



Kvartalsrapport

Q3 2020

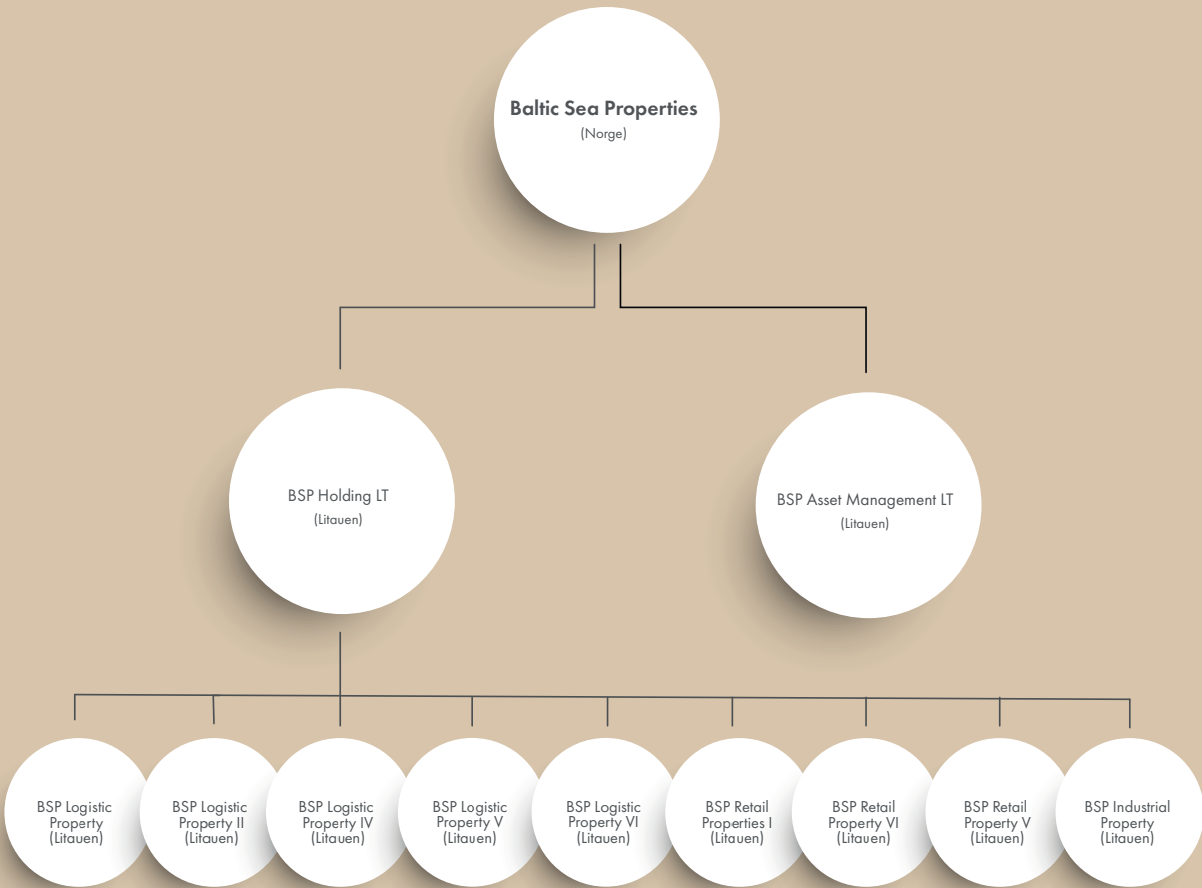
Om oss

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

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

Kontraktsfestet leie for porteføljen i 2020 er estimert til MEUR 6,20. Porteføljen hadde per 30.09.2020 generert leieinntekter på ca. MEUR 4,25. Annualisert leie basert på de tegnede leiekontrakter er ca. MEUR 6,55 (medregnet årsleie fra de nye prosjektene for Oribalt og Delamode). Justert for salg av 13 Norfa-butikker (avtale inngått i 4. kvartal) er ny annualisert leie for 2021 estimert til MEUR 5,7 (hensyntatt forventet kpi-justering).

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.



Innhold

Om oss	2
Daglig leders kommentar	4
Nøkkeltall	6
Nøkkeltall eiendommer	7
Nøkkeltall konsern	8
Verdijustert egenkapital	9
Kvartalsregnskap	10
Resultat	11
Balanse	12
Finansiering	13
Eiendomsporteføljen	14
Eiendomsdrift og forvaltning	15
Leietaker-mix	16
Newsec Property Outlook	17
Presentasjon av eiendommene	20
Fullførte utviklingsprosjekter 2020	28
Transaksjoner og kurser	30
Merkur Market blir Euronext Growth Oslo	31
Kontakt	32



Disclaimer:
Denne rapporten er utformet av Baltic Sea Properties AS i god tro og etter beste evne, med formål om å gi selskapets aksjonærer oppdatert informasjon om selskapets drift og stilling. Dokumentet må ikke oppfattes som et tilbud eller oppfordring om å investere i selskapet. Regnskapstillene som presenteres er urevidert og kan således inneholde feil. Baltic Sea Properties AS tar videre forbehold om at det kan ha oppstått feil ved beregninger av nøkkeltall eller ved utarbeidelsen av rapporten som kan bidra til å gi et uriktig inntrykk av selskapets stilling og drift. Rapporten inneholder også beskrivelser og kommentarer som er basert på subjektive vurderinger og således ikke må forstås som en garanti for fremtidige hendelser eller fremtidig avkastning.

Daglig leders kommentar

Når vi nå nærmer oss jul er det tid for en liten refleksjon over det siste halvåret.

Siden koronavirusets utbrudd for alvor gjorde seg gjeldende i mars har vi hele tiden hatt tett dialog med våre leietakere for å sikre at vi har hatt kontroll over utviklingen. Nå som vi står ovenfor det mange betegner som «andre bølge» er det viktigere enn noen gang å fortsette dette samarbeidet med både leietakerne og våre finansieringspartnere for å finne gode og langsiktige løsninger. Den seneste tids nyheter om en forestående vaksine er positive signaler, men jeg tror vi fortsatt må ha en realistisk tilnærming til at andre bølge kan bli utslagsgivende for mange selskaper i både Litauen, Norge og Europa for øvrig.

I slutten av juli og starten av august leverte vi to flotte nye logistikkterminaler til sine respektive leietakere. Vi er svært stolte av å ha fullført og levert to så flotte prosjekter innenfor planlagt tidsramme og budsjett, og eiendommene har blitt godt mottatt av både leietakerne og markedet generelt. Vi erfarer for tiden stor interesse fra internasjonale aktører som for alvor har fått opp øynene for logistikk- og industrisegmentet i det baltiske eiendomsmarkedet. Dette er gode nyheter for markedet som forhåpentligvis vil bedre likviditeten og gi bedre finansieringsmuligheter fremover.

