



NYHETS BREV 1/2010

Kjære aksjonærer

Selskapet er i skrivende stund inne i siste fase med å ferdigstille fjorårets regnskap og dette har medført en liten forsinkelse i utsendelsen av dette nyhetsbrevet. Første kvartal i et nytt år ligger bak oss og vi vil med dette brevet gi våre aksjonærer en oppdatering på de viktigste selskapsforholdene og utviklingen i vårt marked.

Salg

I første kvartal ble det solgt 8 leiligheter. Dette er lavere enn budsjettet og det skyldes en kombinasjon av et avventende marked og det faktum at selskapet trenger noe tid på å optimalisere prisstrategi. Priser og salgstakt vil også kunne påvirkes av hvordan andre konkurrenter agerer. Så langt virker ikke markedet modent for en generell prisøkning.

Akkumulert har vi pr. 1 kvartal solgt 32 leiligheter, samtlige 15 leiligheter i Residenz, 15 leiligheter i Ten Blocks, 1 i Vitan og 1 i Armonia. My Dream, - prosjektet som ligger et stykke utenfor sentrum av Bucuresti, har omsatt 0 leiligheter. Dette er et prosjekt med høyere kvalitet/pris som det har vist seg vanskelig å selge i dagens marked. Alle våre leiligheter er solgt på og etter ferdigstillelse. Selskapets opprinnelige plan om å selge leiligheter før ferdigstillelse har ikke vært en gangbar vei.

Selskapet deltar regelmessig på salgsmesser under vårt lokale merkenavn "Be Igloo". Siste messe ble holdt i mars og på bildene i dette brevet kan man se selskapets nye salgsstand og våre medarbeidere i samtaler med interessenter.

Prosjektoppdatering

I nyhetsbrev 3/2009 ble det redegjort for status i våre syv boligprosjekter. Siden den tid har det foregått flere reforhandlinger og det kan være passende å oppdatere våre aksjonærer og interessenter på siste utvikling. Residenz og 10 Blocks er ferdigstilt og overtatt, blir derfor ikke kommentert her.

My Dream

De resterende leilighetene i prosjektet overføres i disse dager til selskapet og alle 25 leiligheter er nå relansert for salg. Reforhandlingene i fjor førte til at Romania Invest AS nå også sitter på opsjoner til ytterligere 25 leiligheter i prosjektet til betydelig reduserte priser. Opsjonen må utøves innen 30. juni 2011. Administrasjonen er av den oppfatning at det må løses i dette boligsegmentet før en utøvelse av denne opsjon er av interesse.

Armonia

Selskapet har signert en ny og reforhandlet avtale med utbygger. Antall leiligheter i den nye avtalen er blitt redusert fra opprinnelig 132 til 100 leiligheter og prisene er reforhandlet



ned. De første 50 leilighetene av disse er nå lagt ut for salg. De neste 50 leilighetene legges ut for salg i juni/jul i år. Selger finansierer 50 % av den totale kjøpesummen frem til 31. august 2010. Som en del av reforhandlingene inngikk selskapet i tillegg kjøp av 148 nye leiligheter til reduserte priser med leveranse hovedsakelig i 2011 og 2012. Dette betyr at selskapet har fått ned snittprisen på våre leiligheter og har fått flyttet leveranser av leiligheter ut i tid. Lånefinansieringsbehovet i prosjektet er redusert fra opprinnelig 11MEUR i 2009/2010 til 5MEUR i august 2010.

Planorama

Arbeidet med den nye avtalen har gått frem og tilbake, men er nå i slutfasen.



Det forhandles om følgende elementer; kompensasjon for tapte renteinntekter på bundet egenkapital, sikkerhet for innskutt egenkapital, nye kjøp av leiligheter samt opsjonsmuligheter.

Dersom avtalen underskrives som planlagt (eks. opsjonen) vil vi overta ca 20 leiligheter i 2010 samt ca. 180 leiligheter mot slutten av 2012. Vårt kortsiktige lånefinansieringsbehov på i utgangspunktet 15 MEUR er redusert til null. Et vesentlig mindre lånebehov oppstår først ved overlevering i 2012.

Vitan Platinum Towers

Selskapet er i skrivende stund i reforhandlinger på bakgrunn av forsinkelser i prosjektet. Momenter i prosjektforhandling omhandler redusert antall leiligheter til reduserte priser. Administrasjonen kommer tilbake med mer informasjon når dette foreligger.

