

Halvårsrapport 2019

Q2 2019 (urevidert)



1. Om selskapet
2. Nøkkeltall
3. Daglig leders kommentar
4. Halvårsregnskap 2019
5. Transaksjoner og kurser
6. Markedsoppdatering

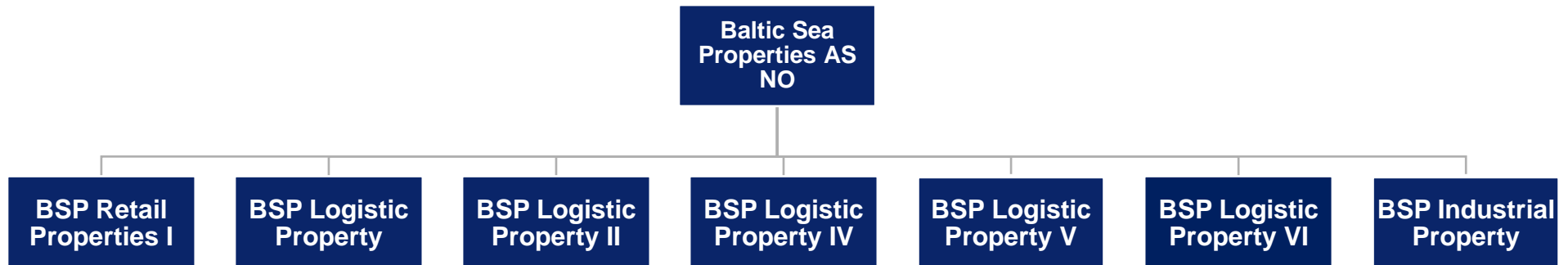
Baltic Sea Properties AS er et norsk eiendomsselskap som eier og forvalter eiendom i Baltikum.

Selskapet er en av Litauens ledende eiendomsinvestorer, og eier, utvikler og forvalter eiendom innen handel, logistikk og industri. Selskapets forvaltning av eiendom skjer gjennom syv heleide datterselskaper som alle er registrert i Litauen.

Porteføljen genererte leieinntekter på ca. MNOK 28,15 i første halvår av 2019.

Et gjennomsnitt av de innhentede verdivurderinger pr. 30.06.2019 anslår porteføljens samlede verdi til ca. MNOK 591,5 (MEUR 61,1).

Selskapet har et bransjeledende team med lokalkunnskap 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.

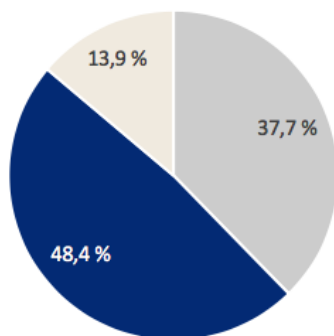


Oversikt over selskapets eiendommer

pr. 30.06.2019

Company	Segment	Tenant	Budget rent 2019	% income	GLA (sqm)	% GLA	WAULT (yrs)	Maturity
BSP LP	Logistics	Girteka	923 779	16,2 %	17 954	18,0 %	0,82	2025
BSP LP II	Logistics	Vinge	1 065 403	18,7 %	21 929	21,9 %	1,49	2032
BSP IP	Industrial	AQ Wiring	788 858	13,9 %	10 410	10,4 %	0,30	2022
BSP RP I	Retail	Norfa	2 144 143	37,7 %	36 219	36,2 %	3,30	2019-2027
BSP LP IV	Logistics	Rhenus	767 376	13,5 %	13 492	13,5 %	1,31	2032
Totalt			5 689 560	100 %	100 004	100 %	7,21	

