

Kvartalsrapport 2020

Q1 2020 (urevidert)

11.mai 2020





Innholdsfortegnelse

1. Om selskapet
2. Nøkkeltall
3. Eiendomsdrift og utvikling
4. Regnskapskommentar
5. Finansieringsoversikt
6. Transaksjon og kursutvikling



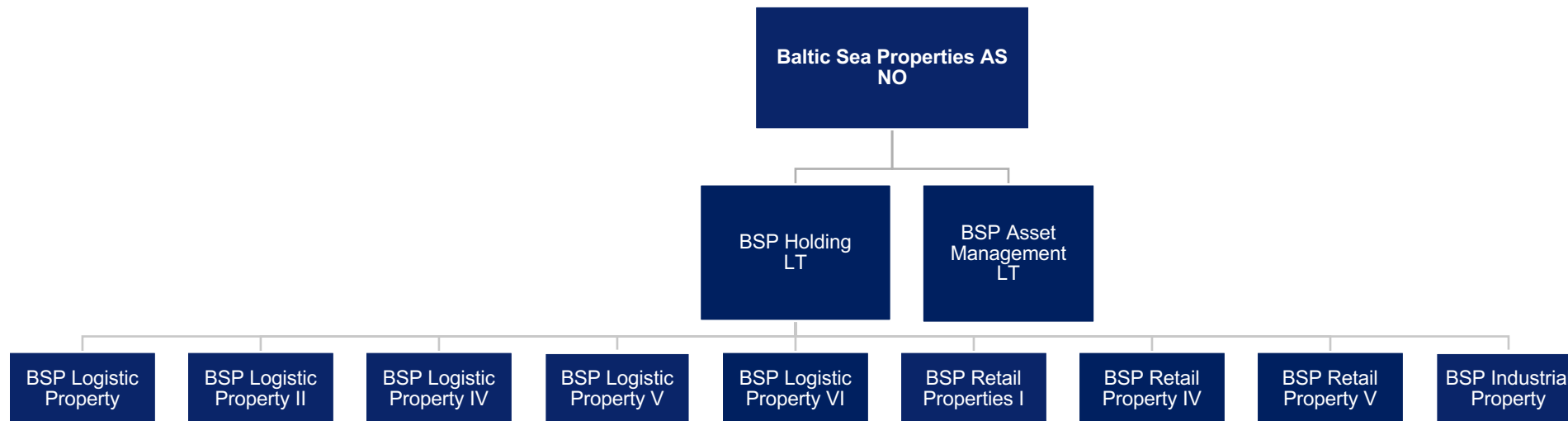
Baltic Sea Properties AS

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 elleve heleide datterselskaper som alle er registrert i Litauen.

Kontraktfestet leie for porteføljen i 2020 er estimert til MEUR 6,22. Porteføljen genererte leieinntekter i 2019 på ca. MEUR 5,54.

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

Kontraktfestet rent roll 2020

Company	Segment	Tenant	Budget rent (EUR)	Property NOI	Yield in Valuation	% income	GLA (sqm)	% GLA	WAULT (yrs)	Maturity
BSP LP	Logistics	Girteka	942 255	838 229	8,7 %	15,1 %	17 954	14,5 %	5,6	2025
BSP LP II	Logistics	Vinge	1 086 712	947 604	8,0 %	17,4 %	21 929	17,7 %	9,8	2032
BSP LP IV	Logistics	Rhenus	1 018 654	979 447	7,2 %	16,4 %	18 226	14,7 %	14,8	2035
BSP LP V	Logistics	Oribalt - development *	73 516	64 000	7,3 %	1,2 %	6 807	5,5 %	15,0	2035
BSP LP VI	Logistics	Delamode - development**	173 014	164 000	7,3 %	2,8 %	8 318	6,7 %	12,5	2033
BSP IP	Industrial	AQ Wiring	804 635	740 806	18,5 %	12,9 %	10 410	8,4 %	1,8	2022
BSP RP I	Retail	Anchor - Norfa	1 750 000	1 591 852	8,5 %	28,1 %	36 219	29,2 %	5,4	2020-2027
BSP RP V	Retail	Maxima	379 776	370 282	7,6 %	6,1 %	4 132	3,3 %	13,3	2033-2034
Totalt ***			6 228 561	5 696 220	8,74% ****	100 %	123 995	100 %	8,4	