Blue Tower

Som tidligere beskrevet i nyhetsbrev 3/2009 så meldte utbygger Copper Beach Capital SRL oppbud og en administrator tok over styringen av prosjektet. Utbygger er nå i ferd med å legge siste hånd på en reorganiseringsplan for ferdigstilling av prosjektet. Godkjennes planen av rettens dommer vil denne bli forelagt kreditorene i prosjektet for avstemming. Kreditorgruppen vil bestå av tre kreditorgrupper, 1) Staten, 2) Banken samt 3) Den uprioriterte gruppen - nemlig kjøperne av leiligheter samt leverandører. Vårt krav tilhører kreditorgruppe 3.

Proessen frem til en endelig avklaring i dette prosjektet vil ta tid, men selskapet håper på en avklaring i løpet av juni. Selskapet har ikke sikring for innskutt egenkapital i dette prosjektet og påpeker den åpenbare usikkerheten rundt utfallet.

Likviditet

I forbindelse med overtagelse av de siste leilighetene i prosjektet My Dream (25 leiligheter totalt) tar nå selskapet opp sitt første lån på 1,1 ME€. Neste større overtagelse av leiligheter er berammet til august måned og gjelder 100 leiligheter i prosjektet Armonia. Lånebehovet er på ca 5 ME€. Selskapet jobber parallelt med et utvalg banker for å sikre lånefinansiering til denne siste overtakelsen i 2010, men en avtale er ikke endelig signert.

På bakgrunn av et svakere salg enn budsjettet i første kvartal 2010 har administrasjonen iverksatt ulike tiltak for å sikre en positiv utvikling i kortsiktig likviditet. Økt salgstakt i de kommende kvartalene vil være en nøkkelfaktor for selskapet i oppnåelse av dette.

Likviditeten for året vil være positiv ved oppnåelse av budsjettfart i salg og signering av overnevnte prosjektlån.

Nøkkeltall fra Romania

- Den månedlige inflasjonen ble målt til 0,2 % i mars som var som forventet, og den årlige inflasjon falt fra 4,5 % yoy i februar til 4,2 % yoy i mars. Romanias finansminister uttalte nylig at forventet inflasjon på slutten av året ville ligge rundt

4,5 %, dette innfor målsetning for 2010.

- Data publisert av National Institute of Statistics viser at februaromsetningen i detaljhandelen (bilomsetning ikke inkl.) ble redusert med 0,4 % mom, og redusert med 8,1 % yoy. Det forventes at denne svake utviklingen i detaljhandelen kan fortsette ut gjennom første halvdel av 2010.
- Styringsrenten er siden vi sist omtalte den blitt satt ned fra 8,0 % til 6,5 % fordelt over 3 nedsettelse i januar, februar og mars. Hver nedsettelse på 0,5 %. Raiffeisen bank forventer at nasjonalbanken vil kutte styringsrenten ytterligere med 0,25% i mai.
- Economic Confidence Index, som viser innbyggernes tiltro til landets økonomi, viste ved siste måling en fremgang fra 80.9 til 82.3 punkter. Indeksen viste en fremgang fra forrige måned i alle sektorer utenom byggesektoren.
- Mathias Kollatz-Ahnen, visepresidenten i European Investment Bank uttalte nylig at de anser at den rumenske økonomien har nådd bunnen og nå står ovenfor den siste fasen i krisen, nemlig store utfordringer vedrørende det statlige budsjettet. Han forventer en marginal forbedring i økonomien gjennom 2010.

Mom = en måned sammenlignet med en tilsvarende måned året før

Yoy = en tolv måneders periode sammenlignet med en lignende periode året før

Veien videre

I det korte perspektivet er fokuset rettet mot salg og etablering av en stabil og god omsetning. I tillegg vil vi arbeide for å få avsluttet de to reforhandlingene med Vitan og Planorama forhåpentligvis før vi går til sommerferie. I Blue Tower prosjektet vil vi jobbe for en god løsning for våre aksjonærer og minner om at vårt godkjente krav i boet er 50 % større enn innskutt egenkapital pga opptjente forsinkelsesrenter. Vi må i tillegg få på plass et lån på 5 MEUR i løpet av august i prosjektet Armonia. Utover dette er der ikke ytterligere lånebehov basert på våre nåværende planer og reforhandlede avtaler. Selskapet sitter nå på flere interessante opsjoner til å kjøpe leiligheter til dagens priser i fremtiden. Dersom prisene til slutt bruker igjen begynner å stige, noe vi håper de vil gjøre, kan disse opsjonene bli gode verdiskapere.

Administrasjonen vil ta en gjennomgang av verdivurdering av selskapets aksjer ved ordinær generalforsamling. Innkalling vil redegjøre for tid og sted.

28. april, 2010

Med vennlig hilsen

Knut Johannessen
m/administrasjon