Portefølje basert på leieinntekter

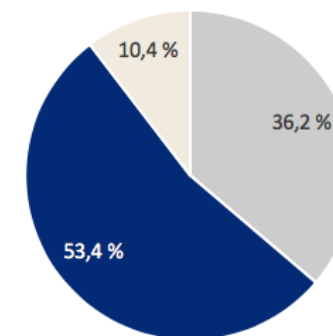


■ Handel ■ Logistikk ■ Industri

Profilerte leietakere



Portefølje basert på ant. kvm



■ Handel ■ Logistikk ■ Industri

Nøkkeltall konsern – 1. Halvår 2019 (urevidert)

Kursutvikling per aksje (NOK)	30/06/2019	30/06/2018 (omarbeidet)
Verdijustert egenkapital (VEK) *	41,90	49,74
Akkumulert utbetaling	22,00	21,00
Siste kjente omsetningskurs	35,00	36,80
Antall aksjer	6 688 232	5 088 232

* Det ble 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)	30/06/2019	30/06/2018
Markedsverdi portefølje	591 415 153	618 247 500
Verdi av EK basert på VEK	279 362 208	249 405 544
Brutto leieinntekt per dato	28 145 200	37 046 023
Annen inntekt	118 714	185 300
Korteste kontaktslengde (år)	0,2 år	0,6 år
Lengste kontraktslengde (år)	13,5 år	14,0 år
Vektet kontraktslengde (leie/år)	7,21 år	6,4 år

Resultatregnskap (MNOK)	30/06/2019	30/06/2018
Driftsinntekter	28,3	37,2
Driftskostnader før av-/nedskrivninger	11,8	4,7
EBITDA (Driftsresultat før av-/nedskr.)	16,5	32,5
EBIT	5,7	13,8
Resultat før skatt	-8,4	10,7
Resultat etter skatt	-8,4	10,7

Lånefinansiering	30/06/2019	31/12/2018
Netto nominell rentebærende gjeld (EUR)	38 993 996	43 216 339
Belåningsgrad*	63,9 %	70,6 %
Gjennomsnittlig lånerente (inkl. margin)	3,09 %	2,50 %
Rentesikringsgrad	100,0 %	61,3 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld (vektet)	4,09 år	2,5 år
Gjenstående løpetid rentesikring (vektet)	4,09 år	2,09 år

* Selskapet nedkvitterte MEUR 3 på gjelden ifm refinansieringen av Norfa- porteføljen januar 2019.

Yield – Netto leieinntekt/verdssettelse
 NIBD – Netto rentebregnet gjeld
 VEK – Verdijustert egenkapital per aksje

Selskapet har det siste kvartalet jobbet først og fremst med utleie av det resterende areal på dagligvareporteføljen, prosjektering og anbudsprosesser med de nye prosjektene samt ekspansjonen av Rhenus-terminalen.

Rhenus-ekspansjonen går for fullt og vi er allerede i gang med bygging av de 4.800 kvm som vi forventer å levere ferdig til leietaker rundt juletider. Leieavtalen utvides automatisk ved overtakelse, og selskapet vil således ha en 15 år gjennværende barehouse-kontrakt.

Arbeidet med dagligvareporteføljen opptar oss hver dag, men vi har ennå ikke lykkes med å leie ut de siste tre gjenstående butikker som for øyeblikket står tomme. Det er positive tendenser i dagligvaremarkedet, og flere av de største aktørene har uttalt større ekspansjonsplaner. Vi fortsetter å jobbe med de største dagligvareaktørene for de nevnte tre, samt at vi har prosesser for øvrige lokaler som har kortere eller redusert leie. Denne porteføljen vil dessverre kreve oppfølging også fremover.

Selskapet har i det siste kvartalet også jobbet med prosjektering av de to nye prosjektene som skal leies ut til henholdsvis Oribalt og Delamode. Sistnevnte prosjekt går mer eller mindre i henhold til plan og vi forventer å starte bygging i løpet av september. Hva angår Oribalt, har vi hatt noen utfordringer med spesifikasjonene i prosjekteringen, og vi jobber nå med leietaker om å forenes om de endelige spesifikasjonene for bygget. Vi forventer å komme i gang mot slutten av september. Prosjektet er ca. 2-3 måneder forsinket, i hovedsak pga leietakertilpasninger og det forventes overtakelse i løpet av tredje kvartal 2020.

