

Kvartalsrapport 2019

Q3 2019 (urevidert)



1. Om selskapet
2. Nøkkeltall
3. Daglig leders kommentar
4. Nye prosjekter
5. Kvartalstall – 3. kvartal 2019
6. Transaksjoner og kurser

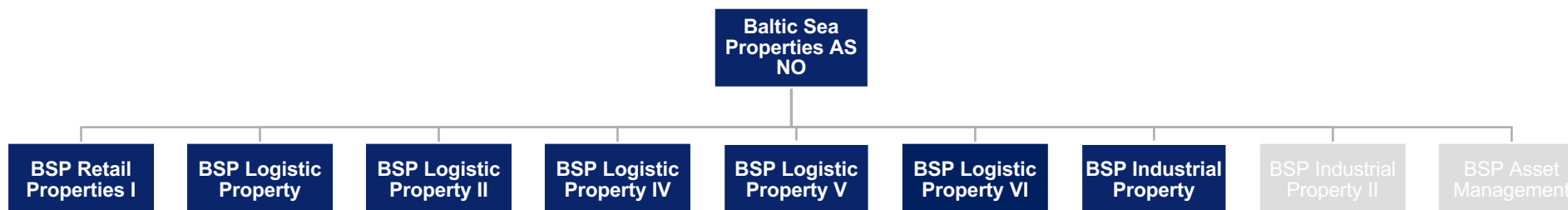


Baltic Sea Properties AS er et norsk eiendomsselskap som eier og forvalter eiendom i Baltikum.

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 hadde per utløpet av tredje kvartal 2019, generert leieinntekter på ca. MNOK 41,1.

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

forventet rent roll 2020

Company	Segment	Tenant	Budget rent 2020 (EUR)	% income	GLA (sqm)	% GLA	WAULT (yrs)	Maturity
BSP LP	Logistics	Girteka	942 255	16,1 %	17 954	15,6 %	5,8	2025
BSP LP II	Logistics	Vinge	1 086 712	18,6 %	21 929	19,0 %	10,0	2032
BSP IP	Industrial	AQ Wiring	804 635	13,8 %	10 410	9,0 %	2,0	2022
BSP RP I	Retail	Anchor - Norfa	1 750 000	29,9 %	36 219	31,5 %	5,6	2020-2027
BSP LP IV	Logistics	Rhenus *	1 018 654	17,4 %	13 492	11,7 %	15,0	2035
BSP LP V	Logistics	Oribalt - development **	73 516	1,3 %	6 807	5,9 %	15,0	2035
BSP LP VI	Logistics	Delamode - development***	173 014	3,0 %	8 318	7,2 %	12,2	2033
Totalt ****			5 848 785	100 %	115 129	100 %	8,00	

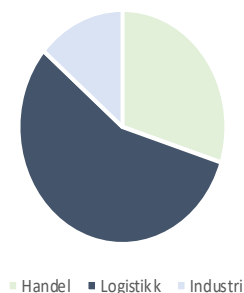
* Rhenus har signert ekspansjon av areal med 4880 kvm. Avtalen innebærer en ny 15 års leieavtale løper frem til 1.1.2035

** Oribalt prosjektet forventes overlevert august 2020. Leie fra november 2020. Annualisert er ca. EUR 440 000,-

*** Delamode prosjektet forventes overlevert leietaker, juli 2020. Leie fra september 2020. Årsleie er ca. EUR 520 000,-

**** Annualisert leie for hele porteføljen basert på 2020 er est. til MEUR 6,55

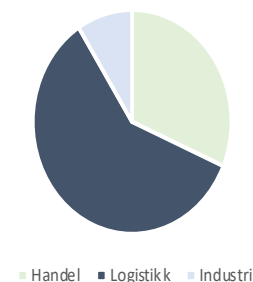
Portefølje basert på leieinntekter



High-profile tenants



Portefølje basert på ant. kvm



Nøkkeltall konsern – 3. kvartal 2019 (urevidert)

Kursutvikling per aksje (NOK)	30/09/2019	30/09/2018 (omarbeidet)
Verdijustert egenkapital (VEK) *	41,00	50,04
Akkumulert utbetaling	22,00	21,00
Siste kjente omsetningskurs**	35,00	32,00
Antall aksjer**	6 688 232	5 088 232

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

** Siste omsetningskurs per 30.09 i henhold til Merkur Market. Det ble imidlertid gjennomført en større transaksjon til kr 41,90 den 31.10 (jf. børsmelding med samme dato).

