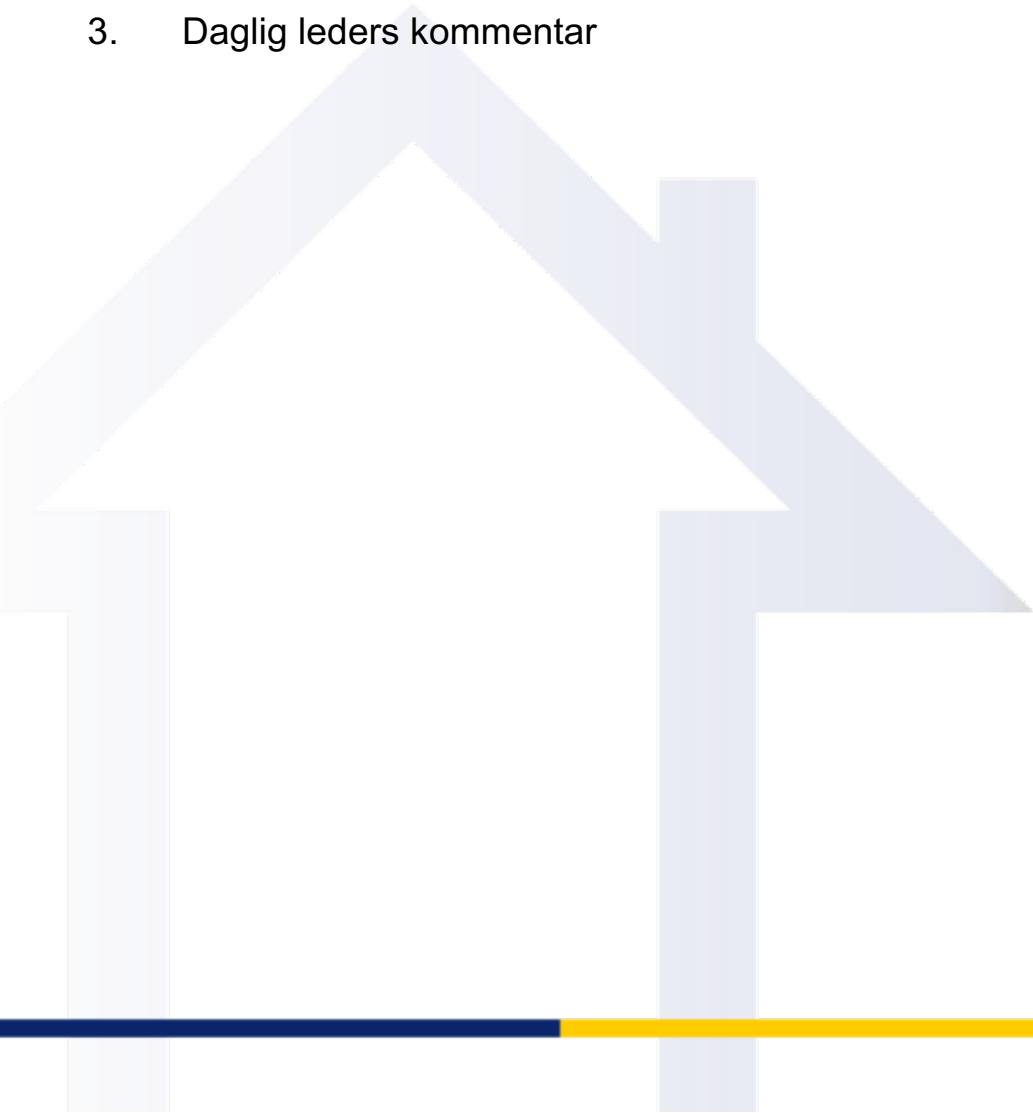


Kvartalsrapport

4. kvartal 2018 (urevidert)



