



## NYHETSREV 2/2007

Det er med stor glede og entusiasme jeg på vegne av Romania Invest-selskapene skriver dette nyhetsbrevet.

Etter en litt treg start har selskapet nå virkelig fått fart på kjøpsprosessen. Det å etablere seg, få på plass rutiner og systemer samt etablere lokal administrasjon i Bucharest har tatt mye av administrasjonens tid og ressurser i en svært hektisk marked som vokser med rekordfart.

Vi i administrasjonen har i denne fasen prioritert å kvalitets-sikre kjøpsprosessen på best mulig måte. Jeg vil i dette nyhetsbrevet gjøre rede for prosessen samt å beskrive de prosjektene Romania Invest nå er involvert i.

### Kjøpsprosessen

Kjøpsprosessene går normalt igjennom følgende faser:

- Først signeres en LOI (Letter of Intent) hvor alle kommersielle vilkår blir avtalt så som pris, antall leiligheter, lengde på due diligence etc.
- Deretter inngås en "Reservation Contract". I denne kontrakten spesifiseres nøyaktig hvilke leiligheter, p-plasser og lagerrom man kjøper i prosjektet.
- I reservasjonskontrakten reguleres også reservasjonsbeløpet per leilighet. Beløpet kan variere fra prosjekt til prosjekt. Beløpet betales normalt inn på en "Escrow Account" (klientkonto). Alle forhold vedrørende klientkontoen reguleres i egen separat avtale
- Etter signert Reservasjonskontrakt og etablert Escrow, settes due diligence-prosessen i gang. Teknisk due diligence, utføres av det engelske eiendoms konsulent selskapet King Sturge, mens juridisk due diligence utføres av våre egne advokater i Tuca Associatii. En grundig due diligence-prosess tar ca 4-6 uker.
- Dersom prosjektet overlever due diligence, går man over i neste fase som reguleres gjennom en "Pre Sale Contract". Denne kontrakten kan i enkelte tilfeller være utarbeidet på forhånd og ligge ved som et vedlegg til reservasjonskontrakten, dog ikke signert.
- Ved underskrift av denne kontrakten betales første termin av kjøpesummen. Beløpet varierer fra prosjekt til prosjekt, men i snitt ser dette ut til å ligge rundt 25 % av den totale kjøpesummen fratrukket eventuelle reservasjonsbeløp.
- Resterende beløp, ca 75 % av den totale kjøpesummen forfaller normalt ved ferdigstilling. På dette tidspunktet signeres den endelige Kjøpsavtalen.

### Prosjekter

Romania Invest har nå inngått avtaler i 5 prosjekter:

**Residenz:** 35 leiligheter, LOI er signert. Reservasjonskontrakten ble signert fredag 9. mars. i hht denne kontrakten er det allerede innbetalt EUR 105 000, dvs EUR 3000 pr. leilighet

i reservasjonsbeløp. Beløpet er overført til vårt selskap Bear Projects SRL hos Raiffeisen Bank i Bucharest, Beløpet er betalt av Bear Projects ettersom handel mellom to mva-registrerte selskaper ikke utløser betaling av merverdiavgift på nåværende tidspunkt. Det er i tillegg i dette prosjektet signert 35 individuelle kontrakter, én per leilighet, for å sikre RI full fleksibilitet ved videresalg, enten dette skjer enbloc eller ved salg en og en. Due diligence-prosessen har pågått i 4 uker og er nå gjennomført og avsluttet med positivt resultat. Pre Sale Agreement er signert, og 25 % av kjøpesummen EUR 1 160 683 er betalt. Beløpet tilsvarer ca NOK 9 millioner. Dersom man oppnår ønsket finansiering, med 25 % egenkapital og 75 % fremmedkapital vil dette beløpet være lik egenkapitalbelastningen i prosjektet. Ferdigstilling av prosjektet er satt til desember 2007. På dette tidspunktet forfaller resterende del av kjøpesummen pålydende EUR 3 307 947, eller ca NOK 27 mill.

