

Kvartalspresentasjon

Q3 2020

Baltic Sea Properties AS



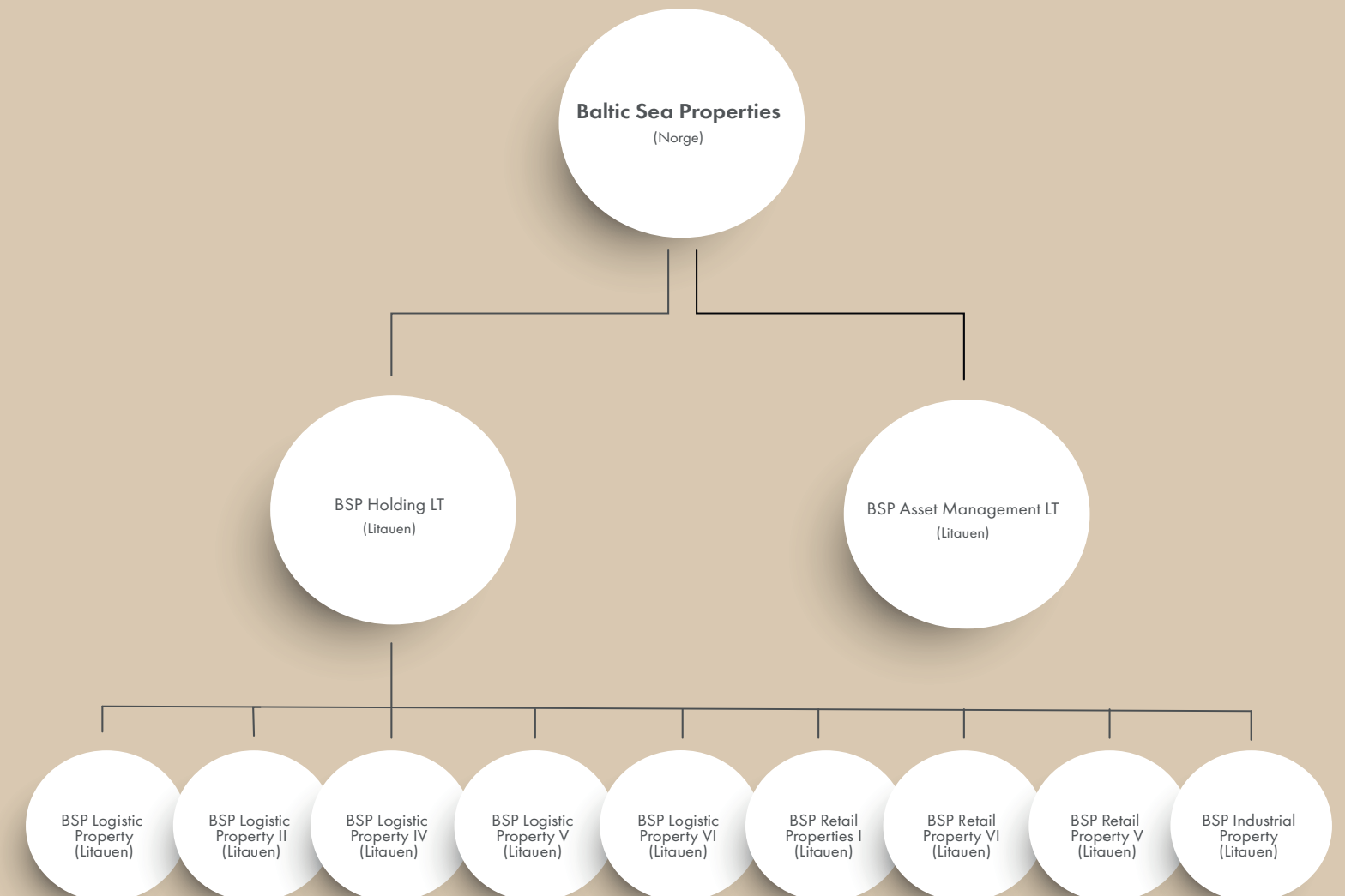
Innhold



1. Introduksjon
2. Implikasjoner av Covid-19 så langt
3. Høydepunkter 2020
4. Kvartalsregnskap - 3. kvartal 2020
 - Resultat og balanse
 - Verdijustert egenkapital (VEK)
 - Finansiering
5. Eiendomsporteføljen
 - Kontraktsfestet rent roll
 - Leietaker-mix
 - Oppdatering om porteføljen
 - Utviklingsprosjekter 2020
6. Markedet
7. Veien videre
8. Merkur Market blir Euronext Growth Oslo

Introduksjon

- Baltic Sea Properties AS 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.



Implikasjoner av Covid-19 så langt



- Vi har siden mars hatt tett dialog med våre leietakere for å sikre at vi har hatt kontroll over utviklingen.
- Ovenfor «andre bølge» er det viktigere enn noen gang å fortsette samarbeidet med våre leietakere og finansieringspartnere for å finne gode og langsiktige løsninger.
- Den seneste tids nyheter om en forestående vaksine er positive signaler, men vi tror man bør ha en realistisk tilnærming til at andre bølge kan bli utslagsgivende for mange selskaper i både Litauen, Norge og Europa for øvrig.
- Vi er i forhandlinger med leietakere på kjøpesenteret i Utena, i all hovedsak serveringsstedene, som har blitt nødt til å stenge som følge av pålagte restriksjoner. Vi følger opp leietakerne tett og er i daglig dialog. Myndighetenes tiltakspakke (introdusert i vår) er fremdeles aktiv, og et verktøy leietakere ved dette kjøpesenteret har gjort nytte av for å møte sine forpliktelser.