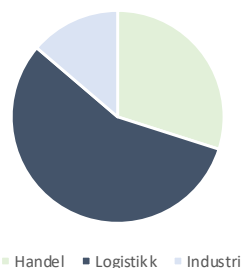
* Oribalt expected handover August 2020. Rent from November 2020. Annualised EUR 441 094,-

** Delamode expected handover July 2020. Rent from Sept 2020. Annualised EUR 519 043,-

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

**** Justert uten utviklingsprosjekter

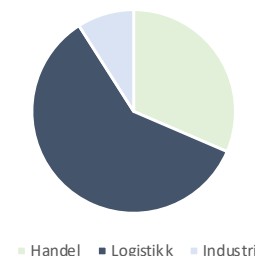
Portefølje basert på leieinntekter



High-profile tenants



Portefølje basert på ant. kvm



Property NOI – Netto leieinntekt etter direkte eiendomskostnader ink. forvaltning

GLA – utleiebart areal

WAULT – gjennomsnittlig gjenværende leietid vektet for leieinntekter

Nøkkeltall konsern – 1. kvartal 2020 (urevidert)

Kursutvikling per aksje (NOK)	31/03/2020	31/03/2019
Verdijustert egenkapital (VEK)*	47,15	40,88
Akkumulert utbetaling	22,00	22,00
Siste kjente omsetningskurs	29,00	35,00
Antall aksjer	6 688 232	6 688 232

* Verdivurderinger per 31.12.2019 lagt til grunn som eiendomverdi ved VEK-beregning, med unntak av for prosjekter under utvikling der bokført eiendomsverdi er lagt til grunn.

* VEK har fått et særskilt løft som følge av svekkelse av NOK mot EUR.

Eiendomsportefølje (NOK)	31/03/2020	31/03/2019
Markedsverdi portefølje	793 855 399	585 002 431
Verdi av EK basert på VEK	314 405 396	272 547 957
Brutto leieinntekt per dato	15 525 086	15 393 779
Annen inntekt	333 860	165 832
Korteste kontaktslengde (år)	0 år	0,2
Lengste kontraktslengde (år)	15 år	13,5 år
Vektet kontraktslengde (areal/år)	8,4 år	7,2 år

Balansetall (MNOK)	31/03/2020	31/12/2019
Anleggsmidler	701	570
Omløpsmidler	56	98
- hvorav cash	47	85
Eiendeler	757	668
Egenkapital	211	182
Gjeld	546	486
NIBD	500	427
LTV (ink. brolån)	63,0 %	66,2 %

Resultatregnskap (MNOK)	31/03/2020	31/03/2019
Driftsinntekter	15,9	15,6
Driftskostnader før av-/nedskrivninger	4,1	4,9
EBITDA (Driftsresultat før av-/nedskr.)	11,8	10,7
EBIT	6,0	5,2
Resultat før skatt	1,4	-5,2

NIBD – netto rentebærende gjeld

LTV – gjeldsgrad relativt til eiendomsverdi

Eiendomsdrift og utvikling

IMPLIKASJONER FOR COVID-19

BSP er, som de fleste eiendomsbesittere, berørt av de implikasjoner og restriksjoner Covid-19-pandemien har medført. Unntakstilstanden med direkte karantenebestemmelser i Litauen er nå forespeilet å vare frem til slutten av mai. I mellomtiden åpnes samfunnet gradvis, hvor blant annet kjøpesentere og lignende nå har fått lov til å gjenåpne. I tillegg åpnes kommunale tjenester fra og med 18.mai. Videre, har myndighetene bevilget EUR 100 millioner i støtte til bedrifter som har lidd spesielt som følge av karantenebestemmelsene. For BSP er dette relevant for kjøpesenteret i Utena, hvor vi analyserer hvordan leien i kombinasjon med myndighetspakken forventes å påvirke oss. Imidlertid er nok konsekvensene fra nedstengingen relativt sett store og selskapet forventer å måtte gi totalt 50% i leiereduksjon i perioden mars-juni til leietakerne på senteret. Kontanteffekten i form av lavere leie på RP i porteføljen er derfor estimert til MNOK 2.