*Brutto kjøpesum Residenz, = EUR 4 642 733, ca NOK 37 mill.  
Antatt egenkapitalbelastning = EUR 1 160 683, ca NOK 9 mill.  
Antatt lånekapital = EUR 3 482 049, ca NOK 28 mill.*

**Vitan:** Totalt 80 leiligheter, 40 i byggetrinn 1 og 40 (som opsjon) i byggetrinn 2. LOI er signert. Reservasjonskontrakten ble også her signert fredag 9. mars. I henhold til denne kontrakten vil det bli innbetalt EUR 200 000, dvs EUR 5000 pr leilighet i reservasjonsbeløp. Beløpet ble overført til en egen Escrow Account i uke 11. Due diligence-prosessen har pågått i 4 uker og er nå gjennomført og avsluttet med positivt resultat Pre Sale Agreement er signert, og 25 % av kjøpesummen EUR 1 102 649 er betalt. Beløpet tilsvarer ca NOK 9 millioner. Dersom man oppnår ønsket finansiering med 25 % egenkapital og 75 % fremmedkapital, vil dette beløpet være lik egenkapitalbelastningen i prosjektet. Ferdigstilling av Vitan (byggetrinn 1.) er satt til desember 2008. På dette tidspunktet forfaller resterende del av kjøpesummen dvs EUR 3 255



Residenz



Planorama



Ten Blocks



Blue tower



Romania Invest AS  
Bryggetorget 1, 0250 Oslo  
www@romaniainvest.no

Tlf: 23 11 55 50  
Fax: 23 11 55 51  
E-mail: post@romaniainvest.no

243, eller ca NOK 26 millioner.

*Brutto kjøpesum Vitan = EUR 4 340 323, ca NOK 35 mill.  
Antatt egenkapitalbelastning = EUR 1 085 080, ca NOK 9 mill.  
Antatt lånekapital = EUR 3 255 243, ca 26 mill.*

**Planorama** er selskapets største enkelt investering til nå. Prosjektet består av 4 store tårn hvorav Romania Invest har kjøpt det mest sentrale. Totalt består tårnet av ca 21 000 kvm brutto, fordelt på 203 leiligheter i forskjellige størrelser. Brutto kjøpesum er EUR 23 687 000, tilsvarende ca NOK 193 millioner. LOI er signert, og kommersielle vilkår er avtalt. Due diligence-prosessen er iverksatt og løper frem til 18 juni 2007. Reservasjonskontrakten er fremlagt og signert. Selve betalingen er strukturert noe annerledes enn i de tidligere beskrevne prosjekter. Betalingen er strukturert som følger;

- 1) 5 % tilsvarende ca NOK 9,6 mill, ved signering av reservasjonskontrakt.
- 2) 20 % ved inngåelse av "Sales Purchase Agreement", tilsvarende ca NOK 38 mill.
- 3) 10 % 4 måneder etter punkt 2, tilsvarende NOK 19,2 mill.
- 4) 40 % etter 9 måneder, tilsvarende NOK 77 millioner.
- 5) 15 % etter 12 måneder, tilsvarende ca NOK 29 mill, og
- 6) 10 % ved ferdigstilling, tilsvarende ca NOK 19,2 mill.

Pantesikkerhet i bygningen kan først oppnås etter 4-5 måneder (avhengig av lengden av due diligence-perioden i prosjektet + 4 måneder) dvs etter at avdrag 1, til og med avdrag 3 er betalt. Dette betyr at ca NOK 67 millioner må egenkapitalfinansieres i en fase før en eventuell refinansiering.

*Brutto kjøpesum Planorama = EUR 23 687 000, ca NOK 193 mill.  
Egenkapitalbelastning = EUR 8 290 450, ca NOK 67 mill.  
Lånekapital = EUR 15 396 550, ca 125,4 mill.*

