

Kvartalsrapport

1. kvartal 2019 (urevidert)



**BALTIC SEA
PROPERTIES**

1. Om selskapet
2. Q1 - kvartalsregnskap 2019
3. Daglig leders kommentar





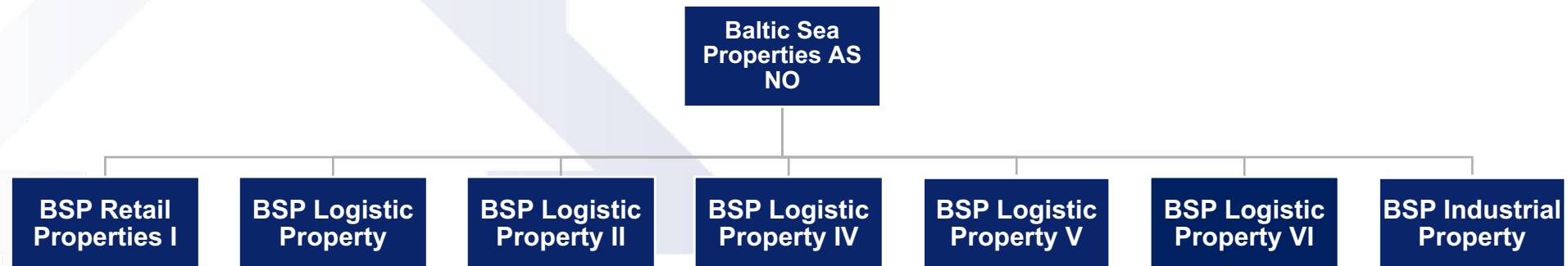
Baltic Sea Properties AS er et norsk eiendomsselskap som eier, utvikler og forvalter eiendom i Baltikum.

Selskapet er en av Litauens ledende eiendomsaktører innen handel, logistikk og industri.

Selskapet hadde leieinntekter på ca. MNOK 15,39 i første kvartal 2019.

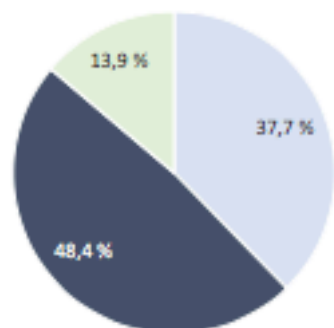
Et gjennomsnitt av de innhentede verdivurderinger pr. 31.12.2018 anslår porteføljens samlede verdi til ca. MNOK 585 (MEUR 60,6).

Selskapet har et bransjeledende lokalt team med kunnskap om det litauiske eiendomsmarkedet som gjør selskapet godt posisjonert for vekst. I tillegg til å foredle dagens portefølje, ønsker selskapet i tiden fremover å forsterke porteføljen med nye kontantstrøms- og utviklingsprosjekter som vil øke aksjonærenes verdier og styrke selskapets utbyttekapasitet.



Company	Segment	Tenant	Budget rent 2019 (EUR)	% income	GLA (sqm)	% GLA	WAULT (yrs)	Maturity
BSP LP	Logistics	Girteka	923 779	16,2 %	17 954	18,0 %	6,6	2025
BSP LP II	Logistics	Vinge	1 065 403	18,7 %	21 929	21,9 %	10,6	2032
BSP IP	Industrial	AQ Wiring	788 858	13,9 %	10 410	10,4 %	2,8	2022
BSP RP I	Retail	Anchor - Norfa	2 144 143	37,7 %	36 219	36,2 %	6,0	2019-2027
BSP LP IV	Logistics	Rhenus	767 376	13,5 %	13 492	13,5 %	13,3	2032
Totalt			5 689 560	100 %	100 004	100 %	7,09	

Portefølje basert på leieinntekter

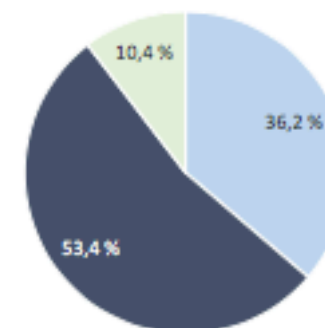


Handel ■ Logistikk ■ Industri

High-profile tenants



Portefølje basert på ant. kvm



Handel ■ Logistikk ■ Industri

Nøkkeltall konsern – 1. kvartal 2019 (urevidert)

Kursutvikling per aksje (NOK)	31.03.2019	31.03.2018 (omarbeidet)
Verdijustert egenkapital (VEK) *	40,88	49,07
Akkumulert utbetaling	22,00	21,00
Siste kjente omsetningskurs	35,00	36,48
Antall aksjer	6 688 232	5 088 232

* Det er i løpet av 1. kvartal 2019 utbetalt NOK 1 per aksje i utbytte.

