



NYHETSBREV 3/2008

Kjære aksjonær!

Administrasjonen kom i oktober ut med nyhetsbrev 2-2008 hvor de faktiske forhold rundt selskapet, samt dets muligheter og utfordringer ble forsøkt beskrevet i en balansert form. Markedet for nye leiligheter ble den gang beskrevet som vanskelig med lav salgstakt, samtidig som prisnivået ble oppfattet å være relativt stabilt. Markedet for salg av nye boliger i Bucuresti har ikke endret seg nevneverdig siden den tid. Det er allikevel positivt å registrere at rumenske politikere og den rumenske sentralbank har tatt signalene fra markedet alvorlig. En rekke tiltak ment for å bremse de negative effektene på økonomien er under uttredelse eller til godkjenning i disse dager. Noen av disse tiltakene vil bli omtalt senere i dette brevet.

Finansiering

Romania Invest kommer til å overta sine første leiligheter i prosjektene 10 Blocks og My Dream i løpet av første kvartal 2009. Administrasjonen har over en lengre periode jobbet med et utvalg banker for å få på plass en finansiering av de første prosjektene. Selskapet kan med glede melde at det nå er mottatt et tilbud på lån til dagens markedsmessige vilkår fra Bank of Cyprus for finansiering av prosjektet My Dream. Administrasjonen ønsker her å tilføye at man er meget fornøyd med å ha etablert dette grunnlag for videre samarbeid med Bank of Cyprus. Videre bør det nevnes at Romania Invest har tilbakeholdt kapital tilgjengelig for finansiering av de prosjekter estimert overtatt i 2009, dette uavhengig av låneopptak.

Prosjektene 10 Blocks og My Dream Residence

Som beskrevet tidligere vil prosjektene 10 Blocks og My Dream Residence overtas tidlig neste år, estimert til februar/mars -09. Begge prosjektene ligger meget sentralt til i Bucuresti på attraktive tomter, men på noe forskjellige lokalisasjon. I My Dream vil selskapet få overlevert 25 leiligheter, hovedsakelig 3-roms med en snittstørrelse på 113 kvm. Prosjektet ligger i Pipera lokalisert nord i Bucuresti og kan klassifiseres som et øvre middelklasseprosjekt.

I prosjektet 10 Blocks vil selskapet få overlevert 40 leiligheter, hovedsakelig 2- og 3-roms med størrelser varierende fra et snitt på ca 94 kvm for 2 roms, opp til et snitt på 127 kvm for 3-roms. 10 Blocks er lokalisert vest i Bucuresti i området Militari og er sikket inn mot den fremvoksende middelklassen i Romania.



Bilder fra Ten Blocks (november 2008)



Bilder fra My Dream

Markedssituasjonen

Fra politisk hold og fra den rumenske sentralbanken har det i den siste tiden kommet signaler som kan få positiv innvirkning på markedet for kjøp og salg av leiligheter. Politikerne behandler i disse dagene et konkret forslag om å kutte moms på nye leiligheter fra 19 % til 5 %. Et eventuelt vedtak i favør av dette vil kunne få positiv innvirkning på omsetningstakten i markedet. Nasjonalbanken i Romania har også indikert lemping på flere restriksjoner lagt ned i den siste tiden for å begrense utlånsveksten. Administrasjonen mener at et slikt tiltak også vil få en positiv effekt på kjøp og salg av leiligheter, da den store bremsklossen i dag er mangel på lånefinansiering.

Salgsapparat i Romania

Foruten å jobbe med lokale eiendomsmeglere for salget av selskapets leiligheter, annonseres det også i de lokale avisene og på de største og mest tilgjengelige nettstedene.

For å styrke salgsinnsatsen ytterligere har vårt datterselskap i Romania nylig ansatt Nimrod Zvik (35) som Salgsdirektør. Nimrod, som er Israelsk statsborger, har betydelig erfaring fra salg og markedsføring i Romania. Nimrod kommer fra en liknende stilling i BSG (Benny Steinmetz Group) hvor han blant annet hadde ansvaret for salg av 200 nye leiligheter i prosjektet West Park (Seven Hills Development). Tidspunkt for tiltredelse vil være jan -09.

Utvikling BNP

Avslutningsvis vil administrasjonen nevne at Verdensbanken anslår Romanias vekst for 2009 til å bli 3,2 % og for 2010 5,8 %. Romania vil i så måte være blant de europeiske landene med høyest beregnede vekst i BNP for 2009. Selv om utviklingen representerer en betydelig nedgang i vekst (ned fra ca 8 % i 2008), vil 3-4 % vekst i økonomien til neste år kunne vise seg å være sterkt i regionen og Europa forøvrig. International Monetary Fund (IMF) anslår nå i reviderte estimater at veksten i 2009 for Eurosonen vil bli -0,5 % og 2,5 % for sentral- og øst Europa. Dette er en interessant betraktning da det forventes at internasjonale kapital vil strømme til de landene som kan vise til størst positiv vekst de neste årene. Dette vil skje på bekostning av land med utsikter til null vekst eller resesjon.

Selskapet Romania Invest ser frem til å møte de muligheter og utfordringer 2009 kan by på. Administrasjonens vil holde våre aksjonærer orientert om store og små hendelser i det kommende år gjennom dette nyhetsbrevet.

Med vennlig hilsen

Kristian Horgen

GOD JUL OG GODT NYTT ÅR!