*** Det ble i januar 2019 gjennomført emisjon med nytstedelse av 1 600 000 aksjer. (Nytstedte aksjer mottok også utbytte.)

Eiendomsportefølje (NOK)	30/09/2019	30/09/2018
Markedsverdi portefølje	592 875 277	604 436 025
Verdi av EK basert på VEK	273 395 916	250 908 084
Brutto leieinntekt per dato	41 104 881	55 413 066
Annen inntekt	247 195	535 594
Korteste kontaktslengde (år)	0 år	0,5 år
Lengste kontraktslengde (år)	15 år	13,0 år
Vektet kontraktslengde (leiel/år)	7,87 år	6,4 år

Resultatregnskap (MNOK)	30/09/2019	30/09/2018
Driftsinntekter	41,4	55,9
Driftskostnader før av-/nedskrivninger	15,4	7,3
EBITDA (Driftsresultat før av-/nedskr.)	25,9	48,7
EBIT	-4,1	14,7
Resultat før skatt	-20,1	10,1

Balansetall (MNOK)	30/09/2019	31/12/2018
Anleggsmidler	531,9	559,3
Omløpsmidler	95,8	70,0
- hvorav cash	89,0	63,5
Eiendeler	627,7	629,3
Egenkapital	201,7	181,6
Gjeld	426,0	447,7

Lånefinansiering	30/09/2019	31/12/2018
Netto nominell rentebærende gjeld (EUR)*	39 994 057	43 216 339
Belåningsgrad**	66,8 %	70,6 %
Gjennomsnittlig lånerente (inkl. margin)	3,06 %	2,50 %
Rentesikringsgrad	61,3 %	61,3 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld (vektet)	3,81 år	2,5 år

* Selskapet opptok i løpet av 3. kvartal 2019 et brolån med ramme opptil MNOK 40. Saldo for dette lånet var per 30.09.2019 MNOK 14,4 eks. renter.

** 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

Det siste kvartalet har først og fremst vært preget av arbeid med å kontraktsfeste betingelser og kravspesifikasjon for Oribalt-prosjektet, igangsettelse av bygging i to prosjekter, samt oppfølging av ekspansjonsprosjektet ved Rhenus-terminalen. Ledelsen jobber dessuten aktivt med å foredle porteføljen og vurderer løpende nye investeringsmuligheter og eventuelle åpninger for å avhende eiendommer der kapitalen kan reinvesteres mer effektivt.

Utvidelsen av Rhenus-terminalen går etter planen og vi forventer å overlevere det nye arealet til leietaker rundt juletid. Prosjektet vil gi selskapet en økning i årlig leieinntekt på EUR 250 000 fra og med ferdigstilling, og avtalen forlenges automatisk med en 15-års barehouse-kontrakt ved overtakelse.

Også byggingen i de to øvrige utviklingsprosjektene er påbegynt, med henholdsvis Oribalt og Delamode som fremtidige leietakere, med en utvidet kravspesifikasjon for begge prosjekter. Begge prosjekter forventes ferdigstilt ved utgangen av juli 2020.

Arbeidet med å omstille dagligvareporteføljen pågår fremdeles, men vi har ennå ikke lyktes med å leie ut/avhende de tre butikkene som står tomme. Dette er en langsom og krevende prosess, men organisasjonen jobber aktivt for å sikre en så god løsning som mulig for disse, samt øvrige lokaler som for tiden løper på korte eller rabatterte leiekontrakter.

Inntil dette forholdet er løst vil imidlertid ikke banken frigi deponeringsmidlene til de nye prosjektene. For å sikre tilstrekkelig likviditet i byggeperioden ble det derfor bestemt å oppta et «brolån» i kapitalmarkedet. Dette lånet ble sikret i september med en totalramme på opptil MNOK 40 (anvendt ramme per 30.09.19 var MNOK 14,4 eks. renter).