Selskapet jobber fortløpende med forbedring av porteføljen og ser på både investeringsmuligheter og salg av bygg.

Fra et makroperspektiv opplevde Litauen solid BNP-vekst i 2018 (3,5 %), en vekst som vedvarte i første kvartal (1 % kvartal mot kvartal) og overgikk analytikernes forventninger. Veksten er fremdeles bredt forankret, drevet av et godt arbeidsmarked, redusert inntektsskatt og økt tilførsel av EU-midler. Inflasjonen sank til 2,5 % i 2018 og forventes å ligge rundt 2,2% i 2019. Til tross for generelt sterk etterspørsel internt i Euro-landene i første kvartal, ser man at etterspørselen i den globale handelen svekkes, blant annet som følge av den pågående handelskrigen mellom USA og Kina. Det er også spenning knyttet til et potensielt Brexit i oktober og mange stiller seg spørrende til hvordan man skal tolke den amerikanske sentralbankens rentekutt i august. Vi følger utviklingen tett og om den eventuelle påvirkningen dette kan ha for selskapet.

Selskapets aksjonærer vil holdes løpende orientert om vesentlige forhold gjennom Oslo Børs' publiseringstjeneste og selskapets egne nettsider, www.balticsea.no

Med ønske om en god høst

Lars Christian Berger
Daglig leder

Regnskapskommentar – 1. halvår 2019 (urevidert)

RESULTAT FOR FØRSTE HALVÅR 2019 (UREVIDERT)

Samlede driftsinntekter per 30. juni 2019 var MNOK 28,3 (30.06.18: MNOK 37,2). Av dette var MNOK 28,1 leieinntekter fra eiendomsporteføljen (30.06.18: MNOK 37,0). Selskapets nedgang i driftsinntekter for første halvår skyldes nedjustert leie som følge av at «barehouse» kontrakten på dagligvareporteføljen utløp i slutten av februar. Dagligvareporteføljen erfarte som kjent en nedjustert leie på ca. 45% i sin helhet.

Direkte eierkostnader per 30. juni 2019 utgjorde MNOK 4,7 (30.06.18: MNOK 2,4). Økningen skyldes hovedsakelig økte lønnskostnader som følge av ansettelse av tre nye medarbeidere, samt kostnader til leietakertilpasninger i dagligvareporteføljen.

Øvrige driftskostnader per 30. juni 2019 var MNOK 7,1 (30.06.18: MNOK 2,3). De økte kostnadene for første halvår skyldes hovedsakelig bankkostnader i forbindelse med refinansiering (ca. MNOK 2,2), samt enkelthendelser knyttet til emisjon, refinansieringen av gjeld, og øvrige kostnader forbundet med økt drift og utvikling.

Driftsresultatet før av- og nedskrivninger (EBITDA) beløp seg per 30. juni 2019 til MNOK 16,5 (30.06.18: MNOK 32,5), hvorav MNOK 6,9 tilhørte andre kvartal (Q2 2018: MNOK 15,7).

Netto finansposter per 30.06.2019 utgjorde MNOK -14,1 mot MNOK -3,2 ett år tidligere.

Det er ikke foretatt nedskrivninger på eiendomsmassen i 2019 per 30. juni (30.06.2018: MNOK -6,9). Avskrivninger for året var MNOK -10,8 per 30.06.2019 (30.06.2018: MNOK -11,8).

Resultat før skatt var et underskudd på MNOK -8,4 per 30. juni 2019 (30.06.18: MNOK +10,7). Resultatet for andre kvartal alene var et underskudd på MNOK -3,2 mot et overskudd på MNOK 0,5 for samme periode i 2018. Det negative resultatet før skatt drives av nedjusteringen av leie på dagligvareporteføljen og som følge av bokføringstekniske kostnader forbundet med rentesikringsavtaler (MNOK 8,9 uten likviditetseffekt).

