

Baltic Sea Properties AS

Presentasjon – nøkkeltall Q3 2017

22. november 2017

www.balticsea.no

Selskapet er 22.november 2017 opptatt til handel på Merkur Market

- Baltic Sea Properties' styre og ledelse mener at selskapet vil være et positivt tilskudd i porteføljen av selskaper som er tatt opp til handel på Merkur Market
- Selskapet har levert sterke finansielle resultater de siste årene og er åpne for attraktive vekstmuligheter fremover
- Selskapet vil oppnå bedre synlighet, bedre likviditet i aksjen og en mer effektiv prissetting ved opptak til handel på Merkur Market
- Opptak til handel av selskapets aksjer på Merkur Market er et kvalitetstegn for fremtidige aksjonærer og selskapets øvrige interessenter
- Selskapet har i forbindelse med notering på Merkur Market laget denne presentasjon av hovedelementene i opptaksdokumentet
- Selskapet anser Baltikum som et svært interessant satsningsområde for eiendomsinvesteringer, og forsøker å utnytte det større Yield gapet (eiendomspriser) mot Vest-Europa. Selskapet er pt. eneste tilbyder av eiendomseksponering i Baltikum

Presentasjonen vil også finnes på selskapets nettside www.balticsea.no

Kommentarer

- Selskapet har hatt en god økonomisk utvikling de siste årene med positive årsresultat
- I 2017 har selskapet ferdigstilt et logistiksenter utenfor Vilnius som er det siste tilskuddet til eiendomsporteføljen. Bygget leies av logistikkaktør Rhenus Svoris
- Selskapet har en sterk balanse med en bokført egenkapitalandel på 30 %
- Eiendommene er bokført til NOKm 612 og har en markedsverdi på NOKm 661,7 per 30.09
- Selskapets verdijusterte egenkapital (VEK) var per 30.09.17 NOK 48,68 per aksje
- Selskapet forventer en større nedjustering i leieinntekter fra 2019 som følge av reforhandlinger av sterk overpriset leie i Norfa-porteføljen. Selskapet har blant annet tatt høyde for dette gjennom nedskrivninger de siste årene på totalt EURm 12,3
- Selskapet har forlenget 11 butikker, solgt 3 og er i forhandlinger for de øvrige butikkene om forlengelse/salg
- Selskapet jobber aktivt med nye kjøp og utviklingsmuligheter for å kompensere nedjusteringen i leie fra 2019
- Urevidert resultatregnskap og balanse pr. 30.09.17 følger som vedlegg til presentasjonen

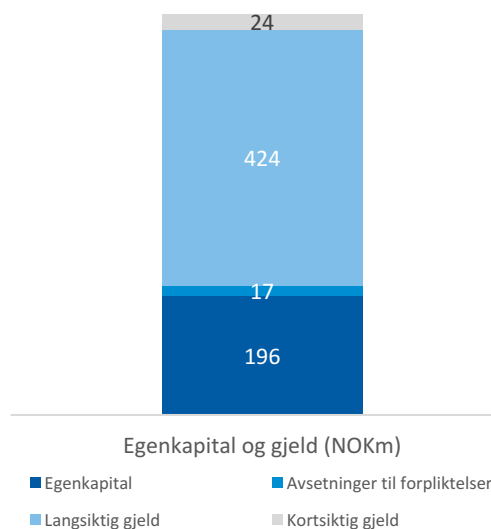
Nøkkeltall fra resultatregnskap og balanse (NOKm)

Resultatregnskap	2014	2015	2016	Q3-17	Balansetall	Q3-17
Driftsinntekter	56	60	63	52	Anleggsmidler	616
Driftskostnader	45	21	36	22	Omløpsmidler	46
Driftsresultat	11	40	27	30	- hvorav cash	33
Driftsmargin	20 %	66 %	43 %	58 %	Eiendeler	662
Resultat før skatt	2	32	16	24	Egenkapital	196
Årsresultat	1	28	12	-	NIBD	406

