

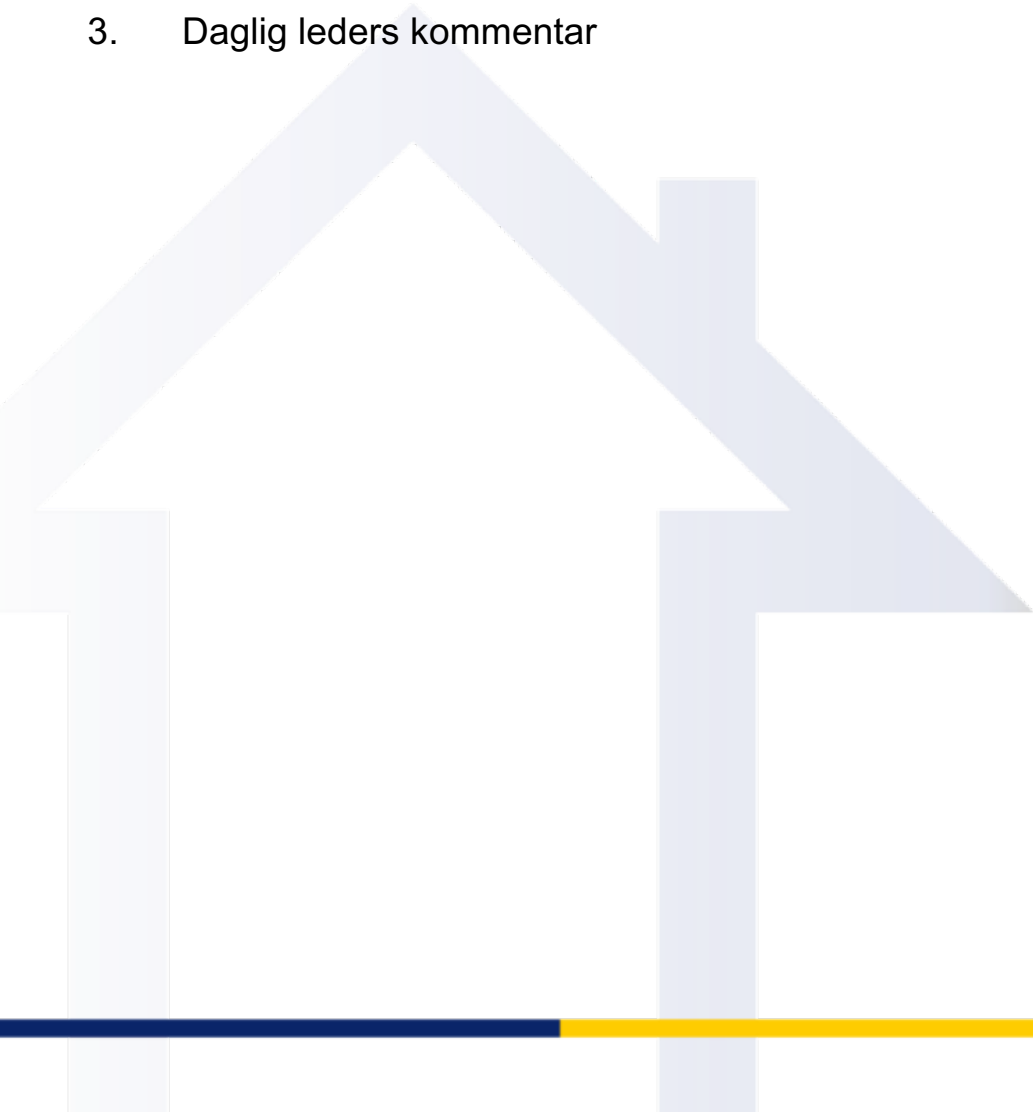
Kvartalsrapport

3. kvartal 2018 (urevidert)