Regnskapstall konsern (NOK)	30/06/2019	30/06/2018
NOK (YTD)		
Leieinntekter	28 145 200	37 046 023
Eiendomsskatt, festeavgift	-762 106	-538 009
Eiendomsdrift og vedlikehold	-3 955 246	-1 868 644
Sum direkte eierkostnader	-4 717 353	-2 406 652
Netto leieinntekter	23 427 847	34 639 371
Andre driftsinntekter	118 714	185 300
Andre driftskostnader	-7 051 711	-2 293 709
EBITDA	16 494 851	32 530 961
Avskrivninger	-10 776 313	-11 817 033
Nedskrivninger	0	-6 907 188
EBIT	5 718 537	13 806 740
Netto renter	-5 746 695	-4 731 087
Annet	-8 354 391	1 577 687
Resultat før skatt	-8 382 549	10 653 340
Skatt	0	0
Resultat etter skatt	-8 382 549	10 653 340

Regnskapskommentar – 1. halvår 2019 (urevidert)

VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

Verdivurderinger av eiendommene i konsernet er blitt utført av uavhengige verdivurdere, basert på en neddiskontert kontantstrømanalyse (DCF), som er standard metode og vår faste praksis. Selskapet har per 30.06.2019 fått verdsettelse fra Oberhaus og Newsec. Porteføljen er verdsatt til MEUR 61 i nye verdivurderinger per 30.06.19 basert på gjennomsnitt av de to. Selskapets styre og ledelse mener et snitt av to verdianslag er mer robust i forhold til markedsverdi.

BALANSE

Per 30. juni 2019 hadde selskapet en beholdning av likvide midler på MNOK 75,2 (UB 2018: MNOK 63,5). Egenkapital per 30. juni 2019 var MNOK 210 (UB 2017: MNOK 181). Økningen forklares hovedsakelig av en emisjon gjennomført i 1. kvartal 2019.

Antall utestående aksjer per 30.06.2019 var 6 688 232, hvorav selskapet selv eier 20 415. Selskapet gjennomførte en emisjon i januar 2019 med utstedelse av 1 600 000 nye aksjer. Det ble i etterkant av emisjonen utbetalt et utbytte på NOK 1 per aksje (også for nye aksjer tegnet i emisjonen).

Eiendomsportefølje (NOK)	30/06/2019	30/06/2018
Markedsverdi portefølje	591 415 153	618 247 500
Verdi av EK basert på VEK	279 362 208	249 405 544
Brutto leieinntekt per dato	28 145 200	37 046 023
Annen inntekt	118 714	185 300
Korteste kontaktslengde (år)	0,2 år	0,6 år
Lengste kontraktslengde (år)	13,5 år	14,0 år
Vektet kontraktslengde (areal/år)	7,21 år	6,4 år

Balansetall (MNOK)	30/06/2019	31/12/2018
Anleggsmidler	532,6	559,3
Omløpsmidler	81,3	70,0
- hvorav cash	75,2	63,5
Eiendeler	613,9	629,3
Egenkapital	210,8	181,6
Gjeld	403,1	447,7
NIBD	378,0	423,0
LTV	63,9 %	68,4 %