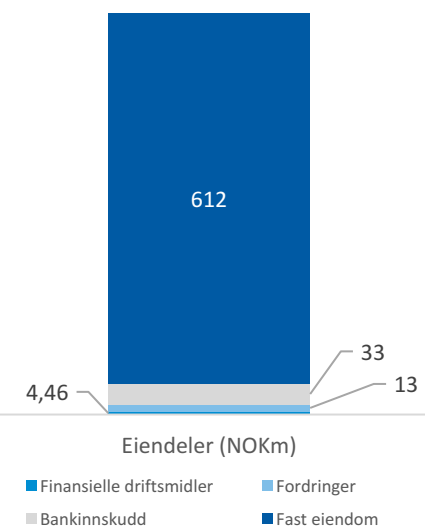
Andre nøkkeltall

VEK 30.09 (NOK)	48,68
Kontraktslengde	2-15 år
Vektet utløpstid	6,78 år

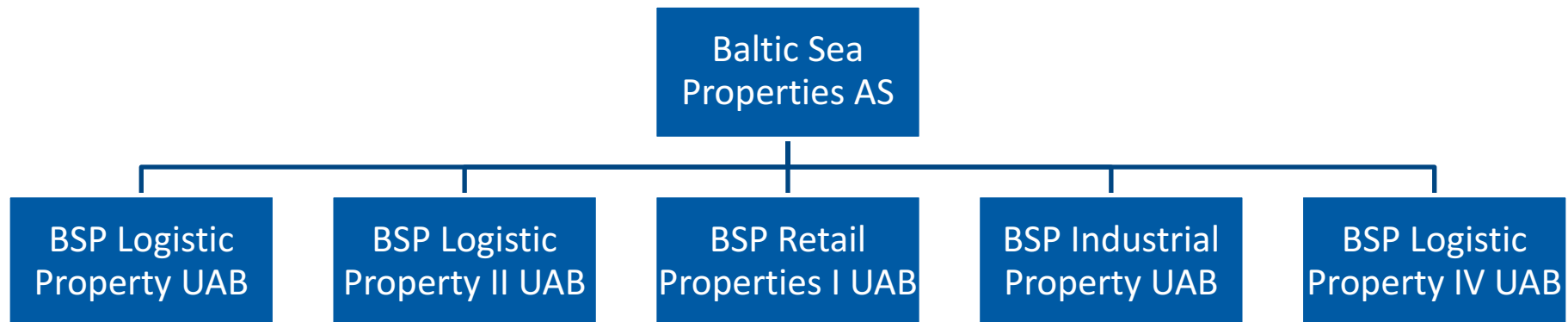
Egenkapital og gjeld



Eiendeler



- Baltic Sea Properties er organisert som et holdingselskap som eier fem heleide datterselskaper. Konsernets operative virksomhet utøves i datterselskapene
- Alle datterselskaper i konsernet er lokalisert i Litauen
- Hvert av datterselskapene eier hver sin næringseiendom som er 100 % utleid mot enkeltstående motparter



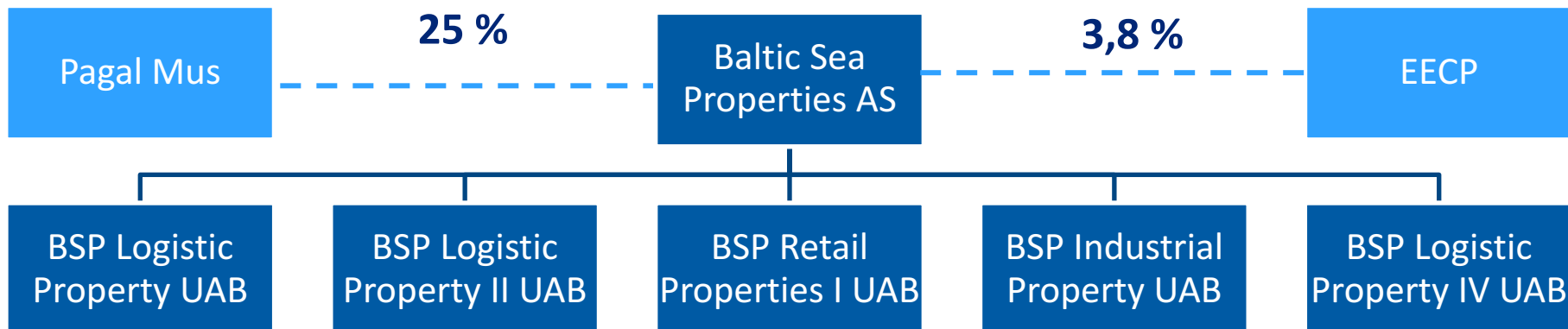
Baltic Sea Properties har også eierandeler i to andre selskaper utenfor konsernet:

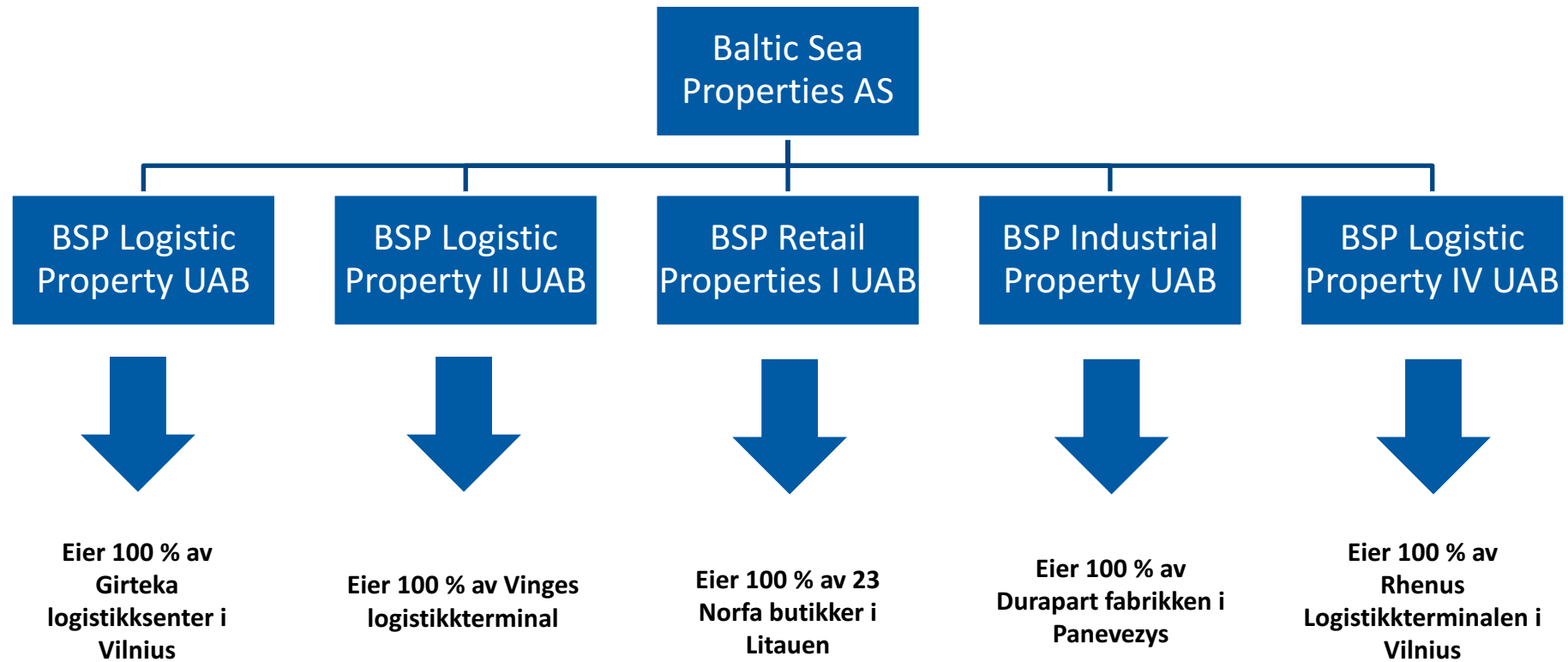
Pagal Mus (25 % eierandel)

Pagal Mus er et litauisk selskap som utvikler såkalt «affordable housing» for studenter, arbeidere og lavtlønnede. Strategien går ut på å industrialisere utleieleiligheter ved å erverve og konvertere eldre industri- og kontorbygg til bolig, nært beliggende næringsparker og sentrum i de to største byene i Litauen, Kaunas og Vilnius.

