



## NYHETSBREV 1/2009

### Kjære aksjonærer

De tre første månedene i 2009 ligger bak oss og selskapet har i tiden siden siste nyhetsbrev lansert en egen salgsorganisasjon og en ny salgsportal i Romania ([www.beigloo.ro](http://www.beigloo.ro)). Antall henvendelser til vår salgsorganisasjon og treff på vår nettside vitner om god interesse rundt våre leiligheter. Det arrangeres fortløpende visninger for interessenter. Selskapet har siden de to salgene i 2008 nå også skrevet sine første kontrakter på nøkkelferdige leiligheter, og flere kan komme i tiden etter påske. Selskapet registrerer at de økonomiske nøkkeltallene for Romania viser en svak utvikling som i mange andre europeiske land. Dette vitner om at de økonomisk turbulente tidene ikke kan forventes over med det første.

### Ny daglig leder

Ved ekstraordinær generalforsamling avholdt den 19.03.09 ble det behandlet og vedtatt at Knut Johannessen ansettes som ny daglig leder i Romania Invest AS. Knut Johannessen har tidligere virket som divisjonsdirektør for Orkla Foods og har de siste 6-7 årene blant annet jobbet med å bygge opp Orklas satsning i Romania. Før den tid har han besatt flere stillinger innen Orkla konsernet; blant annet som Salgs- og markedsdirektør i Staburet, viseadministrerende direktør i ABBA Seafood (Sverige) og administrerende direktør i Felix Austria (Østerrike). Knut Johannessen har sittet i styret i Romania Invest AS siden 2007.

Parallelt med ansettelsen av ny daglig leder i Romania Invest er samarbeidsavtalen med Romania Invest Forvaltning avsluttet etter avtale partene imellom. Gjennom å bygge ned administrasjonen i Norge, samt bygge opp salgsstyrken i Romania ønsker selskapet nå å tilføre ytterligere trykk i det viktige salgsarbeidet. På vegne av Romania Invest vil den nye administrasjonen benytte anledningen til å takke Romania Invest Forvaltning for samarbeidet og for et stort stykke arbeid lagt ned i perioden som ligger bak oss.

### Endringer i styre

I forbindelse med ansettelse av ny daglig leder og avslutning av samarbeidet med forvaltningsselskapet har styret blitt endret som følger: Knut Johannessen har sammen med Ketil Arvesen tredd ut av styret. Inn ble valgt Pål Hansen og Bjørn Erling Husa. Styret vil foruten styreleder Rolf Hansteen heretter bestå av 4 styremedlemmer.

### Kort orientering om de nye styremedlemmene

**Pål Hansen** er daglig leder i Fri Eiendom - et selskap med virke innen bolig- og næringsutvikling i Oslo og Sverige. Han har tidligere jobbet som prosjektdirektør i Skanska AS og som markedsdirektør i Lundenes AS. Pål Hansen bringer verdifull erfaring fra flere års bolig og næringsutvikling inn i styret.

**Bjørn Erling Husa** er daglig leder og eier av Finansringen AS. Han har i tillegg hatt ledende stillinger og eierskap innen finans og forsikring - eksempelvis; Netfinans AS, Forsikrings Consult AS og Pedersens Assurance med mer. Bjørn Erling Husa vil blant annet medbringe nyttig erfaring innen finans og investor-kontakt (IR) inn i styret.

### Salg

Salgsorganisasjonen teller nå fire personer under ledelse av Nimrod Zwik. Som tidligere nevnt har antall kontakter og forespørsler til oss økt merkbart etter at vi har lagt mer trykk på å skape kundekontakt samt å markedsføre oss i markedet. Vi har solgt 2 leiligheter i Residens-prosjektet de siste 10 dagene før påske. Det foregår forhandlinger med mange interessenter, noe vi forventer resulterer i ytterligere salg i nær fremtid. Det nye salgskontoret i sentrum av Bucharest vil stå ferdig innredet om ca. to uker og vi har da et egnet sted å ta med potensielle kjøpere. Det er fortsatt problematisk for våre kunder å få lån i banken til gode betingelser og vi jobber derfor kontinuerlig med å finne frem til alternative finansieringsløsninger ved salg.

### Finansiering og likviditet

Selskapet har pr utsendelsen av dette nyhetsbrevet gjennomført alle prosjektbetalinger tilhørende 2009. Selskapet har i tillegg tilbakeholdt kontanter som sammen med kontantstrøm fra allerede solgte leiligheter sikrer normal drift av selskapet ut året. Salg gjennom 2009 vil bygge kapital i selskapet og ytterligere styrke soliditeten. Neste store prosjektbetaling vil være i jan/feb-2010 og knyttes til prosjektet Vitan (80 leiligheter). I de påfølgende månedene frem til sommeren 2010 vil selskapet etter planen ta over ytterligere 3 prosjekter av varierende størrelse. Selskapet ønsker på bakgrunn av tidligere erfaringer å søke et finansieringssamarbeid med utbyggers bank så langt dette er mulig. Det var et slikt samarbeid som sikret oss finansiering av 25 leiligheter i prosjektet My Dream.