Videre, ser vi at ulike segmenter innen logistikkbransjen lider som følge av mindre transport og aktivitet. Spesielt for vår portefølje er det leietakeren Vinge som har redusert omsetning. Vinge har hovedsakelig fokus mot det russiske markedet og nedstengingen av Russland har slått direkte ut på omsetningen. Vi har forhandlet frem en leieutsettelse gjeldende fra mars til oktober 2020. Den utsatte leien vil tilbakebetales over en gitt perioden, men selskapet har ikke fått på plass alle formalitene. Leien forventes redusert i 2020 med ca. MNOK 2,5 (ned 20%) for Vinge logistikkterminal i 2020.

Kontantstrømmen fra prosjektene forventes å bli påvirket av restriksjonene og konsekvensene av Covid-19-pandemien. Vi forsøker å være proaktive både med hensyn til kommunikasjon med leietakere og banker. Vi er i dialog med bankene om utsettelse av avdrag for å bygge opp kontantbuffer på bakgrunn av forventninger om større langsiktige konsekvenser av pandemien. I motsetning til ved tidligere kriser, merker vi heldigvis at bankene viser større fleksibilitet og samarbeidvilje.

STATUS UTVIKLINGSPROSJEKTER PER UTGANGEN AV APRIL 2020

Prosjektene går i henhold til planen, og fremdriften er i skrivende stund i henhold til vår tidsplan. Budsjett er noe revidert på Delamode-prosjektet som følge av uforutsette kostnader på ca. 1 % av totalkostnaden i tillegg til at leietaker ønsker merarbeid. Det er enighet om kompensasjon for merarbeidet, som totalt sett øker lønnsomheten for prosjektet (ink. budsjettoverskridelsen).

Så langt er det ikke meldt om forsinkelser på bakgrunn av restriksjonene som følge av Covid-19. Imidlertid fortsetter vi å gjøre de nødvendige tiltak for å følge opp entreprenørene og underleverandører for å sikre fremdrift. Vi har spesielt jevnlig kontakt med leietakerne og begge holdes orientert om fremdrift m.m.

Begge prosjektene forventes ferdigstilt ved utgangen av juli 2020.

ØVRIGE DRIFT

Til tross for Covid-19-pandemien, jobber selskapet parallelt med flere forhandlinger om utbedringer og forlengelser av leieavtaler. Vi ser blant annet at interessen for de tomme lokalene i dagligvareporteføljen har tatt seg noe opp, dog det er snakk om lave kvadratmeterpriser. I tillegg er det en større oppgradering på Girteka-terminalen, samt forhandlinger om ny leiekontrakt for Vinge-terminalen.

Overordnet jobber selskapet med å redusere nedsiden som følge av Covid-19-restriksjonene og vil fortsette å jobbe proaktivt med de øvrige prosjektene.

Utviklingsprosjekter – Delamode & Oribalt



Tenant	Ownership	Location	Expected completion	Project area	Occupancy	Estimated total co: Of which accrued		Yield on cost
	%		date	sqm		MEUR	MEUR	%
Delamode	100 %	Vilnius	sep.20	8 360	100 %	6,2	4,10	8,3 %
Oribalt	100 %	Vilnius	jul.20	6 807	100 %	5,9	3,50	6,7 %
Rhenus*	100 %	Vilnius	jan.20	4 899	100 %	2,0	2,03	12 %
Total				20 066		14,1	9,6	

* Rhenus ekspansjonen ble overlevert leietaker i midten av januar. Terminalen har nå et utleibart areal på 18 220 kvm

Video - Se timelapse fra utvidelsen av Rhenus-terminalen:

<https://www.youtube.com/watch?v=9yCh3Xbj7-M&feature=youtu.be>

Se Bilder fra Delamode og Oribalt utviklingen per 8.5.2020 –

Følg Box link:

<https://app.box.com/s/vt8mf1orh0a8oenqd1y1du1cgcz9b11x>

Regnskapskommentar – 1. kvartal 2020 (urevidert)

RESULTAT FOR FØRSTE KVARTAL 2020 (UREVIDERT)

TALLENE I PARENTES ER SAMMENLIGNBARE TALL FOR FØRSTE KVARTAL 2019.