Emerging Europe Commercial Properties AS (EECP) (3,8 % eierandel)

EECP er et norsk eiendomsselskap med fokus på eiendom i Baltikum. Selskapet eier en portefølje bestående av 9 lokale kjøpesentre utleid til Baltikums potensielt beste leietaker, matvarekjeden Maxima

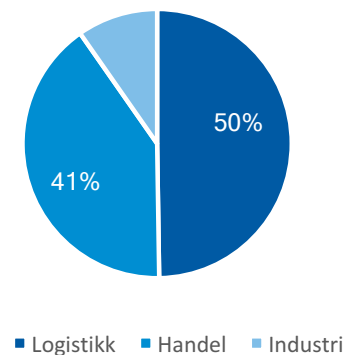




Oversikt over selskapets eiendommer

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 %	0,95	2025
BSP LP II	Logistikk	Vinge	1.053.328	14 %	21.929	20 %	1,65	2029
BSP IP	Industri	AQ Wiring	762.181	10 %	10.410	10 %	0,41	2022
BSP RP I	Handel	Norfa	4.201.344	55 %	43.489	41 %	2,36	2019-2027
BSP LP IV	Logistikk	Rhenus Svoris	739.492	10 %	13.492	13 %	1,42	2032
Totalt			7.673.210	100 %	107.274	100 %	6,78	

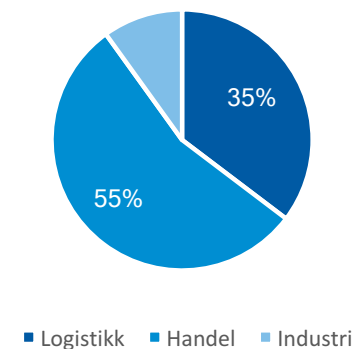
Portfolio basert på areal (kvm)



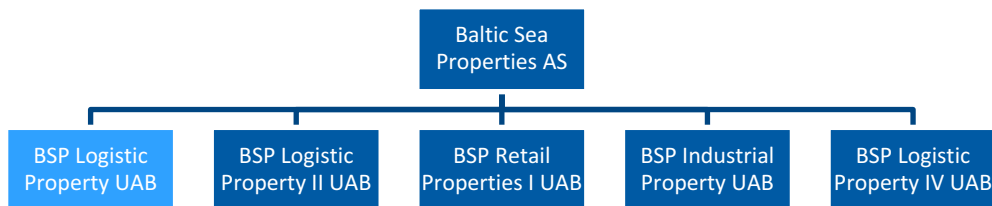
Profilerte leietakere



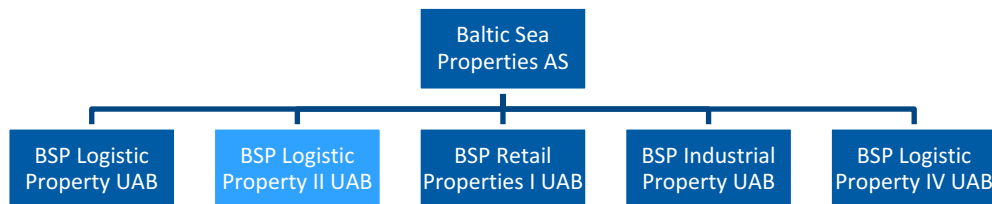
Portfolio basert på inntekt (EUR)



- BSP Logistic Property UAB eier 100 % av Girteka logistikkcenter i Vilnius
- Bygget ble ferdigstilt i 2006
- Bygget har 17.954 kvm utleibart areal
- Leietaker er Girtekos logistika UAB («Girteka»), en del av Girteka Logistics Group, som er et familieeid logistikkelskap med over 8.300 ansatte, 3.300 lastebiler og 3.500 trailere med virksomhet i Europa, Skandinavia og Russland. Selskapet antas å være største transportør av norsk laks.
- Leiekontrakten med leietaker utløper i 2025

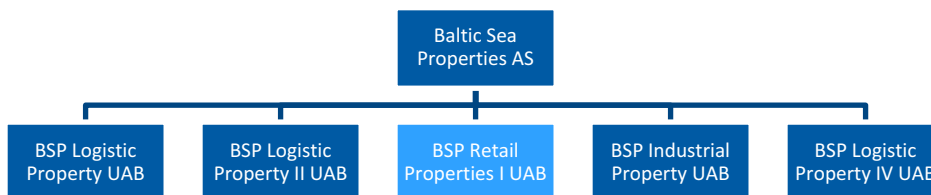


- BSP Logistic Property II UAB eier 100 % av Vinges logistikkterminal i Vilnius
- Bygget har 21.929 kvm utleibart areal
- Bygget ble ferdigstilt i 2006
- Leietaker Vinges terminalas UAB («Vinge») er et logistikkelskap som driver med eksport, transitt av varer, bestillinger og forsendelser av varer. Selskapet har en rekke langsiktige avtaler med selskaper i Europa og Russland
- Leiekontrakten med Vingès terminalas UAB utløper i 2029