BELÅNINGSGRAD OG RENTEKOSTNADER

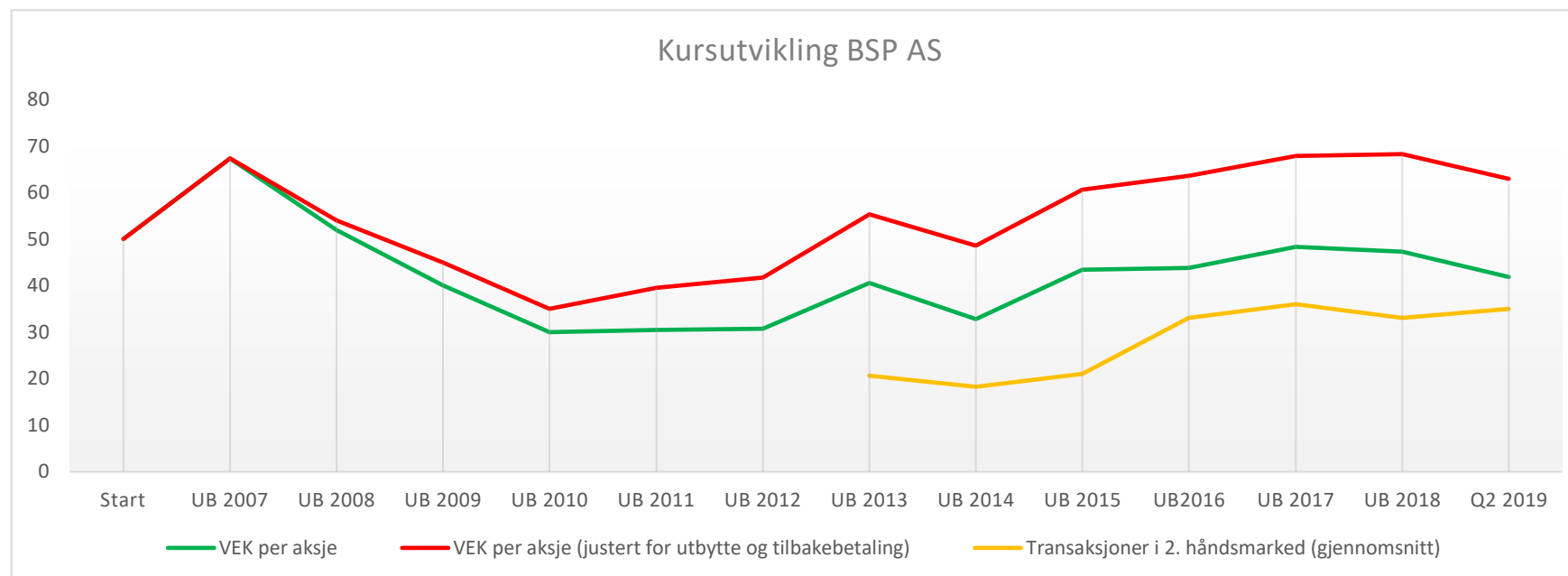
Per 30. juni hadde selskapet til sammen MNOK 378 (UB 2018: 428) i gjeld til ulike kredittinstitusjoner, med en samlet belåningsgrad på ca. 63,98 % på eiendomsporteføljen i Litauen.

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 (fusjon av DNB og Nordea lokalt). I forbindelse med dette nedbetalte selskapet MEUR 3,0 på dagligvareporteføljen, og det nye lånet er finansiert med en margin på 3,50% + 3-mnd Euribor. Lånet er i sin helhet rentesikret etter krav fra Luminor.

Lånefinansiering	30/06/2019	31/12/2018
Netto nominell rentebærende gjeld (EUR)	38 993 996	43 216 339
Belåningsgrad*	63,9 %	70,6 %
Gjennomsnittlig lånerente (inkl. margin)	3,09 %	2,50 %
Rentesikringsgrad	100,0 %	61,3 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld (vektet)	4,09 år	2,5 år
Gjenstående løpetid rentesikring (vektet)	4,09 år	2,09 år

* Selskapet nedkvitterte MEUR 3 på gjelden ifm refinansieringen av Norfa-porteføljen januar 2019.



NB!

VEK- kursen er en teknisk beregning av aksjens underliggende verdier, basert på verddivurdering 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. 30.06.2019.