Det store høydepunktet hittil i 2020 er imidlertid salget av 13 dagligvarebutikker til leietakeren, Norfa. Som kjent har vi i en årrekke hatt utfordringer med forlengelsen av Norfa-avtalen i forbindelse med dens utløp i 2019, og tatt store nedskrivninger på eiendomsverdiene som følge av denne prosessen. Det er således befriende å kunne selge flertallet av butikkene vi har til Norfa. Vi føler at begge parter er fornøyde med at avtalen nå er gjennomført i sin helhet. Det er ennå tidlig å konkludere om hva salget vil bety for selskapet helt konkret, men vi har over en lengre periode hatt dialog med vår finansieringspartner om en større refinansiering som vil gi oss flere muligheter videre (som omtalt i Q2-rapporten). Videre får vi nå tid og ro til å vurdere de strategiske valgene mer konkret enn tidligere i form av bedre planlegging og utnyttelse av kontantstrømmen.

Fokuset fremover ligger i videre utvikling av de to industriområdene hvor selskapet nylig fullførte de to prosjektene nevnt innledningsvis, samt å kapitalisere ytterligere på den brede kompetansen vi har innen dagligvare og Big Box-segmentet. Dessuten har vi fremdeles mye arbeid foran oss med å finne en løsning for de 4-5 dagligvarebutikkene som står tomme per i dag, samt en langsiktig og bærekraftig løsning for kjøpesenteret i Utena.

Vi har i en lengre periode deltatt i en anbudsprosess for utvikling av et nytt industribygg på 20.000 kvm for et av Europas største industrikonsern. Prosessen, hvor 15 av Nordens/Baltikums største entreprenører og utviklere ble invitert, endte dessverre med at vi ble innstilt som nr. 2 bak en av Nordens største entreprenører. Jeg vil like fullt takke vår lokale administrasjon for et utrolig pågangsmot og arbeid av utmerket kvalitet underveis. Vi tar med oss stor erfaring fra prosessen og håper å gå til topps ved neste anledning.

Avslutningsvis er det naturlig å vie noe oppmerksomhet til det som nok for mange har opplevdes som støy rundt selskapet i høst. Jeg ønsker å berolige de aksjonærer som er bekymret for at uroen har gått utover driften og fokuset til selskapets ledelse og ansatte. Det har åpenbart kostet en del tid og ressurser, men den daglige driften er ikke nevneverdig berørt. Vi tror imidlertid at dette nå hører fortiden til, og at vi fremover kan rette fullt fokus mot å skape ytterligere verdier for aksjonærene. Til tross for pandemien har 2020 så langt vært et usedvanlig fremgangsrikt år for BSP, og jeg mener vi har et godt fundament for det som skal bli en givende jobb fremover.

Med dette ønsker jeg samtlige aksjonærer en riktig god førjulstid. Vi vil fortsette å oppdatere dere gjennom de ulike kommunikasjonskanalene våre.

Med vennlig hilsen



Lars Christian Berger
Daglig leder, Baltic Sea Properties AS



“Til tross for pandemien har 2020 så langt vært et usedvanlig fremgangsrikt år for BSP, og jeg mener vi har et godt fundament for det som skal bli en givende jobb fremover.”

- Lars Christian Berger

Nøkkeltall

3. kvartal 2020

- Nøkkeltall eiendommer
- Nøkkeltall konsern
- Verdijustert egenkapital

Eiendommer

Kontraktsfestet rent roll 2020

Company	Segment	Tenant	Budget rent (EUR)	Property NOI	% income	GLA (sqm)	% GLA	WAULT (years)	Maturity
BSP LP	Logistics	Girteka	942 255	838 229	15,1%	17 954	14,5%	5,1	2025
BSP LP II	Logistics	Vinge	1 086 712	947 604	17,4%	21 929	17,7%	18,0	2038
BSP LP IV	Logistics	Rhenus	1 018 654	979 447	16,4%	18 226	14,7%	14,3	2035
BSP LP V	Logistics	Oribalt - development *	73 516	64 000	1,2%	6 807	5,5%	15,0	2035
BSP LP VI	Logistics	Delamode - development**	173 014	164 000	2,8%	8 329	6,7%	12,5	2033
BSP IP	Industrial	AQ Wiring***	804 635	740 806	12,9%	10 410	8,4%	14,6	2035
BSP RP I	Retail	Anchor - Norfa****	1 750 000	1 591 852	28,1%	36 219	29,2%	5,0	2020-2027
BSP RP V	Retail	Maxima	379 776	370 282	6,1%	4 132	3,3%	12,8	2033-2034
Total *****			6 228 561	5 696 220	100%	124 006	100%	11,0	

* Oribalt ble overlevert august 2020. Leie starter november 2020. Annualisert leie er EUR 441 094,-

** Delamode ble overlevert august 2020. Leie starter september 2020. Annualisert leie er EUR 519 043,-

*** AQ wiring erstattes av Adax mai 2022.

**** 18. november ble 13 butikker utleid til Norfa solgt. Bortfall i leieinntekter tilsvarer ca. MEUR 1,2.

***** Annualisert leie for hele porteføljen basert på 2020 ekskludert Norfa-salg (13 butikker) er est. til MEUR 5,6.

- Begreper/forkortelser anvendt i tabellen:
- Property NOI: Netto leieinntekt etter direkte eiendomskostnader inkl. forvaltning.
 - GLA: Utleibart areal.
 - WAULT: Gjennomsnittlig gjenværende leietid vektet for leieinntekter.



Nøkkeltall konsern

3. kvartal 2020 (urevidert)

Kursutvikling per aksje (NOK)	30/9/2020	30/9/2019
Verdijustert egenkapital (VEK)*	48,66	41,00
Akkumulert utbetaling	22,00	22,00
Siste kjente omsetningskurs	53,00	35,00
Antall aksjer	6 688 232	6 688 232

* Verdivurderinger per 30.09.2020 lagt til grunn som eiendomverdi ved VEK-beregning.

* VEK har fått et særskilt løfi I 2020 som følge av svekkelse av NOK mot EUR.

* Se informasjon på neste side om prinsippendring i VEK-beregning f.o.m. 3. kvartal 2020.