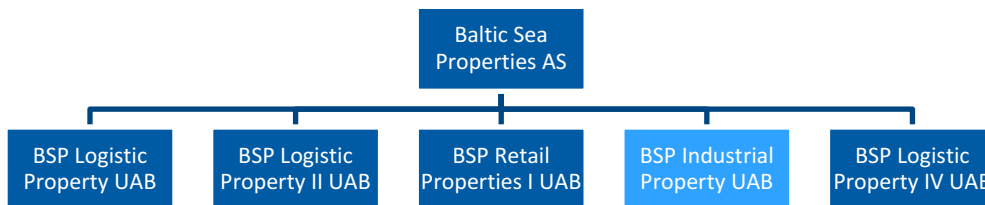


BSP Retail Properties I UAB

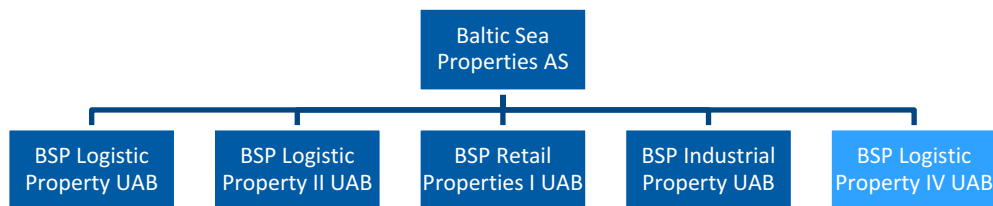
- BSP Logistic Property II UAB eier 100 % av 23 Norfa-butikker med lokasjoner rundt omkring i Litauen
- Porteføljen har 43.489 kvm utleibart areal
- Leietaker Norfos Mažmena UAB («Norfa») er en del av Norfa-kjeden og er Litauens tredje største matvarekjede med over EUR 420 millioner i inntekter i 2016 og 3.300 ansatte
- Leiekontrakten med Norfa utløper i 2019. 8 av butikkene har forlenget kontrakten til 2027, 3 til 2025, og selskapet er i forhandlinger mht de øvrige butikkene om forlengelse



- BSP Industrial Property UAB eier 100 % Durapart-fabrikken i Panevezys
- Bygget har 10.410 kvm utleibart areal
- Bygget ble ferdigstilt i 2006
- Leietaker AQ Wiring Systems UAB er en global produsent av komponenter og systemer for industrikunder. De produserer i all hovedsak kablingssystemer (EI-fordelere) til bruk i større industrikjøretøy.
- Fabrikken har ca. 680 arbeidere (2 skift) og lager produkter som ikke lar seg automatisere
- Leiekontrakten med utløper i 2022



- BSP Logistic Property IV UAB eier 100 % av Rhenus' Logistikkterminal i Vilnius Bygget har 13.492 kvm utleibart areal
- Eiendommen ble ferdigstilt i juni 2017
- Leietaker Rhenus Svoris UAB («Rhenus Svoris») er en del av Rhenus Logistics, et et logistikksekskap med 580 kontorer, 28.000 ansatte og EUR 4,8 milliarder i inntekter i 2016. Rhenus Svoris dekker Rhenus-gruppens aktivitet i Litauen, Latvia og Hviterussland. De er lokalisert i Vilnius, Kaunas, Riga, Tallin og Minsk
- Leiekontrakten med Rhenus Svoris utløper i 2032
- https://www.youtube.com/watch?v=GhbrmoK_mQA