1. Om selskapet
2. Q4 - kvartalsregnskap 2018 (urevidert)
3. Daglig leders kommentar



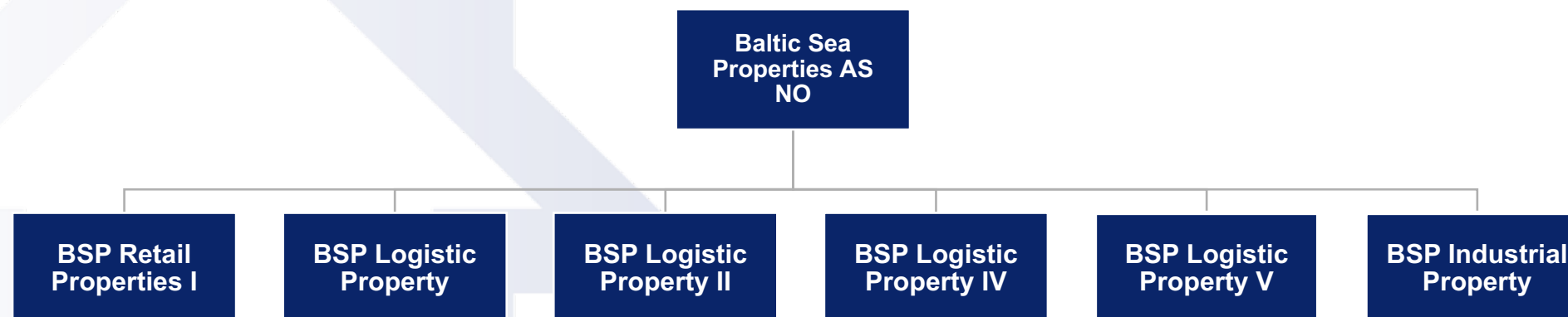
Baltic Sea Properties AS er et norsk eiendomsselskap som eier og forvalter eiendom i Baltikum.

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

Porteføljen genererte leieinntekter på ca. MNOK 74,9 i 2018.

Et gjennomsnitt av de innhentede verdivurderinger pr. 31.12.2018 anslår porteføljens samlede verdi til ca. MNOK 598 (MEUR 60,1).

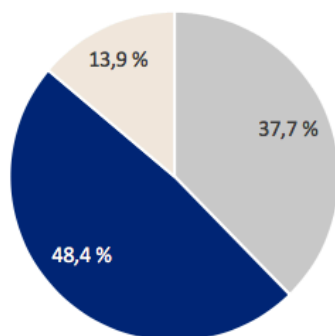
Selskapet har et bransjeledende team med lokalkunnskap om det litauiske eiendomsmarkedet som gjør selskapet godt posisjonert for vekst. I tillegg til å foredle dagens portefølje, ønsker selskapet i tiden fremover å forsterke porteføljen med nye kontantstrøms- og utviklingsprosjekter som vil øke aksjonærenes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



Oversikt over selskapets eiendommer pr. 31.12.2018

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

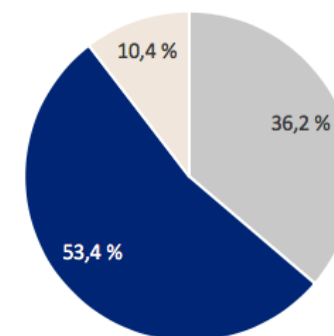


■ Handel ■ Logistikk ■ Industri

Profilerte leietakere



Portefølje basert på ant. kvm



■ Handel ■ Logistikk ■ Industri

Nøkkeltall konsern – 4. kvartal 2018 (urevidert)

Kursutvikling per aksje (NOK)	31.12.18	31.12.17
Verdijustert egenkapital (VEK) *	44,65	46,51
Akkumulert utbetaling	21,00	21,00
Siste kjente omsetningskurs	35,00	36,00
Antall aksjer **	5 088 232	5 088 232