Nevnte deponeringsmidler kan imidlertid benyttes til kjøp av ferdigstilt eiendom (forutsatt krav til bl.a. leietaker). Ettersom det for tiden er flere positive tendenser i dagligvaremarkedet, og flere av de største aktørene har uttalte ekspansjonsplaner, vurderer derfor selskapet nå flere eksisterende

bygg med tanke på erverv. I denne vurderingen har vi særlig fokus på objekter som vil komplementere porteføljens helhetlige risikoprofil og avkastningsmål. Forutsatt at vi ved ferdigstilling av logistikkterminalene også har ervervet 2-3 nye butikker med et attraktivt forhold mellom pris, beliggenhet og risiko, vil selskapet være i besittelse av en mer attraktiv og robust portefølje. Dette vil i så fall være en vellykket utgang på en langtekkelig prosess for å revitalisere selskapets eiendomsportefølje for tiden etter Norfa-avtalenes utløp.

Fra et makroperspektiv opplevde Litauen realvekst i BNP på 4,2 % i første halvår (årsbasis). Den sterke veksten, på tross av svekkede utsikter hos de viktigste handelspartnerne, var drevet av akselerert anvendelse av EU-midler til offentlige investeringer, samt et godt arbeidsmarked, redusert inntektsskatt og et generelt optimistisk sentiment blant forbrukerne (realvekst i privatkonsum økte med drøyt 3 % på årsbasis). Eksport av varer sank i andre kvartal, men ble veiet opp av en økning i tjenesteeksporten.

Realveksten i 2019 er forventet å bli 3,8 %, som er noe høyere enn for 2018, men forventes deretter å modereres til rundt 2,4 % i 2020 og 2021 som følge av svekket eksport. Prognosen for Litauens videre vekst over de neste par årene støtter seg således i stor grad på en forventning om innenlands etterspørsel. Inflasjonen ligger an til å bli 2,4 % i 2019 (2018: 2,5 %), for deretter å falle til hhv. 2,2 og 2,1 % i 2020 og 2021. Budsjettbalansen for 2019 forventes å gå i null (redusert etter tre år marginalt i pluss, som følge av blant annet økte lønninger i offentlig sektor og lavere skatter), mens statsgjelden forventes å lande rundt 36,3 % av BNP ved årsslutt.

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 førjulstid!
Lars Christian Berger
Daglig leder

Nye prosjekter per 3. kvartal 2019



Tenant	Ownership	Location	Expected completion	Project area	Occupancy	Estimated total cost	Of which accrued	Yield on cost
	%		date	sqm		MEUR	MEUR	%
Delamode	100 %	Vilnius	sep.20	8 318	100 %	6,1	0,91	8,1 %
Oribalt	100 %	Vilnius	jul.20	6 807	100 %	5,9	1,28	6,7 %
Rhenus*	100 %	Vilnius	des.19	4 899	100 %	1,85	1,35	12 %
Total				20 024		13,8	3,5	

* Rhenus prosjektet er en ekspansjon av eksisterende bygg. Etter ekspansjonen vil terminalen ha utleibart areal på 18 220 kvm

Regnskapskommentar – 3. kvartal 2019 (urevidert)

RESULTAT FOR TREDJE KVARTAL 2019 (UREVIDERT)

Samlede driftsinntekter per 30. september 2019 var MNOK 41,4 (30.09.18: MNOK 56,0). Av dette var MNOK 41,1 leieinntekter fra eiendomsporteføljen (30.09.18: MNOK 55,4).

Selskapets nedgang i driftsinntekter i 2019 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. september 2019 utgjorde MNOK 7,1 (30.09.18: MNOK 3,8).

Økningen skyldes hovedsakelig at flere kostnader som tidligere var dekket av Norfa nå faller på BSP i henhold til den nye leiekontrakten, samt økte lønnskostnader som følge av at organisasjonen er utvidet.

Øvrige driftskostnader per 30. september 2019 var MNOK 8,3 (30.09.18: MNOK 3,5). De økte kostnadene i forhold til fjoråret skyldes hovedsakelig bankkostnader i forbindelse med refinansiering (ca. MNOK 2,2), ikke balanseførte vedlikeholdskostnader på dagligvareporteføljen (MNOK 1,5), samt enkelthendelser knyttet til emisjon, refinansieringen av gjeld, og øvrige kostnader forbundet med økt drift og utvikling av nye prosjekter (blant annet som følge av at konsernet er utvidet med tre datterselskaper i løpet av siste 12 mnd).