** Det ble i januar 2019 gjennomført emisjon med nyutstedelse av 1 600 000 aksjer. Nyutstedte aksjer mottok også utbytte.

Eiendomsportefølje (NOK)	31.03.2019	31.03.2018
Markedsverdi portefølje	585 002 431	643 141 410
Verdi av EK basert på VEK	272 547 957	246 026 006
Brutto leieinntekt per dato	15 393 779	18 791 448
Annen inntekt	165 832	73 875
Korteste kontaktslengde (år)	0,2	1,0
Lengste kontraktslengde (år)	13,5 år	14,5
Vektet kontraktslengde (areal/år)	7,21 år	6,49 år

Resultatregnskap (MNOK)	31.03.2019	31.03.2018
Driftsinntekter	15,6	18,9
Driftskostnader før av-/nedskrivninger	6,0	2,0
EBITDA (Driftsresultat før av-/nedskr.)	9,6	16,8
EBIT	4,1	10,9
Resultat før skatt	-5,2	10,1
Resultat etter skatt	-5,2	10,1

Balansetall (MNOK)	31.03.2019	31.12.2018
Anleggsmidler	534,3	559,3
Omløpsmidler	81,0	70,0
- hvorav cash	75,7	63,5
Eiendeler	615,2	629,3
Egenkapital	212,1	181,6
Gjeld	403,2	447,7
NIBD	390,0	434,1
LTV (Eiendomsverdi/NIBD)	65,3 %	67,5 %

RESULTAT FOR FØRSTE KVARTAL 2019 (UREVIDERT)

Samlede driftsinntekter per 31. mars 2019 var MNOK 15,6 (31.03.18: MNOK 18,9). Av dette var MNOK 15,4 leieinntekter fra eiendomsporteføljen (31.03.18: MNOK 18,8). Selskapets nedgang i driftsinntekter for første kvartal skyldes nedjustert leie som følge av at «barehouse» kontrakten på dagligvareporteføljen utløp i slutten av februar. Dagligvareporteføljen hadde som kjent en nedjustert leie på ca. 45% i sin helhet.

Direkte eierkostnader ved utgangen av første kvartal 2019 utgjorde MNOK 2,0 (31.03.18: MNOK 1,2). Økningen skyldes hovedsakelig økte lønnskostnader som følge av ansettelse av tre nye medarbeider i Litauen, og en økning i kostnader forbundet med vedlikehold i forhold til samme periode i fjor.

Øvrige driftskostnader per 31. mars 2019 var MNOK 5,0 (31.03.18: MNOK 0,9). De økte kostnaden for første kvartal skyldes hovedsakelig bankgebyr i forbindelse med refinansiering av dagligvareporteføljen (MNOK 2,1), samt enkelthendelser knyttet til emisjon, refinansieringen av gjeld samt øvrige kostnader knyttet til prosjektutvikling.

Driftsresultatet før av- og nedskrivninger (EBITDA) var per 31. mars 2019 MNOK 8,5 (31.03.18: MNOK 16,8).

Netto finansposter per 31.03.2019 utgjorde MNOK -8,3 mot MNOK -0,8 ett år tidligere. Utover rentekostnader på banklån drives finanspostene særlig av nye rentesikringsavtaler inngått ved refinansiering av lån. De nevnte rentesikringsavtalene har ingen likviditetseffekt.

Resultat før skatt var et underskudd på MNOK -5,2 per 31. mars 2019 (31.03.18: MNOK 10,2). Det negative resultatet før skatt i første kvartal drives hovedsakelig av kostnader ved refinansiering samt bokførte finanskostnader forbundet med nye rentesikringsavtaler. Det ble ikke foretatt nedskrivninger/reverseringer i første kvartal.

Verdivurdering av eiendommene

Verdivurderinger av eiendommene i konsernet er blitt utført av uavhengige verdivurdere, basert på en neddiskontert kontantstrømanalyse (DCF), som følger samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder. Selskapet har fått verdsettelse fra Oberhaus og Newsec, og porteføljen er verdsatt til MEUR 60,6 basert på gjennomsnittet av deres vurderinger per 31.12.2018. Det er ikke innhentet verdsettelse per utgangen av første kvartal 2019.

Balanse

Selskapet gjennomførte i første kvartal 2019 en vellykket emisjon på MNOK 48. Per 31. mars 2019 hadde selskapet følgelig en beholdning av likvide midler på MNOK 75,7 (UB 2018: MNOK 63,5). Egenkapital per 31. mars 2019 var MNOK 212,1 (UB 2019: MNOK 181,6).