* Det var ikke avsatt for utbytte per 31.12.18

** Det ble i januar 2019 gjennomført emisjon med nytstedelse av 1 600 000 aksjer.

Eiendomsportefølje (NOK)	31.12.18	31.12.17
Markedsverdi portefølje	598 324 677	666 188 310
Verdi av EK basert på VEK	226 301 990	235 724 855
Brutto leieinntekt per dato	74 937 236	67 468 469
Annen inntekt	586 019	2 631 325
Korteste kontaktslengde (år)	0,2	1,0
Lengste kontraktslengde (år)	13,5	14,5
Vektet kontraktslengde (areal/år)	7,21 år	6,49 år

Resultatregnskap (MNOK)	31.12.18	31.12.17
Driftsinntekter	76	70
Driftskostnader før av-/nedskrivninger	11	9
EBITDA (Driftsresultat før av-/nedskr.)	65	61
EBIT	-3	-4
Resultat før skatt	-11	-12
Resultat etter skatt	-12	-7

Balansetall (MNOK)	31.12.18	31.12.17
Anleggsmidler	547	595
Omløpsmidler	71	55
- hvorav cash	63	36
Eiendeler	619	650
Egenkapital	168	177
Gjeld	451	472
NIBD	430	449

RESULTAT FOR FJERDE KVARTAL 2018 (UREVIDERT)

Samlede driftsinntekter per 31. desember 2018 var MNOK 75,5 (31.12.17: MNOK 70,1), hvorav MNOK 19,6 var opptjent i fjerde kvartal (Q4 2017: MNOK 17,8). Av dette var MNOK 74,9 leieinntekter fra eiendomsporteføljen (31.12.17: MNOK 67,5), hvorav MNOK 19,5 var opptjent i fjerde kvartal (Q4 2017: MNOK 17,6). Selskapets øvrige driftsinntekter var ca. MNOK 2,0 lavere per 31. desember i forhold til samme tidspunkt i 2017, men justert for særskilte driftsinntekter i 2017 tilknyttet utviklingen av Rhenus-terminalen, var forskjellen mellom de to årene i realiteten marginal.

Direkte eierkostnader per 31. desember 2018 utgjorde MNOK 5,0 (31.12.17: MNOK 3,7), hvorav MNOK 1,2 påløp i fjerde kvartal (Q4 2017: MNOK 1,2). Økningen skyldes hovedsakelig økte lønnskostnader som følge av ansettelsen av daglig leder sent i 2017, 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 31. desember 2018 var MNOK 5,6 (31.12.17: MNOK 5,8), hvorav fjerde kvartal utgjorde MNOK 2,2 (Q4 2017: MNOK 2,6).

Driftsresultatet før av- og nedskrivninger (EBITDA) beløp seg per 31. desember 2018 til MNOK 64,9 (31.12.17: MNOK 60,6), hvorav MNOK 16,2 tilhørte fjerde kvartal (Q4 2017: MNOK 13,9).

Netto finansposter per 31.12.2018 utgjorde MNOK -8,3 mot MNOK -8,1 ett år tidligere.

Resultat før skatt var et underskudd på MNOK -11,3 per 31. desember 2018 (31.12.17: MNOK -11,9). Resultatet for fjerde kvartal alene var et underskudd på MNOK -21,4 mot et underskudd på MNOK -35,7 for samme periode i 2017. Det negative resultatet før skatt i fjerde kvartal drives hovedsakelig nedskrivninger med MNOK 28,0 (Q4 2017: MNOK 41,8). Totale nedskrivninger per 31.12.18 var MNOK 44,3 (31.12.17: MNOK 41,8).

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 per 31.12.2018 fått verdsettelsener fra Oberhaus og Newsec.

Porteføljen er verdsatt til MEUR 60,1 i nye verdivurderinger per 31.12.18 basert på gjennomsnitt av to ulike verdsettere. Selskapets styre og ledelse mener et snitt av to verdianslag er mer robust i forhold til markedsverdi.

Balanse

Per 31. desember 2018 hadde selskapet en beholdning av likvide midler på MNOK 63 (UB 2017: MNOK 36). Egenkapital per 31. desember 2018 var MNOK 168 (UB 2017: MNOK 177).