Samlede driftsinntekter per 31. mars 2020 var MNOK 15,9 (MNOK 15,6). Av dette var MNOK 15,5 leieinntekter fra eiendomsporteføljen (MNOK 15,4). Målt i Euro var selskapets leieinntekter i første kvartal redusert med € 95 242 sammenlignet med samme periode i 2019, som følge av «barehouse»-kontraktens (dagligvareporteføljen) utløp i slutten av februar 2019. Effekten av dette veies imidlertid opp av en ekstraordinært høy Euro-kurs mot norske kroner gjennom første kvartal av 2020.

Direkte eierkostnader per 31. mars 2020 utgjorde MNOK 2,4 (MNOK 2,0). Økningen skyldes 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 31. mars 2020 var MNOK 1,7 (MNOK 2,9). Reduksjonen i forhold til fjoråret skyldes hovedsakelig at konsernet hadde ekstraordinært høye kostnader i 1. kvartal 2019 som følge av at selskapet var i en omstillingsprosess og blant annet gjennomførte en emisjon, refinansierte banklån og igangsatte nye prosjekter i denne perioden.

Driftsresultatet før av- og nedskrivninger (EBITDA) beløp seg per 31. mars 2020 til MNOK 11,8 (MNOK 10,7).

Netto finansposter per 31.03.2020 utgjorde MNOK -4,5 mot MNOK -10,4 ett år tidligere. Økningen i rentekostnader kommer som følge av økte rentekostnader etter refinansiering, samt nye låneopptak (MNOK 1,0 av rentekostnadene i 1. kvartal 2020 stammer fra brolån opptatt i 3. kvartal 2019). Reduksjonen i finanskostnader skyldes at selskapet i 1. kvartal 2019 betalte et refinansieringsgebyr på MNOK 2,2, samt regnskapsmessig verdiendring for rentesikringskontrakter som ga et sterkt utslag.

Det er ikke innhentet nye verddivurderinger per 31.03.2020 og således ikke bokført nedskrivninger/reverseringer på eiendomsmassen. Avskrivninger i første kvartal var MNOK -5,8 (MNOK -5,4).

Resultat før skatt var et overskudd på MNOK 1,4 per 31. mars 2020 (MNOK -5,2).

Regnskapstall konsern (NOK)	31/03/2020	31/03/2019
NOK (YTD)		
Leieinntekter	15 525 086	15 393 779
Eiendomsskatt, festeavgift	-332 928	-387 298
Vedlikehold og leietakertilpasninger	-144 062	-145 919
Øvrig eiendomsdrift	-1 920 257	-1 443 533
Sum direkte eierkostnader	-2 397 247	-1 976 751
Netto leieinntekter	13 127 838	13 417 028
Andre driftsinntekter	333 860	165 832
Andre driftskostnader	-1 658 964	-2 924 164
EBITDA	11 802 734	10 658 696
Avskrivninger	-5 839 163	-5 434 003
Nedskrivninger	0	0
EBIT	5 963 571	5 224 693
Netto renter	-4 590 513	-2 619 453
Annet	60 128	-7 773 788
Resultat før skatt	1 433 186	-5 168 547

Til informasjon: MNOK 2,2 i refinansieringsgebyr ble i årsrevisjonen for 2019 omklassifisert fra drifts- til finanskostnad. Omklassiferingen forbedrer bl.a. EBITDA tilsvarende i forhold til hvordan dette ble presentert i fjorårets kvartalsrapport.