**BALTIC SEA
PROPERTIES**

1. Om selskapet
2. Q3 - kvartalsregnskap 2018 (urevidert)
3. Daglig leders kommentar



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

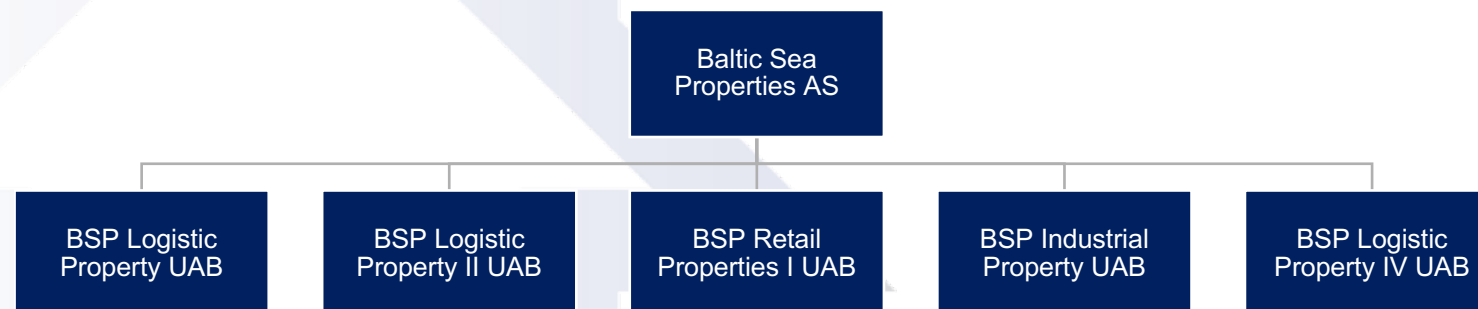
Selskapet er en av Litauens ledende eiendomsinvestorer, og eier, utvikler og forvalter eiendom innen handel, logistikk og industri.

Selskapets forvaltning av eiendom skjer gjennom fem heleide datterselskaper som alle er registrert i Litauen.

Porteføljen hadde per utløpet av tredjekvartal generert leieinntekter på ca. MNOK 55,4. Netto-yielden på hele porteføljen er ca. 11,0 % (annualisert) basert på siste verdianslag fra uavhengig tredjepart.

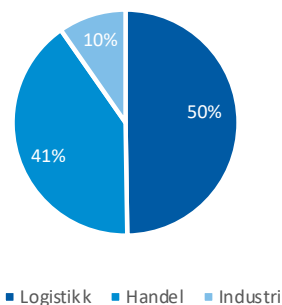
Siste verdivurdering anslår porteføljen til en samlet verdi pr. 30.09.2018 på ca. MNOK 604 (MEUR 63,9).

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.



Selskap	Type eiendom	Leietaker	Budsjettert leie 2018 (EUR)	% av inntekten	Areal (kvm)	% av totalarealet	Vektet utløpstid (år)	Utløp av leiekontrakt
BSP LP	Logistikk	Girteka	916 864	12 %	17.954	17 %	0,83	2025
BSP LP II	Logistikk	Vinge	1 053 328	14 %	21.929	20 %	1,51	2029
BSP IP	Industri	AQ Wiring	762 181	10 %	10.410	10 %	0,31	2022
BSP RP I	Handel	Norfa	4 201 344	55 %	43.489	41 %	2,44	2019-2027
BSP LP IV	Logistikk	Rhenus Svoris	739 492	10 %	13.492	13 %	1,32	2032
Totalt			7 673 209	100 %	107.274	100 %	6,41	

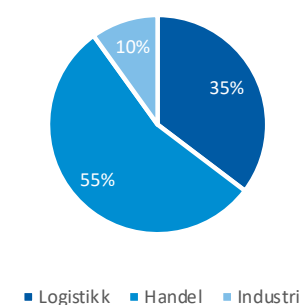
Portfolio basert på areal (kvm)



Profilerte leietakere



Portfolio basert på inntekt (EUR)



Kursutvikling per aksje	30.09.2018	30.09.2017
Verdijustert egenkapital (VEK) *	49,51	48,68
Akkumulert utbetaling	21,00	21,00
Siste kjente omsetningskurs	32,00	38,00
Antall aksjer	5 088 232	5 088 232

* Det var ikke avsatt for utbytte per 30.09.18

Eiendomsportefølje	30.09.2018	30.09.2017
Brutto eiendomsverdier	604 436 025	663 581 250
Verdi av EK basert på VEK	250 908 084	247 695 134
Brutto leieinntekt per dato	55 413 066	49 912 121
Annen inntekt	535 594	2 420 086
Korteste kontaktslengde (år)	0,5	1,5
Lengste kontraktslengde (år)	13	14
Vektet kontraktslengde (areal/år)	6,4	6,8