MAKRODATA

Litauens solide BNP-vekst fra 2018 (3,5 %) vedvarte i første kvartal (+1 % mot foregående kvartal) og overgikk analytikernes forventninger. Veksten er fremdeles bredt forankret, drevet av et godt arbeidsmarked, redusert inntektsskatt og økt tilførsel av EU-midler.

Europakommisjonens seneste rapport (10. juli 2019) indikerer fremdeles en sterk trend innen bygg- og produksjonsnæringen. Optimisme blant forbrukerne ser også ut til å drive intern etterspørsel videre, mens svakere prognoser for landets handelspartnere forventes å få en negativ effekt for eksporten.

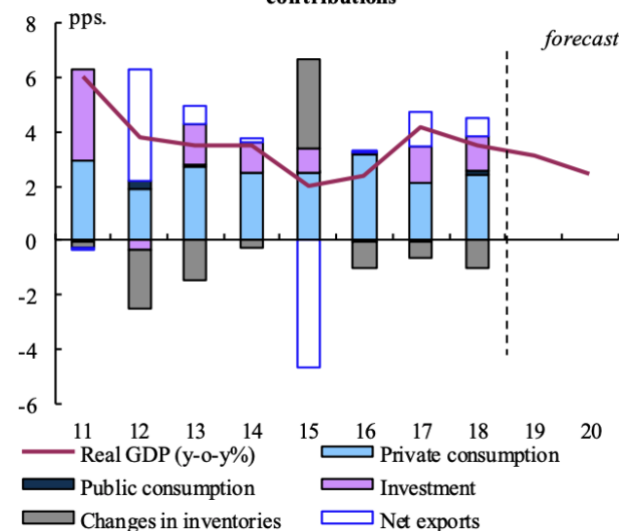
Landets eksport falt fra et høyt nivå i 2017, da eksportveksten var høyest i EU. Nedgangen i 2018 var forårsaket av redusert etterspørsel fra utlandet i 2018 som forventes å vedvare i 2019 og 2020.

Forventet realvekst i BNP ligger i følge Europakommisjonens prognoser på 3,1 % for 2019 og 2,4 % i 2020.

I følge CBRE overgikk Litauens BNP-vekst i 2. kvartal 2019 analytikernes forventninger, med en vekst på 4,2 % i forhold til samme periode i fjor. CBRE rapporterer videre at arbeidsledigheten falt til 5,7 % i juli 2019, det laveste på ti år. Økt minstelønn og høy etterspørsel etter arbeidskraft forventes å presse lønningene opp i 2019 og 2020.

Inflasjonen sank til 2,5 % i 2018 og forventes å ligge rundt 2,2 % i 2019 og 2,1 % i 2020. Den forventede reduksjonen har bakgrunn i et forventet oljeprisfall, mens forventninger om fortsatt lønnsvekst trekker i motsatt retning.

Graph 2.11: Lithuania - Real GDP growth and contributions



På tross av de gode tallene fra Litauen, er det verdt å samtidig holde et øye med den generelle utviklingen globalt.

Handelskrigen mellom USA og Kina har tiltatt i intensitet gjennom sommeren, og de globale finansmarkedene har ved flere anledninger reagert nervøst i kjølvannet av at partene har eksalert konflikten. Det nylige rentefallet for amerikanske statsobligasjoner med 10 års løpetid anses av mange som et tidlig signal om at markedene går en urolig tid i møte.

Samtidig er det knyttet stor spenning til hvorvidt Storbritannia lenger vil være i stand til å unngå en «hard Brexit» i oktober.