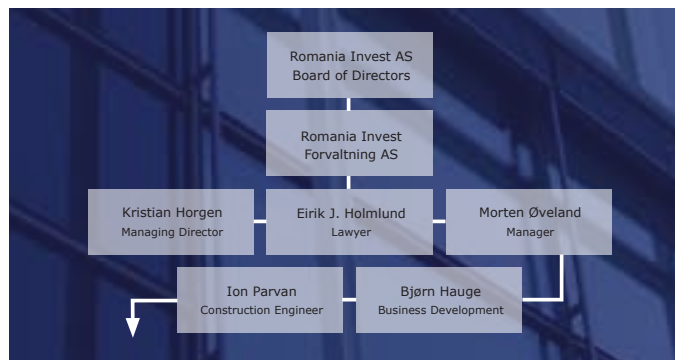
**Ten Blocks:** består av totalt 430 leiligheter i 10 blokker. Romania Invest har tegnet avtale for 3 blokker eller 129 leiligheter i prosjektet. Prosjektet retter seg i mot medium til medium-"low" segmentet. LOI er sendt men så langt ikke signert av selger, men kun mindre detaljer gjenstår. Selger og utvikler er selskapet ComNord (www.comnord.ro), et av Romanias største og ledende entreprenør selskaper. Pris pr kvm er EUR 850, eller NOK 6 885.

**Blue Tower Residenze** totalt 156 moderne leiligheter i et stort glasstårn, med gjennomgående leiligheter. Prosjektet ligger i Colentina området med direkte utsikt til sjø og park. Prosjektet ligger ikke langt fra Planorama, ved en av byens mange innsjøer. Prosjektet retter seg mot medium til medium "high" segmentet. Prisen er avtalt til EUR 1 230 pr kvm. Prisen her er noe høyere enn i de andre prosjektene grunnet høyere standard og bedre beliggenhet. LOI er sendt og besvart.

Med disse 5 prosjektene har Romania Invest nå signert kontrakter og intensjonsavtaler for 525 leiligheter. Se tabell:

Prosjektnavn	Kjøpt ant. leiligheter	Prosjektandel
Residenz	35	8 %
Vitan	80	28 %
Planorama	203	24 %
Ten Blocks	129	30 %
Blue Tower	78	50 %
<b>Totalt</b>	<b>525</b>	<b>28 % (gj.snitt)</b>

Selskapet har nå bygget opp en liten men effektiv organisasjon både i Oslo og i Bucharest. Selskapets organisasjonsplan ser ut som følger pr i dag: Selskapet vil legge stor vekt på å styrke organisasjonen,



både i Oslo og Bucharest for å møte de fremtidige arbeidsoppgavene som vil være forestående, særlig når selskapet er ferdig investert.

## Videre strategi RI

Romania Invest selskapene vil være fusjonert til ett selskap i løpet av høsten 2007. Selskapet besitter i form av inngåtte kontrakter og opsjoner, 525 leiligheter sentralt plassert i Bucharest fordelt på 5 prosjekter. Selskapet har fortsatt som mål å være fullinvestert med dagens egenkapital og en belåningsgrad tilsvarende 75% av totalkapitalen, innen utgangen av juni 2007. Med dagens priser og et tenkt gjennomsnitt i allerede eide leiligheter, betyr dette i praksis at selskapet kan kjøpe ytterligere 200 leiligheter med dagens egenkapital.

Når selskapet startet innhenting av kapital høsten 2006, var målsetningen å hente inn NOK 400 millioner i det norske markedet. Ved å hente inn NOK 400 millioner ville selskapet komme opp i 1000-1200 leiligheter, noe som oppfattes som kritisk masse i markedet i forhold til videresalg og drift. Det endelige resultatet av kapitalinnhenting i høst og vinter gjennom de tre "feederselskapene" Romania Invest I, II og III, samt Romania Invest Holding, ble NOK 268 millioner. For å nå omtalt kritisk masse har selskapet satt i gang utarbeidelsen av en ny emisjon. Emisjonen skal rettes mot større investorer i det norske markedet. Emisjonen vil bli i størrelsesorden NOK 150 millioner. Kapitalinnhenting vil foregå i juni 2007. På grunn av en meget sterk markedsutvikling i boligmarkedet i Bucharest, samt oppnådde rabatter og gode kjøp, kan selskapet allerede vise til en svært hyggelig prisvekst på alle inngåtte prosjekter så langt i år.

28. mai, 2007

Med vennlig hilsen fra Romania Invest

Kristian Horgen