Antall utestående aksjer ved utgangen av kvartalet var 5 088 232, hvorav selskapet selv eier 20 415. Selskapet gjennomførte imidlertid en emisjon i januar 2019 med utstedelse av 1 600 000 nye aksjer. I forbindelse med emisjonen vil det utbetales et utbytte til samtlige aksjonærer med NOK 1 per aksje (også for nye aksjer tegnet i emisjonen).

BELÅNINGSGRAD OG RENTEKOSTNADER

Per 31. desember hadde selskapet til sammen MNOK 430 (2017: 449) i gjeld til ulike kredittinstitusjoner, med en samlet belåningsgrad på ca. 71,8 % på eiendomsporteføljen i Litauen.

Den gjennomsnittlige vektete rentekostnaden for selskapet (inklusive marginer) var i 2018 på ca. 2,50 % for hele porteføljen. Rentesikring på låneporteføljen var på ca. 61 % av porteføljen til ca. 2,5 % inkludert marginer. Selskapet er også svært fornøyd med å sikre en langsiktig finansiering for dagligvareporteføljen og Rhenus terminalen med en ny bank, Luminor (fusjonert DNB & Nordea/Blackstone). I forbindelse med dette har selskapet nedbetalt 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 er rentesikret. Således øker rentekostnaden for konsernet som helhet til 3,23%, inkludert rentesikring fra og med februar 2019.

Lånefinansiering	31.12.18	31.12.17
Netto nominell rentebærende gjeld (EUR)	43 209 820	45 429 366
Belåningsgrad*	71,3 %	67,1 %
Gjennomsnittlig lånerente (inkl. margin)	2,50 %	2,50 %
Rentesikringsgrad	61,3 %	61,3 %

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

Belåningsgraden er 66% for konsernet som helhet etter at nedbetalingen ble foretatt

Selskapet gjennomførte i januar en fortrinnsrettsemissjon mot selskapets aksjonærer, med svært god oppslutning. Da tegningsperioden ble lukket hadde selskapets aksjonærer overtegnet med 53% og tegnet seg for totalt MNOK 73,5. Maksimum proveny for emisjonen var på forhånd begrenset til MNOK 48 og tegningene ble fordelt i henhold til tidligere eierandel (pro-rata). Selskapet er takknemlig for oppslutningen om emisjonen og svært fornøyd med resultatet. Den nye kapitalen er viktig for videre vekst og foredling av den eksisterende porteføljen.

Videre lykkes Selskapet i slutten av januar med å få på plass en refinansieringspakke for dagligvareporteføljen, en prosess som har vært svært krevende og langvarig. Refinansieringen av dagligvareporteføljen sikrer en positiv kontantstrøm fra drift, og gir videre rom for å gjøre de nødvendige leietakertilpasninger og forhandlinger som skal til for å øke inntjeningen i porteføljen på lengre sikt.

Selskapet har i tillegg til arbeidet med dagligvareporteføljen jobbet intensivt med flere potensielle utviklings- og kontantstrømsprosjekter gjennom de siste 6-12 måneder. I denne forbindelse lykkes vi med å erverve en svært attraktivt beliggende tomt i utkanten av Vilnius i desember 2018. Tomten er på 9,4 hektar og gir selskapet en god plattform for å forfølge strategien om utvikling av en fremtidsrettet, sentralt beliggende industri- og logistikkpark. Vi forventer å inngå kontrakter for minst to nye prosjekter innen utgangen av første kvartal, hvorav et er planlagt oppført på den nyervervede tomten. Selskapet er dessuten i konkrete forhandlinger om utvidelser i den eksisterende porteføljen, og det jobbes med å avklare/avtalefeste dette så raskt som mulig.