Antall utestående aksjer ved utgangen av kvartalet var 6 688 232, hvorav selskapet selv eier 20 415. Det ble i forbindelse med emisjonen i januar 2019 utstedt 1 600 000 nye aksjer og deretter utbetalt et utbytte til samtlige aksjonærer med NOK 1 per aksje (også for nye aksjer tegnet i emisjonen).

BELÅNINGSGRAD OG RENTEKOSTNADER

Per 31. mars hadde selskapet til sammen MNOK 390 (2018: 434) i gjeld til ulike kredittinstitusjoner, med en samlet belåningsgrad på eiendomsporteføljen ca. 65,3 % på eiendomsporteføljen i Litauen.

Den gjennomsnittlige vektete rentekostnaden for selskapet (inklusive marginer) var i det første kvartalet 2019 på ca. 3,00 % for hele porteføljen. Hele låneporteføljen er nå rentesikret til ca. 3,09 % inkludert marginer. Selskapet er svært fornøyde med å sikre en langsiktig finansiering for dagligvareporteføljen og Rhenus terminalen med en ny bank, Luminor (fusjonert DNB & Nordea/Blackstone). I forbindelse med dette nedbetalte selskapet MEUR 3,0 for dagligvareporteføljen, og det nye lånet er finansiert med en margin på 3,50% + 3-mnd Euribor. Lånet er i sin helhet rentesikret.

Lånefinansiering	31.03.2019	31.12.2018
Netto nominell rentebærende gjeld (EUR)	39 534 806	43 216 339
Belåningsgrad*	65,3 %	67,5 %
Gjennomsnittlig lånerente (inkl. margin)	3,1 %	2,5 %
Rentesikringsgrad	100,0 %	61,3 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld (vektet)	3,8 år	2,5 år

De første månedene av 2019 har vært preget av refinansiering, emisjonsarbeid, forlengelse av leiekontrakter i dagligvarehandelsporteføljen samt arbeid med nye prosjekter.

Arbeidet med dagligvareporteføljen har hatt prioritet og vi ser bedring i markedet uten at vi per i dag kan melde om forbedrede leieavtaler. Vi jobber tett med flere av de største dagligvareaktørene for å bedre leieinntektene.

Det er også jobbet godt med å ferdigforhandle flere utviklings- og kontantstrømprosjekter. Vi har som kjent ervervet to svært attraktivt beliggende tomter i utkanten av Vilnius på til sammen ca. 18 hektar. Dette gir selskapet en god plattform mht strategien om utvikling av fremtidsrettede, sentralt beliggende industri- og logistikkparker. Vi har i skrivende stund kontrakt for utvikling av totalt 11.500 kvm, men dette forventes å øke utover andre kvartal ved utvidelser blant annet i den eksisterende porteføljen.

Selskapet erfarer generelt solid tilgang på nye prosjekter, og kan på mange måter selektere prosjektene etter ønsket porteføljeoptimalisering og lønnsomhet.