## Forhandlinger i prosjekter

I de prosjektene hvor selskapet har opplevd forsinkelser i levering (nyhetsbrev 2/2008) har administrasjonen benyttet anledningen til å se på flere mulig løsninger utover det å heve dagmulker. En aktuell strategi for selskapet har vært å forhandle seg ned i antall leiligheter som skal overtas, gjerne kombinert med forhandlinger om økonomisk kompensasjon og alternative finansieringsløsninger. Administrasjonen i Romania Invest har forelagt styret og fått godkjent en slik reforhandling i prosjektet Residenz (beskrevet under).

Residenz-kontraktstestet kjøp på 35 leiligheter  
Selskapet overtar etter forhandlinger kun antall leiligheter lik tidligere innskutt EK ( 25 % ) + leiligheter tilsvarende kompensasjon for forsinkelser. Totalt antall leiligheter som da er fullfinansiert og overlevert selskapet i dette prosjektet er 15 stk.

## Nøkkeltall fra Romania

Nøkkeltallene for Romania viser som for mange andre land i Øst-Europa i hovedsak en negativ utvikling. Romania`s nasjonalbank (NBR) sluttførte nettopp en avtale med IMF, EC og The World Bank om en finansieringspakke verdt ca. 20 milliarder Euro over de neste to årene. I tillegg kan det nevnes at ni store utenlandske banker med filialer i Romania (innehar 70 % av totale aktiva i det rumenske banksystemet) har forpliktet seg til å opprettholde sine aktiviteter i Romania, samt tilføre ytterligere kapital til sine datterselskaper om nødvendig. Dette er viktige signaler fra tunge aktører innenfor landets bank og finanssektor. De sentrale utfordringene i tiden fremover for Romania vil være å holde budsjettunderskudd og inflasjon under kontroll, samtidig som landet opprettholder sin status som et attraktivt land for investeringer (FDI).

- Romanias finansminister justerer ned anslaget på økonomisk vekst for Romania i 2009. Det nye anslaget ligger mellom -1 % til + 1,5 % for året. Dette er ned fra 2,5 % som ligger som forutsetning i budsjettet.
- Sentralbankrenten er lik 10 %.
- Månedlig inflasjons rate var 0,88 % i februar (forventet 0,50 %). Dette er en negativ utvikling fra 6,7 % pr. januar til 6,9 % pr. februar /rullende 12 mnd. Største driver i utviklingen var svekkelsen av den rumenske valuta.
- Produksjon i byggesektoren sank med 6,4 % fra des-08 til jan-09.
- Arbeidsløsheten i Romania økte fra 4,5 % i januar til 4,8 % i februar. Tilsvarende nøkkeltall var for ett år siden 3,8 %.
- Netto utenlandske investeringer har i de første månedene av året ligget på et overraskende høyt nivå, men en ikke uvesentlig del av dette skyldes utenlandske morselskapers innskudd av kapital for å styrke rumenske datterselskapers soliditet.
- Pris på land i Bucuresti hadde i første halvdel av 2008 en oppgang på +30 %, mens prisene falt i andre halvdel med -20 %. Dette resulterte i at prisene endte på 633 €/m<sup>2</sup> i 2008 noe over nivået i 2007 på 615 €/m<sup>2</sup> iflg. Colliers.

## Åreregnskapet og GF

Administrasjonen planlegger å avholde generalforsamling i siste halvdel av mai. Mer informasjon vil følge på vår nettside og innkallelse vil bli sendt ut i god tid.

## Ny nettside

I løpet av første halvdel av 2009 er det planlagt å utvikle Romania Invest sin nettside til å bli mer levende gjennom fortløpende publisering av store og små nyheter. Dette er et grep for å kunne gi aktuell og ny informasjon til våre aksjonærer og interessenter på kontinuerlig basis.

## Veien videre

Prioriteringene de neste 6 månedene vil blant annet være;

Salg av leiligheter til akseptable priser, enten enkeltvis eller i porteføljer. Dette er prioritet 1 og svært viktig for å bygge likviditet og soliditet samt å kunne møte våre finansielle forpliktelser i forbindelse med overtakelse av nye leiligheter tidlig i 2010.

Salgsorganisasjonen skal kompletteres og utvikles kompetansemessig. Materiell, utstyr og det nye kontoret må ferdigstilles da dette er en nødvendig forutsetning for å gjøre en god salgsjobb.

Finansiering av fremtidige overtakelser må sikres bl. gjennom opprettelse av låneavtaler med lokale banker tilsvarende avtalen i My Dream prosjektet med Bank of Cyprus.

Gjennomføre reforhandlinger med utbygger der dette er nødvendig og aktuelt med sikte på å optimalisere aksjonærenes verdier.

## Avslutningsvis vil selskapet benytte anledningen til å ønske dere alle en riktig god påske!

7. april, 2009

Med vennlig hilsen

Knut Johannessen  
m/administrasjon