Eiendomsportefølje (NOK)	30/9/2020	30/9/2019
Markedsverdi portefølje	848 656 160	592 875 277
Verdi av EK basert på VEK	324 426 493	273 395 916
Brutto leieinntekt per dato	45 592 577	41 104 881
Annen inntekt	1 139 884	247 195
Korteste kontaktslengde (år)	0 år	0 år
Lengste kontraktslengde (år)	18 år	15 år
Vektet kontraktslengde (inntekt/år)	11 år	7,87 år

Begreper/forkortelser anvendt i tabellene ovenfor:

- NIBD = Netto rentebærende gjeld
- LTV = Gjeldsgrad relativt til eiendomsverdi

Balansetall (MNOK)	30/9/2020	31/12/2019
Anleggsmidler	747	570
Omløpsmidler	55	98
- hvorav cash	52	85
Eiendeler	802	668
Egenkapital	217	182
Gjeld	585	486
NIBD (inkl. "brolån")	554	427
LTV (inkl. "brolån")*	65,3 %	66,2 %

*Selskapet gjør oppmerksom på at i etterkant av salget av de 13 butikkene til Norfa (avtale inngått i 4. kvartal 2020) er LTV i konsernet 56,2 % (inkl. brolån)og 48,3 % (eks. brolån) relatert til eiendommene.

Resultatregnskap (MNOK)	30/9/2020	30/9/2019
Driftsinntekter	46,7	41,4
Driftskostnader før av-/nedskrivninger	9,9	13,3
EBITDA (Driftsresultat før av-/nedskr.)	36,9	28,0
EBIT	30,4	-2,0
Resultat før skatt	14,7	-20,1

Verdijustert egenkapital (VEK)

VEK-kursen er en teknisk beregning av aksjens underliggende verdier, basert på verdivurdering av selskapets investeringer, samt øvrige eiendeler og gjeld. VEK-beregningen tar utgangspunkt i konsernets regnskapsmessige balanse og justeres deretter for å gi et bedre uttrykk for reell verdi.

Ulike noterte og unoterte eiendomsselskaper/-fond benytter ulike prinsipper ved beregning av sin VEK. Nedenfor følger derfor en forklaring til hvordan VEK beregnes i Baltic Sea Properties.

Justering av eiendeler:

- Siste verdivurdering av konsernets eiendomsportefølje legges som hovedregel til grunn som eiendomverdi i VEK-beregningen. Verdivurderingene utføres av uavhengige verdivurdere, basert på en neddiskontert kontantstrømanalyse (DCF).
- For prosjekter under utvikling legges bokført eiendomsverdi til grunn.
- Verdien av eksterne investeringer justeres i henhold til siste publiserte VEK-kurs, eventuelt siste kjente omsetningskurs når VEK ikke foreligger.

Justering av gjeld:

- Bokført utsatt skatt/skattefordel elimineres i VEK-beregningen. I stedet innregnes en skjønnsmessig rabatt med utgangspunkt i latent skatt, på bakgrunn av differansen mellom skatteverdi og markedsverdi på eiendommene, i henhold til forventet prissetting i et salgsscenario. Det gjøres ingen justering av konsernets øvrige bokførte gjeldsposter i VEK-beregningen.
- Videre inngår rentesikringskontrakter ("swapper") i VEK-beregningen til bokført verdi per balansedato.

Merk:

- Det gjøres oppmerksom på at selskapet fra og med tredje kvartal 2020 har lagt til grunn et nytt prinsipp for beregning av latente skatteforpliktelser i sin VEK-beregning. Endringen øker den latente skatten for konsernet med ca. MNOK 6,2 i forhold til bokført utsatt skatt. Det gjøres videre oppmerksom på at historiske VEK-kurser i rapporten ikke er justert i henhold til dette.
- Det gjøres for ordens skyld også oppmerksom på at selskapet i januar 2019 utsedte 1 600 000 aksjer til NOK 30 per aksje gjennom en rettet emisjon mot selskapets aksjonærer.



Kvartalsregnskap

3. kvartal 2020

- Resultat
- Balanse
- Finansiering

Til informasjon:

- Kvartalstallene som presenteres i denne rapporten er ikke revidert.
- Baltic Sea Properties AS benytter norsk regnskapsstandard.

Regnskapskommentar

3. kvartal 2020 (urevidert)

Resultat

(Tall i parentes er sammenlignbare tall for samme kvartal i foregående år)

Samlede driftsinntekter per 30. september 2020 var MNOK 46,7 (MNOK 41,4). Av dette var MNOK 45,6 leieinntekter fra eiendomsporteføljen (MNOK 41,1), hvorav MNOK 15,1 (MNOK 13,0) tilhørte 3. kvartal. Målt i Euro var selskapets leieinntekter per tredje kvartal 2020 EUR 47 565 høyere enn per tredje kvartal 2019. Som følge av leiekontraktenes utløp med Norfa (RP I) i februar 2019 er inntektene fra Norfa-porteføljen isolert sett redusert med MEUR 0,31 i forhold til samme periode i fjor. Effekten av dette motvirkes imidlertid av inntektene fra ekspansjonen av Rhenus-terminalen, to nye Maxima-butikker i porteføljen, økning i leieprisene som følge av indeksregulering, samt en sterkere Euro-kurs mot norske kroner gjennom 2020 så langt.

Direkte eierkostnader per 30. september 2020 utgjorde MNOK 6,1 (MNOK 7,1), hvorav MNOK 1,7 (MNOK 2,4) fra 3. kvartal. Reduksjonen forklares hovedsakelig av lavere utgifter til vedlikehold og leietakertilpasninger i perioden.

Øvrige driftskostnader per 30. september 2020 var MNOK 3,7 (MNOK 6,2), hvorav MNOK 1,2 (MNOK 1,3) i 3. kvartal. Reduksjonen i forhold til fjoråret skyldes hovedsakelig at konsernet hadde ekstraordinært høye kostnader i første del av 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 30. september 2020 til MNOK 36,9 (MNOK 28,0), hvorav MNOK 12,7 (MNOK 9,4) var fra 3. kvartal.

Netto finansposter per 30. september 2020 utgjorde MNOK -15,7 (MNOK -18,1). Økningen i rentekostnader kommer som følge av økte rentekostnader etter refinansiering, samt nye låneopptak (MNOK 3,6 av rentekostnadene per utgangen av 3. 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 i 2019.

Per 30. september 2020 er det bokført reversering av tidligere års nedskrivninger på eiendomsmassen med MNOK 12,7 (MNOK -13,8) på bakgrunn av verdivurderinger innhentet per 30. september 2020. Bokførte avskrivninger per 30. september 2020 var MNOK -19,2 (MNOK -16,2).

Resultat før skatt var et overskudd på MNOK 14,7 per 30. september 2020 (MNOK -20,1).