Driftsresultatet før av- og nedskrivninger (EBITDA) beløp seg per 30. september 2019 til MNOK 25,9 (30.09.18: MNOK 48,7), hvorav MNOK 9,4 tilhørte andre kvartal (Q3 2018: MNOK 16,1).

Netto finansposter per 30.09.2019 utgjorde MNOK -16,0 mot MNOK -4,6 ett år tidligere.

Bokførte nedskrivninger på eiendomsmassen så langt i 2019 var MNOK -13,8 per 30. september (30.09.2018: MNOK -16,3). Avskrivninger for året var MNOK -16,2 per 30.09.2019 (30.09.2018: MNOK -17,7).

Resultat før skatt var et underskudd på MNOK -20,1 per 30. september 2019 (30.09.18: MNOK +10,1). Resultatet for tredje kvartal alene var et underskudd på MNOK -11,7 mot MNOK -0,5 for samme periode i 2018.

Det negative resultatet før skatt drives av ned-/avskrivninger, nedjusteringen av leie på dagligvareporteføljen, økte drifts- og utviklingskostnader, samt som følge av bokføringstekniske kostnader forbundet med rentesikringsavtaler (MNOK 7,7 uten likviditetseffekt).

Regnskapstall konsern (NOK)	30/09/2019	30/09/2018
NOK (YTD)		
Leieinntekter	41 104 881	55 413 066
Eiendomsskatt, festeavgift	-1 142 179	-806 585
Eiendomsdrift og vedlikehold	-5 964 905	-2 997 955
Sum direkte eierkostnader	-7 107 084	-3 804 540
Netto leieinntekter	33 997 796	51 608 526
Andre driftsinntekter	247 195	535 594
Andre driftskostnader	-8 332 889	-3 471 721
EBITDA	25 912 102	48 672 399
Avskrivninger	-16 193 187	-17 688 229
Nedskrivninger	-13 811 270	-16 254 368
EBIT	-4 092 355	14 729 803
Netto renter	-8 199 681	-7 063 496
Annet	-7 819 331	2 439 757
Resultat før skatt	-20 111 367	10 106 063
Skatt	0	0
Resultat etter skatt	-20 111 367	10 106 063

Regnskapskommentar – 3. kvartal 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. Porteføljen var verdsatt til MEUR 61 verdivurderinger per 30.06.2019, basert på gjennomsnitt av de to (med unntak av dagligvareporteføljen som kun er verdsatt av Oberhaus).

Selskapets ledelse har som følge av usikkerhet knyttet til utleie av 4 butikklokaler økt avsetninger med MEUR 1,05 i løpet av 3. kvartal.

BALANSE

Per 30. september 2019 hadde selskapet en beholdning av likvide midler på MNOK 89,0 (UB 2018: MNOK 63,5). Egenkapital per 30. september 2019 var MNOK 202 (UB 2018: MNOK 182). Økningen forklares hovedsakelig av en emisjon gjennomført i 1. kvartal 2019.

Antall utestående aksjer per 30.09.2019 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)	30/09/2019	30/09/2018
Markedsverdi portefølje	592 875 277	604 436 025
Verdi av EK basert på VEK	273 395 916	250 908 084
Brutto leieinntekt per dato	41 104 881	55 413 066
Annen inntekt	247 195	535 594
Korteste kontaktslengde (år)	0 år	0,5 år
Lengste kontraktslengde (år)	15 år	13,0 år
Vektet kontraktslengde (areal/år)	7,87 år	6,4 år

Balansetall (MNOK)	30/09/2019	31/12/2018
Anleggsmidler	531,9	559,3
Omløpsmidler	95,8	70,0
- hvorav cash	89,0	63,5
Eiendeler	627,7	629,3
Egenkapital	201,7	181,6
Gjeld	426,0	447,7
NIBD (inkl. «brolån»)	395,8	423,0
LTV (inkl. «brolån»)	66,8 %	68,4 %
NIBD (kun banklån)	381,4	423,0
LTV (kun banklån)	64,3 %	68,4 %