Resultatregnskap (MNOK)	30.09.2018	30.09.2017
Driftsinntekter	56,00	52,30
Driftskostnader før av-/nedskrivninger	7,30	5,70
EBITDA (Driftsresultat før av-/nedskr.)	48,70	46,70
EBIT	15	30
Resultat før skatt	10,10	23,80

Balansetall (MNOK)	30.09.2018	31.12.2017
Anleggsmidler	543	595
Omløpsmidler	73	55
- hvorav cash	53	36
Eiendeler	616	650
Egenkapital	181	177
Gjeld	435	472
NIBD	414	449

RESULTAT FOR TREDJE KVARTAL 2018

Samlede driftsinntekter per 30. september 2018 var MNOK 56,0 (30.09.17: MNOK 52,3), hvorav MNOK 18,7 var opptjent i tredje kvartal (Q3 2017: MNOK 17,5). Av dette var MNOK 55,4 leieinntekter fra eiendomsporteføljen (30.09.17: MNOK 49,9), hvorav MNOK 18,4 var opptjent i tredje kvartal (Q3 2017: MNOK 17,5). Selskapets øvrige driftsinntekter var ca. MNOK 1,9 lavere per 30. september i forhold til samme tidspunkt i 2017, men justert for særskilte driftsinntekter i 2017 tilknyttet utviklingen av Rhenus-terminalen, var forskjellen mellom periodene i realiteten marginal.

Direkte eierkostnader per 30. september 2018 utgjorde MNOK 3,8 (30.09.17: MNOK 2,5), hvorav MNOK 1,4 påløp i tredje kvartal (Q3 2017: MNOK 0,6). Økningen skyldes hovedsakelig økte lønnskostnader som følge av ansettelsen av daglig leder i løpet av det siste året, samt en generell lønnsjustering for øvrige ansatte med effekt fra tredje kvartal. Det har også vært en økning i kostnader forbundet med vedlikehold i forhold til samme periode i fjor.

Øvrige driftskostnader per 30. september 2018 var MNOK 3,5 (30.09.17: MNOK 3,2), hvorav tredje kvartal utgjorde MNOK 1,2 (Q3 2017: MNOK 0,8). Økningen i forhold til fjoråret skyldes reisevirksomhet, kostnader til juridisk bistand, samt en utvidelse av styret med to medlemmer.

Driftsresultatet før av- og nedskrivninger (EBITDA) beløp seg per 30. september 2018 til MNOK 48,7 (30.09.17: MNOK 46,7), hvorav MNOK 16,1 tilhørte tredje kvartal (Q3 2017: MNOK 16,2).

Netto finansposter per tredje kvartal utgjorde MNOK -4,6 mot MNOK -6,3 ett år tidligere.

Resultat før skatt var et overskudd på MNOK 10,1 per 30. september 2018 (30.09.17: MNOK 23,8). Resultatet for tredje kvartal alene var et underskudd på MNOK -0,5 mot et overskudd på MNOK 7,8 for samme periode i 2017. Reduksjonen skyldes hovedsakelig nedskrivninger med MNOK 9,4 i tredje kvartal 2018.

Verdivurdering av eiendommene

Verdivurderinger av samtlige eiendommer i konsernet er blitt utført av uavhengige verdivurdere, basert på en neddiskontert kontantstrømanalyse (DCF), som følger samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder. Porteføljen er verdsatt til MEUR 63,85 i nye verdivurderinger per 30.09.18.

Utfallet av forlengelser i Norfa- porteføljen er fremdeles delvis uavklart. Selskapet må fremdeles forvente et større investeringsbehov for porteføljen enn tidligere antatt, og på bakgrunn av den fortsatte utviklingen i pågående forhandlinger.

Det er det derfor avsatt ytterligere MEUR 0,83 for dette per Q3 2018.

Balanse

Per 30. september 2018 hadde selskapet en beholdning av likvide midler på MNOK 53 (UB 2017: MNOK 36). Egenkapital per 30. september 2018 var MNOK 181 (UB 2017: MNOK 177).

Antall utestående aksjer ved utgangen av kvartalet var 5 088 232, hvorav selskapet selv eier 20 415.