Regnskapstall konsern (NOK)	30/9/2020	30/9/2019
NOK (YTD)		
Leieinntekter	45 592 577	41 104 881
Eiendomsskatt, festeavgift	-977 372	-1 142 179
Vedlikehold og leietakertilpasninger	-251 740	-1 593 420
Øvrig eiendomsdrift	-4 889 847	-4 371 485
Sum direkte eierkostnader	-6 118 959	-7 107 084
Netto leieinntekter	39 473 618	33 997 796
Andre driftsinntekter	1 139 884	247 195
Andre driftskostnader	-3 748 839	-6 211 697
EBITDA	36 864 663	28 033 294
Avskrivninger	-19 181 740	-16 193 187
Nedskrivninger	12 696 475	-13 811 270
EBIT	30 379 399	-1 971 163
Netto renter	-15 133 063	-8 199 681
Annet	-537 987	-9 940 523
Resultat før skatt	14 708 348	-20 111 367

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

Regnskapskommentar

3. kvartal 2020 (urevidert)

Balanse

Verdivurdering av eiendommene

Verdivurderinger av eiendommene i konsernet per 30. september 2020 ble utført av to uavhengige verdivurdere, basert på en neddiskontert kontantstrømanalyse (DCF), som er standard metode og vår faste praksis. Porteføljen er verdsatt til MEUR 76,45 per 30. september 2020, basert på verdsettelsler fra hhv. Newsec og Oberhaus.

Selskapets porteføljeverdi ble tidligere i år påvirket av Covid-19-pandemien og verdivurderingen for flere av eiendommene ble noe redusert. Vi erfarer imidlertid en yield-kompresjon innen logistikksegmentet, og verdsettelsen for to av de nyere prosjektene våre har således kompensert for nedgangen totalt sett. Selskapet har i løpet av året gjort betydelige investeringer i to nye logistikkterminaler som ble overlevert til sine respektive leietakere tidlig i 3. kvartal. Selskapet har i tillegg sikret ny leietaker for industrieiendommen i Panevėžys. Som følge av dette, i kombinasjon med svekkelsen av norske kroner mot Euro så langt i 2020, var estimert markedsverdi for porteføljen per 30. september 2020 MNOK 203 høyere enn per 31.12.2019.

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at selskapet i 4. kvartal har inngått avtale om salg av 13 dagligvareforretninger for et samlet beløp på 13,2 millioner Euro. Salget er nærmere omtalt på side 4 (Daglig leders kommentar) og side 15 (Eiendomsdrift og forvaltning).

Balanse

Per 30. september 2020 hadde selskapet en beholdning av likvide midler på MNOK 51,8 (UB 2019: MNOK 85,4). Bokført egenkapital per 30. september 2020 var MNOK 217 (UB 2019: MNOK 182).

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

Eiendomsportefølje (NOK)	30/9/2020	30/9/2019
--------------------------	-----------	-----------

Markedsverdi portefølje	848 656 160	592 875 277
Verdi av EK basert på VEK	324 426 493	273 395 916
Brutto leieinntekt per dato	45 592 577	41 104 881
Annen inntekt	1 139 884	247 195
Korteste kontaktslengde (år)	0 år	0 år
Lengste kontraktslengde (år)	18 år	15 år
Vektet kontraktslengde (inntekt/år)	11 år	7,87 år

Balansetall (MNOK)	30/9/2020	31/12/2019
--------------------	-----------	------------

Anleggsmidler	747	570
Omløpsmidler	55	98
- hvorav cash	52	85
Eiendeler	802	668
Egenkapital	217	182
Gjeld	585	486

NIBD (inkl. "brolån")*	554	427
LTV (inkl. "brolån")*	65,3 %	66,2 %

NIBD (kun banklån)*	498	388
LTV (kun banklån)*	58,7 %	60,1 %

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje	30/9/2020	31/12/2019
--	-----------	------------

NOK	48,66	40,10
EUR	4,38	4,07

Anvendt EURNOK-kurs ved omregning	11,10	9,86
-----------------------------------	-------	------

Regnskapskommentar

3. kvartal 2020 (urevidert)

Finansiering

Belåningsgrad og rentekostnader

Per 30. september 2020 hadde selskapet til sammen MNOK 498 (UB 2019: 388) i gjeld til ulike kredittinstitusjoner, med en samlet belåningsgrad på ca. 58,7 % på eiendomsporteføljen i Litauen.

Selskapet opptok i løpet av 3. kvartal 2019 et brolån med ramme opptil MNOK 40. Lånet hadde opprinnelig forfall i januar 2021, men BSP ble i slutten av april 2020 enig med långiver om forlengelse av lånet til 14. mai 2021, samt utvidelse av lånerammen med NOK 12 millioner. Saldo for dette lånet var per 30. september 2020 MNOK 52,3 eks. renter og er ikke inkludert i beløpet nevnt innledningsvis. Per 30. september 2020 var således saldo for lånet MNOK 54,8 inkludert påløpte renter og gebyrer. Medregnet brolånet var netto nominell rentebærende gjeld per 30. september 2020 MNOK 554, som tilsvarer en belåningsgrad på 65,3 % (UB 2019: 66,2 %).

Den gjennomsnittlige vektete rentekostnaden for selskapet (inklusive marginer) var per utgangen av 3. kvartal 2020 på ca. 3,66 % for hele porteføljen inkludert brolån. Brolånets rentebetingelser er 10 % p.a.

Selskapet jobber med refinansiering av hele eller deler av brofinansiering og håper å ha en avklaring på dette før årsslutt. Avtale inngått i 4. kvartal om salg av 13 dagligvarebutikker for et samlet beløp på 13,2 millioner Euro åpner flere nye muligheter i så måte (se nærmere omtale vedrørende dette i «Daglig leders kommentar» på side 4).



Lånefinansiering	30/9/2020	31/12/2019
Netto nominell rentebærende gjeld inkl. brolån (EUR)*	49 888 935	43 335 231
Belåningsgrad inkl. brolån*	65,3 %	66,2 %
Netto nominell rentebærende gjeld eks. brolån (EUR)*	44 888 935	39 340 827
Belåningsgrad eks. brolån*	58,7 %	60,1 %
Gjennomsnittlig lånerente (inkl. margin) eks. brolån	3,31%	3,42%
Rentesikringsgrad	100,0 %	100,0 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld (vektet) eks. brolån	3,0 år	3,5 år
Gjenstående løpetid rentesikring (vektet) eks. brolån	3,0 år	3,5 år

* Selskapet gjør oppmerksom på at i etterkant av salget av de 13 butikkene til Norfa (avtale inngått i 4. kvartal 2020) er LTV i konsernet 56,2 % (inkl. brolån) og 48,3 % (eks. brolån) relatert til eiendommene.

Eiendomsporteføljen

- Eiendomsdrift og utvikling
- Presentasjon av eiendommene
- Utviklingsprosjekter 2020

Eiendomsdrift og forvaltning

Norfa (BSP Retail Properties I)

Den 8. oktober gikk vi ut med nyheten om et potensielt salg av 13 butikker til Norfa. Vi visste lite om hvordan prosessen ville ende da intensjonsavtalen ble signert, men at vi klarte å få handelen på plass slik den ble forespeilet er en stor prestasjon av våre ansatte. Norfa-porteføljen har tynget selskapet over lang tid, og salget vil gi oss et helt annet utgangspunkt for videre vekst. De gjenstående butikkene i dagligvareportefølje vil være gjeldsfrie og vi har allerede begynt arbeidet med en full refinansiering av selskapet.