Kilder:

Europakommisjonen – “Summer 2019 Economic Forecast – Lithuania”
CBRE – “Vilnius Office MarketView Q2 2019”

EIENDOMSMARKEDET

Det høye aktivitetsnivået fra 2018 fortsatte et godt stykke inn i 2019, for deretter å kjølnes av i 2. kvartal. Totalt investeringsvolum i litauisk næringsseiendom endte dermed på MEUR 220 i første halvår 2019 (hvorav MEUR 170 i Q1), en nedgang på 33 % i forhold til samme periode året før. Tallet utgjør imidlertid nesten halvparten av det totale investeringsvolumet for næringsseiendom i Baltikum i perioden, og Colliers anslår på bakgrunn av pågående utvikling og forhandlinger at den reduserte investeringsaktiviteten i Q2 er forbigående.

Detaljhandel (retail)

I følge Eurostat registrerte Litauen en av de største økningene i detaljhandel blant EU-landene i Q1 2019 (+7,1 % YoY).

Leieprisene i de fleste kjøpesentrene i Vilnius steg med 2-4 % i 2018, og forventes å øke moderat i 2019 ettersom ledigheten på disse lokasjonene fremdeles er lav. Markedsforholdene forblir på den annen side fremdeles utfordrende for eiere av mindre attraktive handelsarealer.

Supermarkedene i Litauen så i 2018 en samlet omsetningsøkning på 5,6 % (MEUR 240). Lidl har etablert seg med en markedsandel på ca 7 %, mens Maxima og Norfa forblir landets to største aktører innen dagligvarehandel med markedsandeler på henholdsvis ca. 36 og 15 %.

Internetthandel er i fortsatt vekst, og Maxima har allerede gjennomført en vellykket lansering av tjenesten *Barbora*. Rimi har på sin side annonsert at de planlegger å utvide sin satsing innen nettbaserte tjenester.

Industri, logistikk og lager

Prime yield for industriell eiendom i Litauen lå per utgangen av 2. kvartal 2019 på 6,5 %. I Vilnius var ledig areal kun 0,5 %.

Tilgjengelig areal forble uendret i 2. kvartal, med en «prime rent» i intervallet EUR 3,8 – 5,0 per kvm/mnd. Det var imidlertid aktivitet på utviklingsfronten med tre nye prosjekter under oppføring (totalt 71 700 kvm).

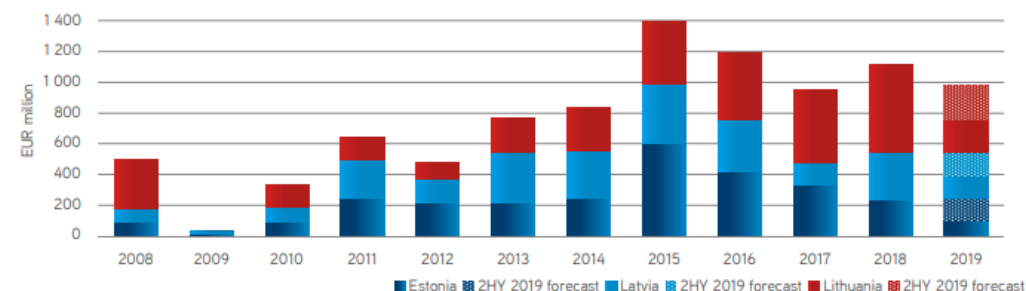
Leieprisene forholdt seg stabile gjennom 2. kvartal og forventes å forbli på samme nivå gjennom 2019. Økt internetthandel og generelt god økonomisk vekst forventes å sikre fortsatt høy etterspørsel etter moderne bygninger på attraktive lokasjoner.

Nye konsepter som kombinerer lager/logistikk/industri og kontorarealer under samme tak har blitt godt mottatt i markedet, og forventes å øke i popularitet blant leietakere fremover, drevet av kostnads- og effektivitetshensyn.

Kilder:

Colliers – “Baltic states Property Snapshot – Quarter 2 2019”
Colliers – “Baltic States Investment Market Report 1HY 2019”
Ober-Haus – “Real Estate Market Report '19 – Baltic States Capitals”

Dynamics of Investment Volume in the Baltic States



Source: Colliers International



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.