RESULTATREGNSKAP				
(NOK)	Ikke revidert 30.09.2017	Ikke revidert 30.09.2016	Revidert 31.12.2016	Revidert 31.12.2015
Leieinntekter	49.912.121	47.387.208	62.830.525	60.491.512
Andre driftsinntekter	2.420.086	113.180	0	0
Driftsinntekter	52.332.207	47.500.388	62.830.525	60.491.512
Lønnskostnader	1.663.495	1.547.449	1.966.236	1.634.110
Avskrivning på driftsmidler	16.494.782	16.020.761	21.167.391	20.066.005
Reversering av nedskrivning på driftsmidler	0	0	-5.363.886	-5.864.627
Andre driftskostnader	4.007.666	3.978.330	18.077.937	4.746.441
Sum driftskostnader	22.165.943	21.546.540	35.847.678	20.581.928
Driftsresultat	30.166.264	25.953.848	26.982.847	39.909.584
Annen renteinntekt	65.600	209.168	80.683	97.664
Annen finansinntekt	1.309.954	162.412	58.538	1.128.663
Valutainntekt/Valutatap	-205.197	-650.956	0	-778.138
Annen rentekostnad	6.286.834	4.698.328	8.702.973	6.527.869
Revaluering av avskrivning på finansielle anleggsmidler	0	-48	0	0
Annen finanskostnad	1.214.226	37.566	2.373.548	1.641.397
Netto finansposter	-6.330.703	-5.015.317	-10.937.301	-7.721.078
Ordinært resultat før skatt	23.835.562	20.938.530	16.045.546	32.188.506
Skatt på ordinært resultat	0	0	4.410.299	4.653.885
Resultat for regnskapsperioden	23.835.562	20.938.530	11.635.247	27.534.620

Vedlegg

BALANSEREGNSKAP				
	Ikke revidert	Ikke revidert	Revidert	Revidert
(NOK)	30.09.2017	30.09.2016	31.12.2016	31.12.2015
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	611.597.350	555.920.214	584.914.992	584.953.655
Sum varige driftsmidler	611.597.350	555.920.214	584.914.992	584.953.655
Investeringer i aksjer og andeler	1.046.265	0	0	0
Andre langsiktige fordringer	3.411.051	0	0	0
Sum finansielle driftsmidler	4.457.316	0	0	0
Sum anleggsmidler	616.054.666	555.920.214	584.914.992	584.953.655
Kundefordringer	4.443.895	3.581.373	4.300.473	3.116.755
Påløpt inntekt	3.798.307	3.629.562	3.605.381	3.816.753
Andre fordringer	4.636.631	5.735.744	4.462.501	4.733.614
Sum fordringer	12.878.833	12.946.679	12.368.355	11.667.122
Bankinnskudd, kontanter o.l.	33.072.143	32.063.258	37.553.649	47.927.222
Sum omløpsmidler	45.950.976	45.009.936	49.922.005	59.594.344
SUM EIENDELER	662.005.642	600.930.150	634.836.997	644.547.998

BALANSEREGNSKAP				
(NOK)	Ikke revidert 30.09.2017	Ikke revidert 30.09.2016	Revidert 31.12.2016	Revidert 31.12.2015
Aksjekapital	508.823	508.823	508.823	508.823
Egne aksjer	-2.342	-2.342	-2.342	-6.342
Overkurs	71.413.230	70.808.775	71.413.230	70.941.230
Sum innskutt egenkapital	71.919.712	71.315.257	71.919.712	71.443.712
 Annen egenkapital	 100.531.027	 91.159.668	 98.203.601	 101.496.047
Sum opptjent egenkapital	100.531.027	91.159.668	98.203.601	101.496.047
 Resultat hittil i år	 23.835.562	 20.938.578	 -	 -
 Sum egenkapital	 196.286.301	 183.413.503	 170.123.313	 172.939.759
GJELD				
Utsatt skatt	16.776.358	13.848.339	16.194.956	14.823.031
Sum avsetning til forplikelser	16.776.358	13.848.339	16.194.956	14.823.031
 Lån fra kredittinstitusjoner	 424.452.537	 320.231.203	 385.860.798	 336.806.014
Sum langsiktig gjeld	424.452.537	320.231.203	385.860.798	336.806.014
 Lån fra kredittinstitusjoner	 14.795.930	 74.402.217	 31.086.661	 104.406.829
Leverandørgjeld	6.445.292	7.719.846	8.827.570	454.967
Betalbar skatt	0	0	977.052	754.039
Skyldige offentlige avgifter	1.260.394	1.023.286	1.608.905	1.451.550
Avsatt utbytte	90.276	216.823	6.360.290	12.720.580
Annen kortsiktig gjeld	1.898.553	74.933	13.797.453	191.231
Sum kortsiktig gjeld	24.490.445	83.437.105	62.657.931	119.979.196
 Sum gjeld	 465.719.341	 417.516.647	 464.713.684	 471.608.241
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD	 662.005.642	 600.930.150	 634.836.996	 644.547.998

Baltic Sea Properties AS

www.balticsea.no

Rosenkrantz' gate 20

0161 Oslo, Norway

Tel: + 47 930 94 319