Vi fortsetter arbeidet med delvis utleie og/eller salg i lys av at vi nå har jobbet i 18 måneder for å få i stand ordinære leiekontrakter for de gjenstående butikkene. Det har vært noe interesse underveis, men dessverre uten konkrete resultater. Selskapet fikk videre nylig beskjed fra Norfa om at de ikke ønsker å videreføre leien av én av de to gjenværende leieforholdene vi har med dem etter salget. Eiendommen i Marijampole (en mindre industriby i Litauen) er således inne i en 18 måneders oppsigelsesperiode, og vi har således begynt arbeidet med alternative løsninger. Årlig nettleie for denne eiendommen er ca. EUR 28 000.

Som følge av Covid-19 pandemiens andre fase, er vi dessuten igjen i forhandlinger med leietakere på kjøpesenteret i Utena. I skrivende stund dreier dette seg i all hovedsak om serveringsstedene på senteret, som har blitt nødt til å stenge som følge av pålagte restriksjoner. Vi følger opp leietakerne tett og er i daglig dialog. Myndighetenes tiltakspakke som ble introdusert i vår er fremdeles aktiv, og er således et verktøy litauiske bedrifter har anledning til å benytte. Vi erfarer at våre leietakere ved kjøpesenteret tidligere har gjort dette for å kunne møte sine forpliktelser.

Girteka (BSP Logistic Property)

Selskapet har i lang tid forhandlet med Girteka for å sikre oppfølging av vedlikeholdet på eiendommen. Det har vært en lang prosess, men synes å komme til en løsning hvor BSP og Girteka forplikter seg til en investeringsramme. Det gjenstår fremdeles å enes om formalitetene rundt dette, og selskapet vil orientere om utviklingen i neste rapport.

Vinge (BSP Logistic Property II)

Etter å ha måttet gi Vinge utsettelse på leien tidligere i år, fører vi nå en proaktiv tilnærming mot leietakeren i lys av urolighetene i Hviterussland og koronapandemien. Vinge oppgir imidlertid om tilfredsstillende omsetning, og har nylig ervervet et logistikkbygg fra det norske selskapet BCP AS (ved siden av vår Oribalt-



terminal langs motorvei A1 utenfor Vilnius). Vi er foreløpig usikre på hvordan avtalen vil påvirke leietakeren, og fortsetter å holde en tett dialog med Vinge.

Veien videre

Fokuset fremover ligger først og fremst på videre foredling av porteføljen. Vi har fremdeles en del utfordringer med den eldre bygningsmassen, hvor vi fortsetter å søke etter gode og langsiktige løsninger. Det vurderes samtidig kontinuerlig salg av en eller flere av disse eiendommene for å fokusere mer på nye prosjekter og den nyere delen av porteføljen som vi anser som svært god.

Samtidig har vi etter Norfa-salget en unik mulighet til å sikre en forbedret finansieringsplattform som vil gi oss anledning til å ta nye steg. Vi ønsker blant annet å arbeide videre med de to industriområdene hvor vi nylig fullførte de to prosjektene for Oribalt og Delamode, og generelt å kapitalisere ytterligere på den brede kompetansen vi har innen dagligvare og Big Box-segmentet. I sum tror vi dette vil skape god avkastning for aksjonærene i årene fremover.



Leietaker-mix

Fordeling av budsjettert leieinntekt per 30. september 2020



***MERK:**

Prosentandelene i denne oversikten reflekterer ikke avtale om salg av 13 dagligvarebutikker til Norfa, inngått i 4. kvartal 2020. Se side 4 (Daglig leders kommentar) og side 15 (Eiendomsdrift og forvaltning) for mer informasjon om salget.

Newsec Property Outlook | Autumn 2020

Markedskommentaren er levert av våre samarbeidspartnere Newsec Baltics og Luminor

THE LITHUANIAN ECONOMIC OUTLOOK
Provided by Luminor

Lithuanian economy has demonstrated spectacular resilience to covid-19 crisis. During the first three quarters of the year GDP declined by a mere 0.8% and is forecasted to drop by as little as 1.7% in 2020 as a whole, which is likely to be the lowest GDP drop in the EU. Lithuanian post-crisis recovery has not only been fast, but also balanced, with both domestic consumption and exports contributing positively to economic recovery. Retail trade and manufacturing production data indicate that economic recovery in Lithuania is reminiscent to the “V-shaped” recovery i.e. sharp, but short drop, followed by robust and balanced recovery.

Retail trade figures have been particularly strong, running well above (6-7%) last-year levels throughout the summer and well into autumn. Indeed, it can be called “C-shaped”, or Christmas-shaped, recovery, since retail trade activity in summer was reminiscent to pre-Christmas peak period. Manufacturing production is somewhat lagging behind, but it is also gradually recovering and has almost reached pre-crisis levels. Given that major export partners (Scandinavian countries, Germany and Poland) are doing relatively well, one could expect manufacturing production to reach pre-crisis levels already in the first half of 2021.

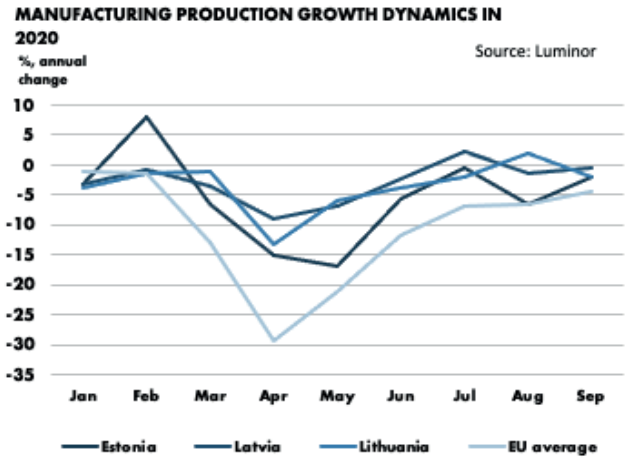
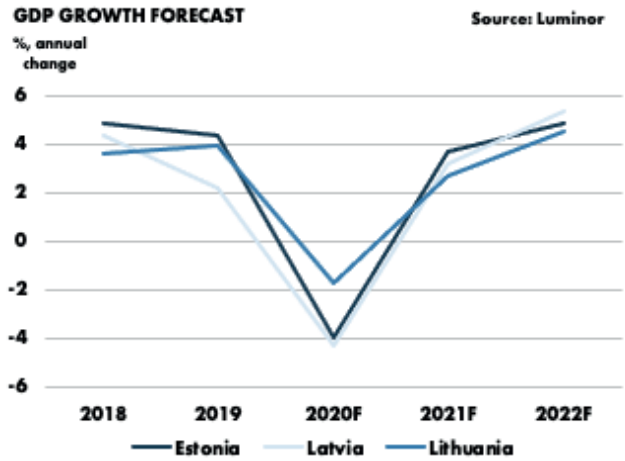
Interesting trends in Lithuanian economy in 2020:

LITHUANIA BECAME THE LEADING ICT SERVICES EXPORTER IN THE BALTICS. Exports of ICT services in Lithuania increased by an impressive 50% in the first half of 2020 pushing Lithuania to number one ICT service exporter in the Baltics. Lithuania also became the leading exporter of financial services thanks to its fast-growing Fintech service industry. More generally, Lithuanian high-tech service exports (ICT, financial, insurance, intellectual property and other business services) more than tripled during the last 5 year period from 800 million to 2.5 billion euros annually. Exports of high-tech services have also been fueled by emergence of Kaunas as regional center for high-tech service exports.

LITHUANIA IS EXPERIENCING RECORD-HIGH IMMIGRATION. Contrary to 2008-2009 crisis, Lithuania has avoided emigration wave and instead is experiencing record-high immigration, fueled both by returning Lithuanian nationals and continued immigration from third countries (primarily Ukraine and Belarus). Majority of immigrants settle in the largest cities of Lithuania, resulting in rapid population growth. Population of Vilnius in 2020 (mid-year, incl. surrounding municipality) increased by 10.7 thousand, which makes it among the fastest growing cities in the EU. Other major Lithuanian cities are also growing with population of Kaunas, Klaipeda and Siauliai increasing respectively by 5.4, 2.5 and 1.0 thousand in 2020.

LITHUANIAN CONSUMER CONFIDENCE. Lithuanian consumer confidence remains among the highest in the EU, which supports domestic consumption and housing market recovery. Lithuanian consumer confidence in October 2020 was the third-highest in the EU (just behind Sweden and Denmark and ahead of Finland and Germany), which is a big contrast with 2009 crisis. Consumer confidence is supported by continued wage growth, stabilizing labor market situation and generous government support.

LITHUANIAN BUDGET DEFICIT IS EXPECTED TO BE THE HIGHEST AMONG THE BALTIC STATES. Lithuanian budget deficit is forecasted to reach 8.8% in 2020 and 6.0% in 2021. This would increase public debt level to 51% of GDP by 2022, but it would still be among the lowest in the EU. Budget deficit has increased faster than in other Baltic States due to generous handouts by government in 2020 and increased public investment expenditure in 2021.



THE LITHUANIAN PROPERTY MARKET

Provided by Mindaugas Kulbokas in Newsec Baltics

Despite the circumstances, there has been no slowdown on the Lithuanian real estate market. Developers have continued to complete planned projects and proceeded with new construction. The rental market was also more active than expected in the first half-year. The most notable office lease transactions were signed by Western Union for 15,000 sqm, Telia for 7,000 sqm and Devbridge for 5,000 sqm of office space. These were the biggest office signings in Vilnius and in all the Baltic countries in 2020, constituting active expansion of service centres and IT companies that are already operating on the market. In terms of transaction volume, this remained quite high in H1 2020. Total investment into Lithuania constituted one third of the total Baltics transaction volume, at just over EUR 115 million. This is only 9% less than the same period in 2019. Additional EUR 43 million were added to the investment volume in Q3 2020. The office segment was the most active, accounting for nearly 85% of total volume in Lithuania. The total annual volume of investment transactions in the Baltic region, including Lithuania, will decrease in 2020. As most investment transactions tend to be concluded in the second half of the year, the reduced activity may cut down the total amount of investments to a level below EUR 700 million in the Baltic region, and close to EUR 200 million in Lithuania.

Interesting trends on the Lithuanian investment market in 2020:

TWO LARGE OFFICE INVESTMENT TRANSACTIONS. At the beginning of 2020, Lithuanian-based Lords LB asset management company purchased the IBC business centre in Vilnius, with a total area of 22,700 sqm, from INVLT Real Estate for EUR 33 million. Meanwhile, following the lifting of the lockdown restrictions, Zenith AM acquired the second phase of the Park Town business centre from the Lithuanian developer Darnu Group. The first stage was acquired in 2018 and the second was closed after the construction completion and full occupancy of the project. High-quality prime offices are on investors' wish lists and the sale of Park Town is one of the first post-lockdown transactions on the Baltic real estate investment market.

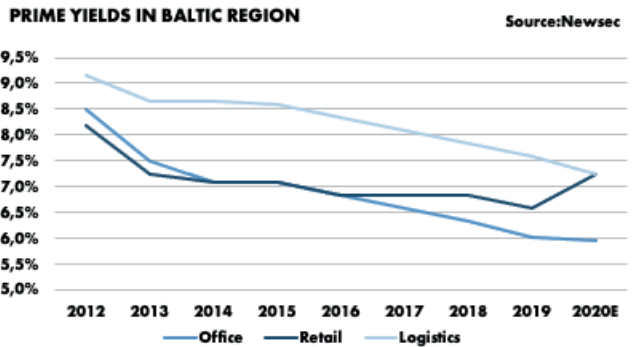
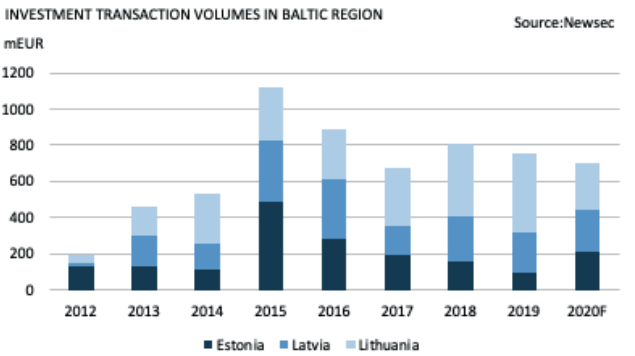
NEWLY CONSTRUCTED OFFICES AND LOGISTICS CENTRES REMAIN ATTRACTIVE TO INVESTORS. As a result of the pandemic, banks are hesitant, and financing volumes have fallen sharply. Therefore, equity investors are in the most favourable position. Typically, such investors buy so-called core or prime products, that is new construction or very good offices that are in the central business districts of the city or in the old towns. The logistics segment is attractive as well, and is considered to be second on the list of most demanded assets.