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

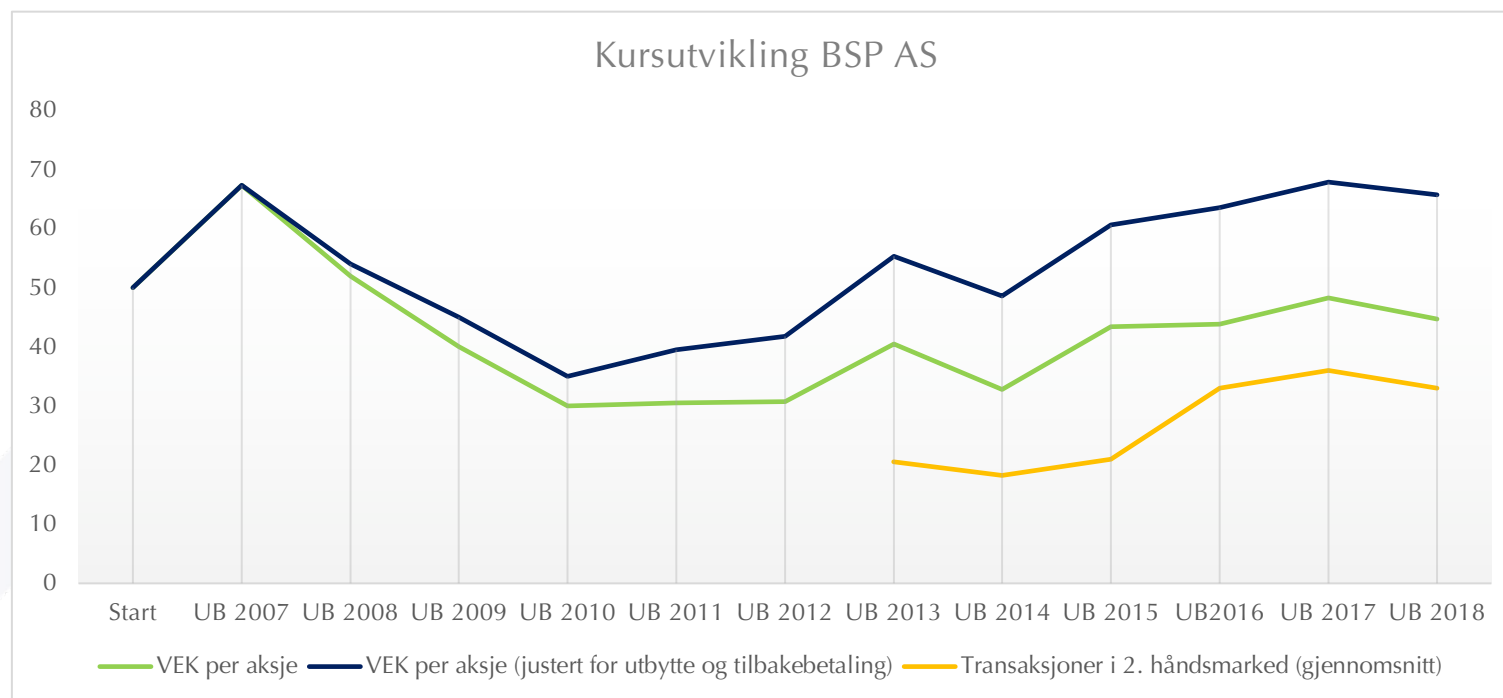
Makroøkonomisk er fremdeles forholdene fordelaktige for BSPs ekspansjon. Litauens BNP vokste med 3,6 % i 2018 (2017: 4,1 %), og akselererte i fjerde kvartal med +1,6 % i forhold til Q4 2017. Inflasjonen sank fra 3,7 % til 2,5 %, mens arbeidsledigheten fortsetter å falle (6,5 % ved utgangen av året mot 7,1 % per 31.12.2017). Flere internasjonale investorer entret Litauen i løpet av det siste året, og selv om markedet for logistikkeiendom historisk har vært underpriset, ser man nå økende interesse og lav ledighet i dette segmentet, med tendenser til yield-kompresjon.

Det planlagte utbyttet vil bli utbetalt innen 10 dager, i påvente av registrering av kapitalforhøyelsen i Brønnøysundregistrene.

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 vinter,

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. 30.12.2018.



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.