BELÅNINGSGRAD OG RENTEKOSTNADER

Per 30. september hadde selskapet til sammen MNOK 414 (2017: 449) i gjeld til ulike kredittinstitusjoner, med en samlet belåningsgrad på ca. 68,53 % på eiendomsporteføljen i Litauen.

Den gjennomsnittlige vektete rentekostnaden for selskapet (inklusive marginer) ligger for øyeblikket på ca. 2,50 % for hele porteføljen. Det er dessuten inngått rentesikring på ca. 61 % av porteføljen til ca. 2,5 % inkludert marginer. Selskapet jobber med en langsiktig finansiering for Norfa-porteføljen og forventer å få sikret dette på plass i løpet av november inneværende år.

Lånefinansiering (EUR)	Q3 2018	2017
Net nominell rentebærende gjeld (EUR)	43 758 847	45 429 366
Belåningsgrad	68,53 %	69,15 %
Gjennomsnittlig lånerente (inkl. margin)	2,50 %	2,50 %
Rentesikringsgrad	61,30 %	61,30 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld (vektet)	1,8 år	2,5 år
Gjenstående løpetid rentesikring (vektet)	1,6 år	2,09 år

BSP har nå kontraktfestet nye/forlengede leieavtaler for 17 av 23 butikker i dagligvareporteføljen, og arbeidet med å sikre fremtidig kontantstrøm for de øvrige står således sentralt i den daglige driften fremdeles. Som del av reforhandlingsprosessen kom man nylig til enighet for dagligvaredelen av kjøpesenteret i Utena, og selskapet har i etterkant selv overtatt forvaltningen for senteret som helhet. Arbeidet fortsetter nå med tanke på å fornye leiekontraktene for det resterende arealet. Parallelt arbeides det videre med å sikre nye/forlengede leiekontrakter for de gjenstående seks butikkene i dagligvareporteføljen, og Selskapet forhandler for tiden med konkrete aktører om samtlige butikker. Selskapet forventer å få på plass avtaler for de fleste av de gjenværende butikkene innen nåværende leietaker flytter ut i slutten av februar, men fortsetter samtidig sin dialog med dagens leietaker om et potensielt salg av tre butikker. Det forventes fremdeles en nedjustering i leien i forhold til dagens nivå fra og med februar 2019, anslagsvis i intervallet 45-50%. Endelig utfall er imidlertid betinget av det potensielle salget av nevnte tre butikker.

Selskapet har dessuten jobbet gjennom høsten med å få på plass en refinansieringspakke for dagligvareporteføljen, og er i avsluttende forhandlinger med bank for å få på plass en så god finansiering som mulig.

Selskapet har i tillegg til arbeidet med dagligvareporteføljen jobbet intensivt med flere potensielle utviklings- og kontantstrømsprosjekter. I denne forbindelse ble det nylig signert intensjonsavtale for kjøp av en svært attraktivt beliggende tomt i utkanten av Vilnius. Tomten er på 9,4 hektar og gir selskapet en god plattform for nye utviklingssprosjekter, og i skrivende stund pågår flere konkrete forhandlinger forbundet med dette. BSP erfarer generelt god tilgang på attraktive prosjekter, og håper å konkretisere minimum ett i løpet av de neste månedene.

Som tidligere kommunisert jobber ledelsen iherdig med å optimalisere selskapets kapitalstruktur, særlig av hensyn til å kunne gjøre nye investeringer egnet til å styrke den langsiktige avkastning/utbyttekapasitet for selskapets aksjonærer. I denne forbindelse jobbes det for tiden med å kartlegge hvor mye kapital som vil søkes reist gjennom en emisjon rettet mot selskapets aksjonærer (jf. styrefullmakt gitt ved ordinær generalforsamling). Samtidig gjøres det en løpende vurdering, i forhold til de pågående prosesser, av hvorvidt selskapet bør benytte utbyttefullmakten før den utløper ved neste ordinære generalforsamling.

Selskapet vil innkalle til en ekstraordinær generalforsamling rundt årsskiftet, hvor selskapet vil presentere planene og strategien for veien videre.

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

Med vennlig hilsen
Lars Christian Berger
Daglig leder



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 estimer 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.