- Etter å ha måttet gi utsettelse på leien tidligere i år, fører vi nå en proaktiv tilnærming mot Vinge, også i lys av urolighetene i Hviterussland. Vinge melder imidlertid om tilfredsstillende omsetning, og har nylig ervervet et logistikkbygg.

Høydepunkter i 2020



- Utvidelse av Rhenus-terminalen.
- Vellykket håndtering av Covid-19 så langt.
- Leverte i sommer to flotte logistikkterminaler til Oribalt og Delamode.
- Inngikk i sommer avtale med Adax om langsiktig leieavtale for industrieiendommen i Panevėžys.
- Solgte 13 dagligvarebutikker til Norfa i november (MEUR 13,2).
- Arbeid med våre finansieringspartnere om en større refinansiering.
- Erfarer stor interesse fra internasjonale aktører som har fått opp øynene for logistikk- og industrisegmentet i det baltiske eiendomsmarkedet.



Kvartalsregnskap

3. kvartal 2020

- Kvartalstallene er ikke revidert.
- BSP følger norsk regnskapsstandard.

Resultat og balanse

Q3 2020 (urevidert)



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.

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 %

* Selskapet opptok i løpet av 3. kvartal 2019 et brolån med ramme opptil MNOK 40. Lånet hadde opprinnelig forfall i januar 2021, men selskapet 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. Saldo for lånet var således MNOK 54,8 inkludert påløpte renter og gebyrer per 30. september 2020.

** 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.

Verdijustert egenkapital

Q3 2020 (urevidert)