Regnskapskommentar – 1. kvartal 2020 (urevidert)

VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

Verdivurderinger av eiendommene i konsernet per 31.12. ble utført av to uavhengige verdivurdere, basert på en neddiskontert kontantstrømanalyse (DCF), som er standard metode og vår faste praksis. Porteføljen ble verdsatt til MEUR 65,4 per 31.12.2019, basert på gjennomsnitt av de to (med unntak av dagligvareporteføljen som kun er verdsatt av Oberhaus).

I kvartalsregnskapet per 31.03.2020 er verdivurderingene per 31.12.2019 lagt til grunn, med unntak av for prosjekter under utvikling der bokført verdi av eiendommene er benyttet. Endringen i bokført verdi av disse prosjektene i løpet av 1. kvartal medfører at den samlede eiendomsverdien lagt til grunn i beregningen av verdjustert egenkapital (VEK) per 31.03.2020 er MEUR 3,55 høyere enn ved årsskiftet.

Dette, i kombinasjon med svekkelsen av norske kroner mot Euro i 1. kvartal 2020, medfører at estimert markedsverdi for porteføljen per 31.03.2020 er MNOK 148,6 høyere enn per 31.12.2019.

BALANSE

Per 31. mars 2019 hadde selskapet en beholdning av likvide midler på MNOK 47,3 (UB 2019: MNOK 85,4). Bokført egenkapital per 31. mars 2020 var MNOK 211 (UB 2019: MNOK 182).

Antall utestående aksjer per 31.12.2019 var 6 688 232, hvorav selskapet selv eier 20 415.

Eiendomsportefølje (NOK)	31/03/2020	31/03/2019
Markedsverdi portefølje	793 855 399	585 002 431
Verdi av EK basert på VEK	314 405 396	272 547 957
Brutto leieinntekt per dato	15 525 086	15 393 779
Annen inntekt	333 860	165 832
Korteste kontaktslengde (år)	0 år	0,2
Lengste kontraktslengde (år)	15 år	13,5 år
Vektet kontraktslengde (leie/år)	8,4 år	7,2 år

Balansetall (MNOK)	31/03/2020	31/12/2019
Anleggsmidler	701	570
Omløpsmidler	56	98
- hvorav cash	47	85
Eiendeler	757	668
Egenkapital	211	182
Gjeld	546	486
NIBD (inkl. «brolån»)	500	427,5
LTV (inkl. «brolån»)	63,0 %	66,2 %
NIBD (kun banklån)	453	388
LTV (kun banklån)	57,2 %	60,1 %

BELÅNINGSGRAD OG RENTEKOSTNADER

Per 31. mars 2020 hadde selskapet til sammen MNOK 453 (UB 2019: 388) i gjeld til ulike kredittinstitusjoner, med en samlet belåningsgrad på ca. 57,2 % 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 31.03.2020 MNOK 40,0 eks. renter og er ikke inkludert i beløpet nevnt ovenfor. (Lånet hadde opprinnelig forfall i januar 2021, men kom i slutten av april 2020 til enighet med långiver om forlengelse av lånet til 14. mai 2021, samt utvidelse av lånerammen med NOK 12 millioner. Ny låneramme er således NOK 52 millioner (ikke inkludert i Q1 tall).

Medregnet brolånet var netto nominell rentebærende gjeld per 31.03.2020 MNOK 500, som tilsvarer en belåningsgrad på 63,0 %.