LITHUANIA REMAINS A STABLE INVESTMENT LOCATION. Internationally, Lithuania is considered a reliable country. With many countries downgraded in the face of the pandemic, the international credit rating agency Fitch Ratings affirmed Lithuania's A long-term debt rating in January 2020 and kept a stable outlook. Government debt had been relatively stable, until the economic

downturn caused by covid-19. Now, it is likely to reach 50% of GDP shortly. Nevertheless, Lithuania continues to borrow on both domestic and foreign markets at the lowest pricing levels in history.

OFFICE CONSTRUCTION AT RECORD LEVELS. Upon the completion of all planned 2020 projects, space on the Vilnius office market will increase by 115,300 sqm or 16%, and the vacancy rate may grow to 7-10%. 2020 will be a record year in terms of new supply of office space in a single year – in comparison, over the last five years, an average of 65,000 sqm of new space was completed per year. In any case, increased supply on the office market will create new opportunities for both tenants and investors.

OFFICE SEGMENT YIELDS REMAIN UNAFFECTED. So far, the sales prices of the most attractive office segment were not significantly affected. Yields have remained just below 6% for the prime office properties and stands at 7.25% for the retail and industrial segment.



Kaunas, Litauen

Rhenus | Logistikkterminal

Selskapsnavn:	BSP Logistic Property 4
Leietaker:	Rhenus Svoris
Plassering:	Motorvei A4, Vilnius, Litauen
Utleibart areal:	18.226 m2
Utløp leiekontrakt:	2035

Eiendommen ble ferdigstilt i juni 2017 og leies i dag av Rhenus Svoris, et datterselskap av Rhenus Logistics.

Rhenus Logistics er et av Europas største transportselskaper, og Rhenus Svoris dekker grupperingens operasjon i Baltikum og Hviterussland.



Vinges Terminalas | Logistikkterminal

Selskapsnavn:	BSP Logistic Property 2
Leietaker:	Vinges Terminalas
Plassering:	Motorvei A3, Vilnius, Litauen
Utleibart areal:	21.929 m2
Utløp leiekontrakt:	2038

Eiendommen er strategisk plassert langs motorveien mellom Vilnius og Minsk i Hviterussland.

Vinges Terminalas er et lokalt logistikselskap som opererer innen eksport, transitt, ordreprosessering og varetransport. Selskapet har et bredt spekter av kunder i Europa og Russland.



Girteka | Logistikkterminal

Selskapsnavn:	BSP Logistic Property
Leietaker:	Girteka Logistics
Plassering:	Motorvei A3, Vilnius, Litauen
Utleibart areal:	17.954 m²
Utløp leiekontrakt:	2025

Eiendommen er utleid til Girteka Logistics, et av Europas ledende transportselskaper, og ligger strategisk plassert ved Vilnius Internasjonale Flyplass.

Eiendommen har en tomt på 42.907 m² og rommer 11.458 m² lager, 2.014 m² fryselager, 3.348 m² kjølelager og 1.134 m² kontor.



Oribalt | Logistikkterminal

Selskapsnavn:	BSP Logistic Property 5
Leietaker:	Oribalt
Plassering:	Motorvei A1, Vilnius, Litauen
Utleibart areal:	6.807 m²
Utløp leiekontrakt:	2035

Eiendommen ble ferdigstilt i august 2020 og leies i dag av Oribalt.

Oribalt tilbyr et vidt spekter av logistikk-løsninger for farmasiprodusenter, herunder blant annet lagring, distribusjon, transport og direkteleveranser.



Delamode | Logistikkterminal

Selskapsnavn:	BSP Logistic Property 6
Leietaker:	Delamode Baltics
Plassering:	Motorvei A1, Vilnius, Litauen
Utleibart areal:	8.329 m2
Utløp leiekontrakt:	2033

Eiendommen ble ferdigstilt i august 2020 og leies i dag av Delamode Baltics.

Delamode Baltics er en dynamisk leverandør av freight forwarding-løsninger til det globale markedet og eies av Xpediator-gruppen.



AQ Wiring Systems/Adax | Industribygg

Selskapsnavn:	BSP Industrial Property
Leietaker:	AQ Wiring Systems/Adax fra 2022
Plassering:	Panevėžys, Litauen
Utleibart areal:	10.410 m2
Utløp leiekontrakt:	2022/2035

Selskapet har undertegnet en avtale med den norske industribedriften Adax om utleie av selskapets produksjonslokaler i Panevėžys, Litauen. Den nye avtalen innebærer at Adax flytter inn i lokalene så snart lokalene er ledig, våren 2022.

Eiendommen er i dag utleid til et datterselskap av det svenske, børsnoterte konsernet AQ Group.



RP I | Dagligvareportefølje

Selskapsnavn:	BSP Retail Properties 1
Leietaker:	Norfos mažmena
Plassering:	20 lokasjoner i Litauen
Utleibart areal:	36.219 m2
Utløp leiekontrakt:	2020 - 2027

Per 30. september 2020 eide BSP Retail Properties I en portefølje av dagligvareforretninger og supermarkeder på 20 lokasjoner i Litauen.

Selskapet signerte 17. november 2020 endelig avtale med Norfa om salg av 13 av butikkene i denne porteføljen. Eiendommene ble solgt for et samlet beløp på 13,2 millioner Euro.



Maxima | Dagligvare

Selskapsnavn:	BSP Retail Properties 5
Leietaker:	Maxima LT
Plassering:	Silute og Kursenai, Litauen
Utleibart areal:	4.132 m2
Utløp leiekontrakt:	2033 - 2034

Selskapet BSP Retail Properties 5 eier to butikkeiendommer som leies ut til Maxima. Maxima er Baltikums største dagligvareaktør og anses som en av regionens beste leietakere.

Eiendommene ble ervervet i 1. kvartal 2020.