BELÅNINGSGRAD OG RENTEKOSTNADER

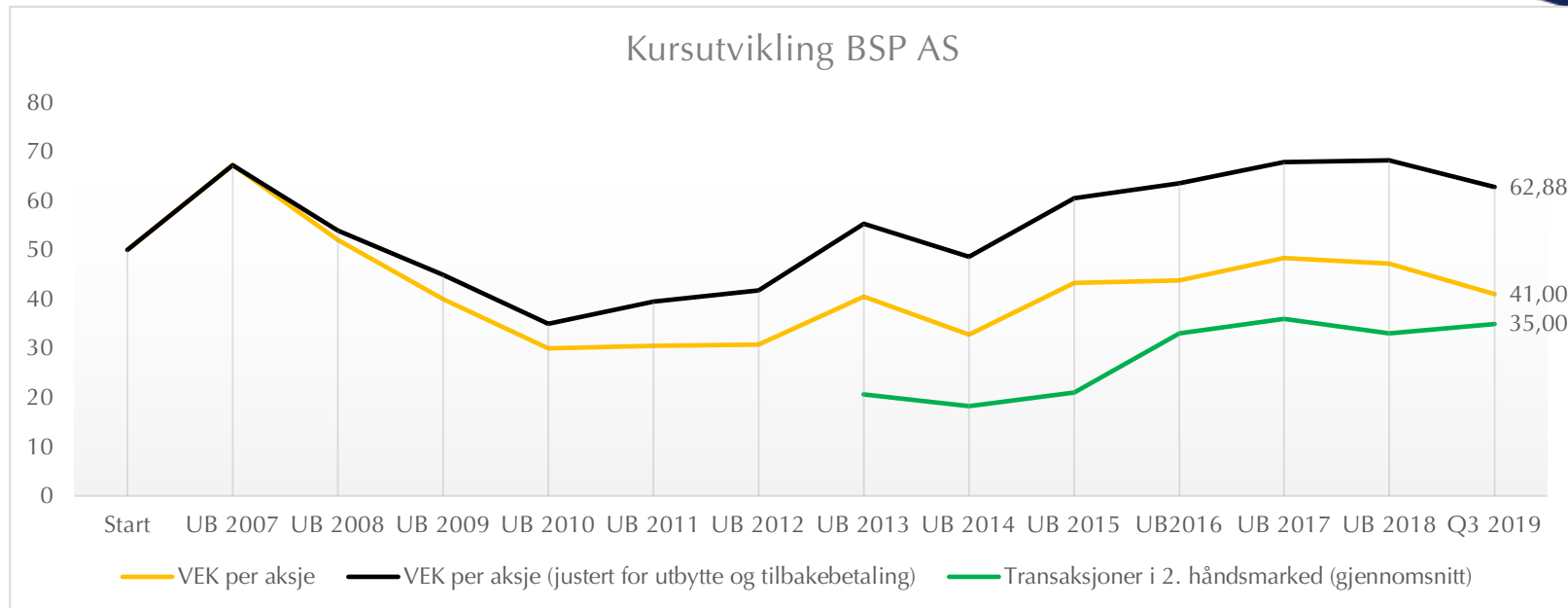
Per 30. september hadde selskapet til sammen MNOK 395,8 (UB 2018: 428) i gjeld til ulike kredittinstitusjoner, med en samlet belåningsgrad på ca. 66,8 % på eiendomsporteføljen i Litauen.

Selskapet opptok i løpet av 3. kvartal 2019 et brolån med ramme opptil MNOK 40. Saldo for dette lånet var per 30.09.2019 MNOK 14,4 eks. renter og er inkludert i beløpet nevnt ovenfor.

Den gjennomsnittlige vektete rentekostnaden for selskapet (inklusive marginer) var i det første kvartalet 2019 på ca. 3,06 % for hele porteføljen.

Lånefinansiering	30/09/2019	31/12/2018
Netto nominell rentebærende gjeld (EUR)	39 994 057	43 216 339
Belåningsgrad*	66,8 %	70,6 %
Gjennomsnittlig lånerente (inkl. margin) - eks.brolån	3,06 %	2,50 %
Rentesikringsgrad – eks. brolån	100 %	61,3 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld (vektet)	3,81	2,5 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 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. 30.09.2019.

Antall utestående aksjer per 30.09.2019 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.



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.