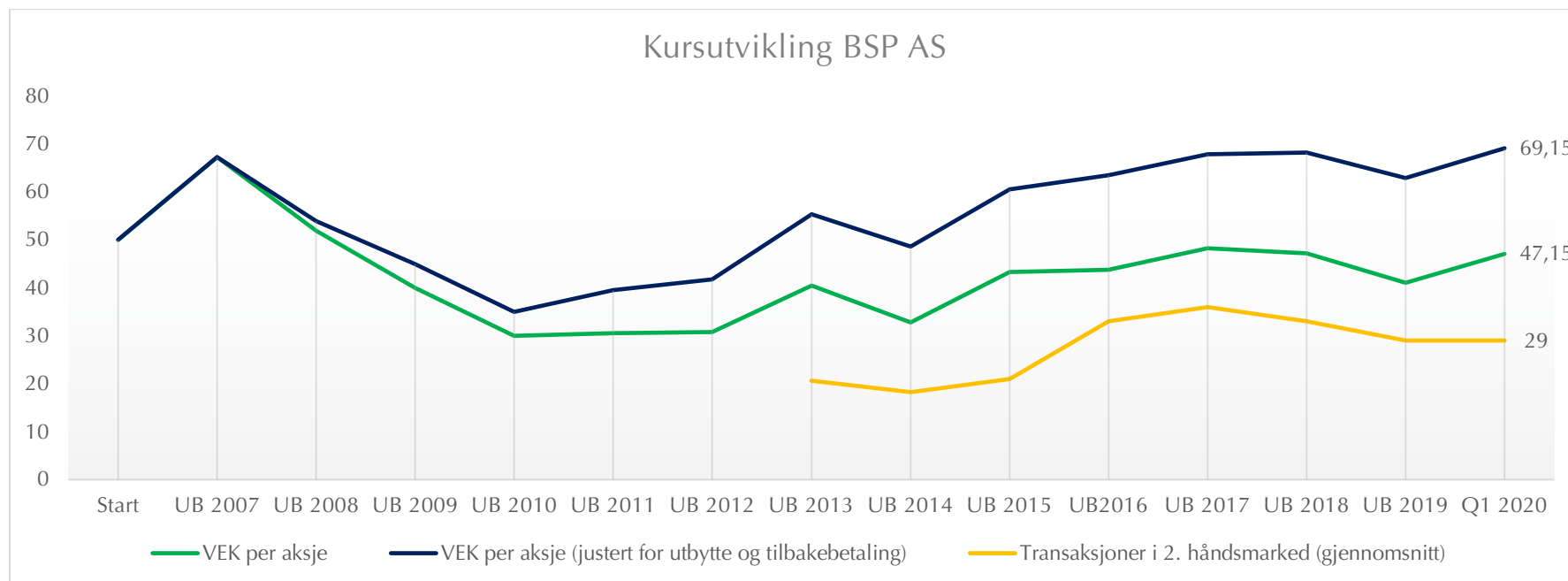
Den gjennomsnittlige vektete rentekostnaden for selskapet (inklusive marginer, var per utgangen av 1. kvartal 2020 på ca. 3,82 % for hele porteføljen (brolån ikke medregnet). Brolånet's betingelser er for øvrig 10% p.a.

Lånefinansiering	31/03/2020	31/12/2019
Netto nominell rentebærende gjeld inkl. brolån (EUR)*	43 448 292	43 335 231
Belåningsgrad inkl. brolån*	63,0 %	66,2 %
Netto nominell rentebærende gjeld eks. brolån (EUR)	39 448 292	39 340 827
Belåningsgrad eks. brolån	57,2 %	60,1 %
Gjennomsnittlig lånerente (inkl. Margin) eks. brolån	3,42 %	3,42 %
Rentesikringsgrad	100 %	100 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld (vektet) eks. brolån	3,3 år	3,5 år

* Selskapet opptok i løpet av 3. kvartal 2019 et brolån med ramme opptil MNOK 40. Saldo for dette lånet var per 31.03.2020 MNOK 40,0 eks. renter.

Lånet hadde opprinnelig forfall i januar 2021, men kom i 2. kvartal 2020 til enighet med långiver om forlengelse av lånet til 14. mai 2021, samt utvidelse av lånerammen med NOK 12 millioner. Ny låneramme er sålede NOK 52 millioner.

Transaksjoner og kurser



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..

Det gjøres oppmerksom om at selskapet i januar 2019 utsedte 1 600 000 aksjer til NOK 30 per aksje gjennom en rettet emisjon mot selskapets aksjonærer.



Kontakt

Baltic Sea Properties AS

Rosenkrantz gate 20
0160 Oslo

Lars Christian Berger
Lcb@balticsea.no
www.balticsea.no

Baltic Sea Properties Lithuania

Didzioiji str. 10A-29
LT-01128 Vilnius

Sigitas Jautakis
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.