Fullførte utviklingsprosjekter | 2020

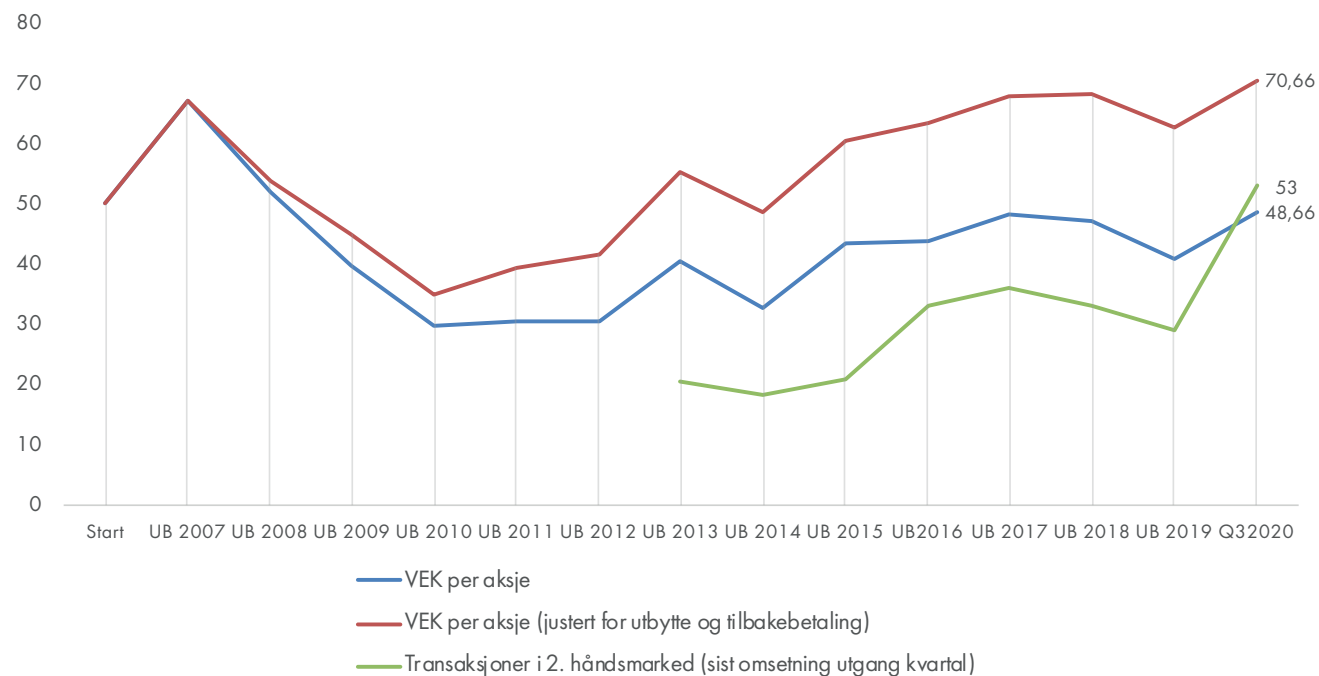


Leietaker	Eierskap	Lokasjon	Overtakelse	Utleibart areal	Utleiegrad	Total kostnad	Fullført	Yield på kost
	%		Dato	kvm		MEUR	MEUR	%
Delamode	100%	Vilnius	Aug-20	8 318	100%	6,3	6,3	8,0%
Oribalt	100%	Vilnius	Aug-20	6 825	100%	5,8	5,8	7,2%
Rhenus (expantion)	100%	Vilnius	Jan-20	4 899	100%	2,1	2,1	12,0%
Total				20 042		14,2	14,2	

Baltic Sea Properties ble ved **EUROPEAN REAL ESTATE BRAND AWARDS 2020** utpekt som Baltikums sterkeste merkevare innen utvikling av logistikkeiendom.



Transaksjoner og kurser



Merk:

- Det gjøres oppmerksom på at selskapet fra og med tredje kvartal 2020 har lagt til grunn et nytt prinsipp for beregning av latente skatteforpliktelser i sin VEK-beregning. Endringen øker den latente skatten for konsernet med ca. MNOK 6,2 i forhold til bokført utsatt skatt. Det gjøres videre oppmerksom på at historiske VEK-kurser i rapporten ikke er justert i henhold til dette.
- Vennligst merk at regnskapet ikke er revidert av revisor, og det tas således forbehold om at det kan forekomme feil i tallene som kan påvirke regnskapet og VEK.
- Det gjøres for ordens skyld også oppmerksom på at selskapet i januar 2019 utstedte 1 600 000 aksjer til NOK 30 per aksje gjennom en rettet emisjon mot selskapets aksjonærer.
- Verdijustert egenkapital er en teknisk beregning av de underliggende verdier hensyntatt markedsverdi på eiendommene og andre eiendeler, trukket ifra gjeld. Det er videre innregnet en skjønnsmessig rabatt med utgangspunkt i latent skatt, på bakgrunn av differansen mellom skatteverdi og markedsverdi på eiendommene, i henhold til forventet prissetting i et salgsscenario.
- VEK-kursen kan avvike fra aksjens reelle markedsverdi ettersom den avgjøres av hva kjøper og selger enes om til enhver tid.

Merkur Market blir Euronext Growth Oslo

Baltic Sea Properties AS har siden 2017 vært opptatt til handel ved Merkur Market, en MTF under Oslo Børs.

Etter Euronexts oppkjøp av Oslo Børs i juni 2019 vil handel på Merkur Market migrere over til Euronexts handelssystem Optiq. Handelssystemet vil gi alle som i dag kan handle på Euronext sine markedsplasser i Europa en enkel tilgang til å handle på Oslo Børs markedsplasser. Kursdata for aksjer, egenkapitalbevis og indekser vil flytte fra oslobors.no til live.euronext.com hvor handler vil bli oppdatert i sanntid.

Som følge av oppkjøpet vil utstedere av aksjer på Merkur Market også bli del av Euronexts regelboksregime (Euronext Growth Markets Regelbok). Dette innebærer en harmonisering med Euronexts regelverk, både hva gjelder struktur og innhold. I tillegg vil Merkur Market som del av harmoniseringsprosessen endre navn til **Euronext Growth Oslo**.

Fra mandag 30. november vil også mange av nettsidene på oslobors.no bli flyttet. Les mer om dette her:

<https://www.oslobors.no/Oslo-Boers/Om-Oslo-Boers/Nettsider-flyttes-til-Euronext>



Nyttig:

Ettersom Baltic Sea Properties (tickerkode: BALT-ME) er opptatt til handel ved Merkur Market kan aksjen handles gjennom flere kanaler. Du kan blant annet selv plassere kjøps- og salgsordre på ulike nettbaserte handelsplattformer.

Kontakt din VPS-kontofører, aksjemegler eller bank for mer informasjon.

Kontakt



Lars Christian Berger

Daglig leder, Konsern
LCB@BalticSea.no

Tlf. +47 930 94 319

Baltic Sea Properties AS

Postboks 2076 Vika
c/o Hagen, Berger & Aas AS
0125 Oslo

Tjuvholmen Allé 3
6. etasje
0252 Oslo



Sigitas Jautakis

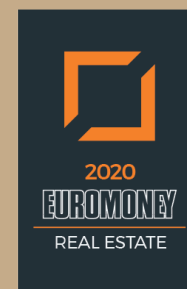
Daglig leder, Litauen
SJ@BalticSea.no

**Baltic Sea Properties
Lithuania**

Didzioji str. 10A-29
LT-01128 Vilnius
Litauen

www.balticsea.no

Baltic Sea Properties (BSP) ble i 2020 utpekt som vinner i klassen «årets logistikk-/industriutvikler» i Litauen av **EUROMONEY REAL ESTATE SURVEY**, og gitt andreplass i samme kategori for Norden og Baltikum.





www.balticsea.no