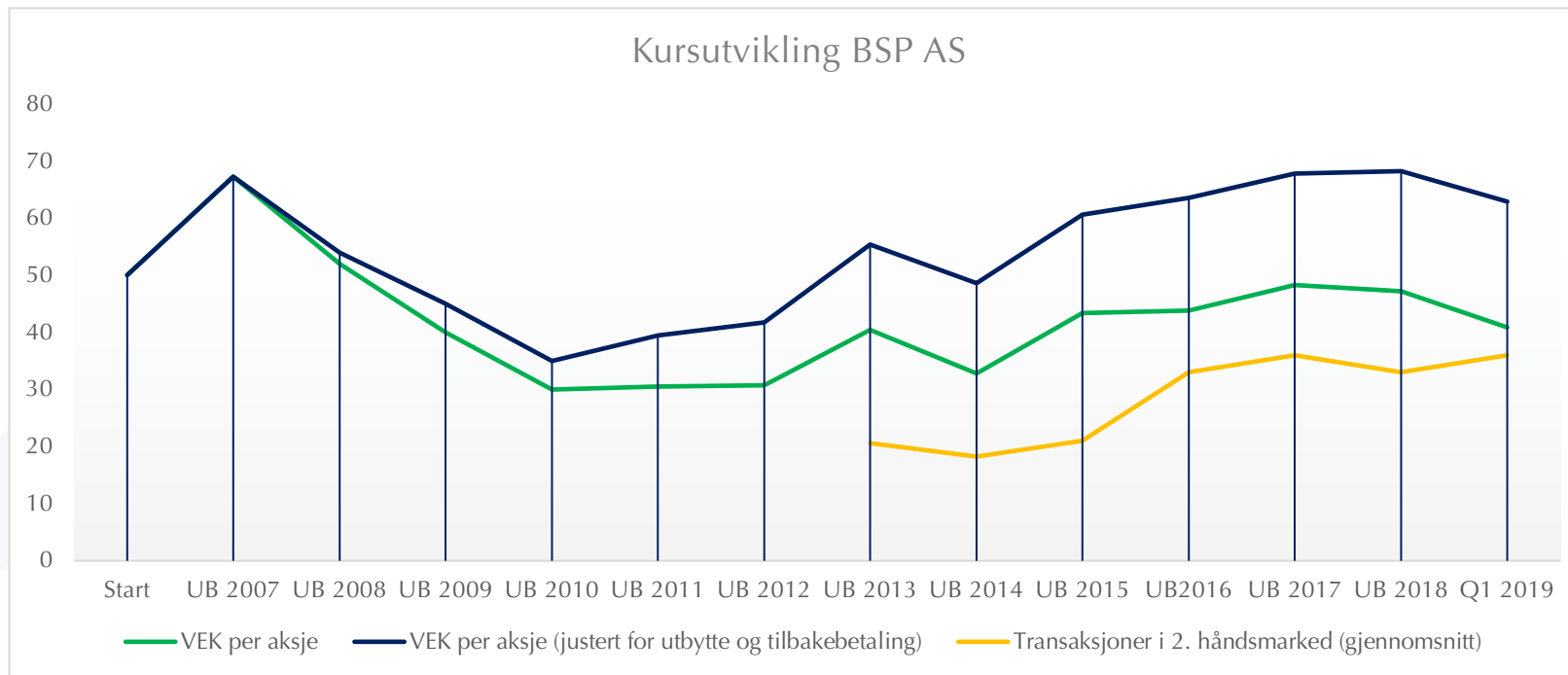
Markedet, både med hensyn til makroaspektet og eiendomsmarkedet, er fremdeles godt i Litauen. Vi erfarer likevel at de skandinaviske bankene er mer selektive både med hensyn til valg av prosjekt og lokasjon. Selskapets styre og lokale administrasjon har påbegynt en større prosess ovenfor regjering og bransjen generelt, for å belyse finansieringsproblematikken vi erfarer utenfor de største byene i Litauen. Utfallet av dette er usikkert, men initiativet har blitt godt mottatt, og vi har fått belyst saken på høyeste statlige nivå.

Selskapets aksjonærer vil holdes løpende orientert om vesentlige forhold gjennom Oslo Børs' publiseringstjeneste og selskapets egne nettsider.

www.balticsea.no

Med ønske om fortsatt god vår,

Lars Christian Berger
Daglig leder



NB!

VEK- kursen er en teknisk beregning av aksjens underliggende verdier, basert på verdivurdering av Selskapets investeringer, samt øvrige eiendeler og gjeld.

VEK – kursen gjenspeiler ikke nødvendigvis aksjens reelle markedsverdi i dagens marked ettersom denne avgjøres av markedets etterspørsel. Vennligst merk at regnskapet ikke er revidert, og det tas således forbehold om at det kan være feil i tallene som kan påvirke resultatet, så vel som VEK pr. 31.03.2019.

Selskapet utstedte 1 600 000 aksjer a NOK 30 per aksje, med emisjonsproveny på totalt MNOK 48, i løpet av første kvartal 2019.



Kontakt

Baltic Sea Properties AS

Rosenkrantz gate 20
0160 Oslo

Lcb@balticsea.no

www.balticsea.no

Baltic Sea Properties Lithuania

Didzioiji str. 10A-29
LT-01128 Vilnius

SJ@balticsea.no

www.balticsea.no



Denne rapporten er utarbeidet av Baltic Sea Properties AS.

Rapporten er utelukkende ment som informasjon til Selskapets aksjonærer, og må ikke under noen omstendighet betraktes som et tilbud om eller en oppfordring til å aksjehandel. Det gis ingen garantier og det aksepteres intet ansvar for tap, direkte eller indirekte, som oppstår som følge av at leseren agerer på bakgrunn av informasjon, meninger eller estimater som finnes i dette dokumentet.

Informasjonen i dette dokumentet, herunder uttrykte oppfatninger eller prognoser, er innhentet fra eller basert på kilder som vi har vurdert som pålitelige. Vi kan imidlertid ikke garantere for informasjonens nøyaktighet, tilstrekkelighet eller fullstendighet.

Rapportens forfatter har ikke ansvar ved endringer, feiltolkning og/eller andre lignende feil.