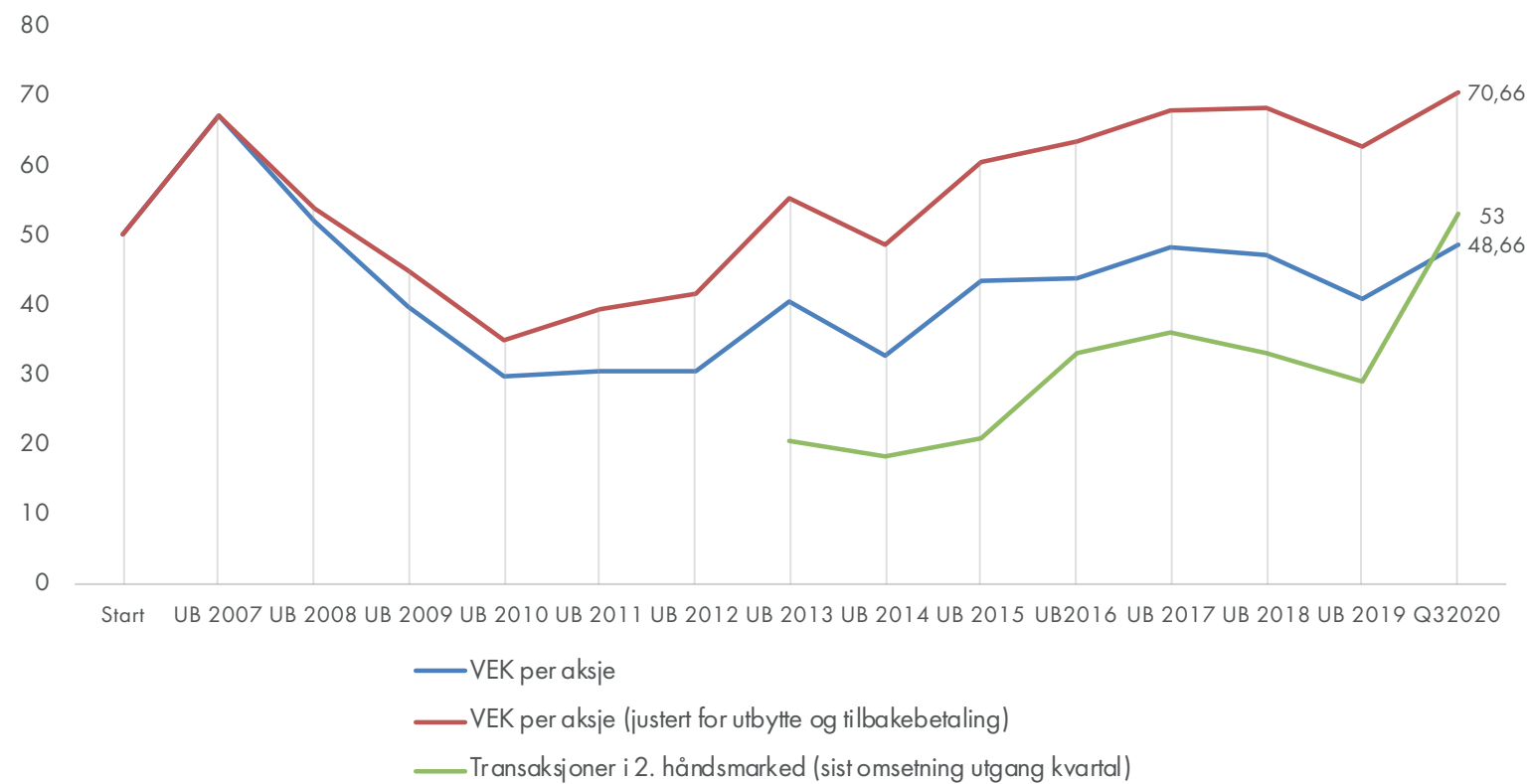


NAV - Net Asset Value	30/09/2020		31/12/2019	
	EUR	NOK	EUR	NOK
Valuation group	76 450 000	848 656 160	65 420 000	645 289 796
Other short term assets	13 673	151 784	15 626	154 136
Deferred tax profit	-			
Sum financial assets	1 046 244	11 614 150	1 020 036	10 061 428
Other receieveables	316 245	3 510 571	1 261 535	12 443 529
Cash	4 662 551	51 758 041	8 654 625	85 367 485
Sum assets	82 488 713	915 690 706	76 371 822	753 316 375
Liabilites				
Deferred tax liability	946 125	10 502 744	420 690	306 630
Long term debt	50 107 518	556 233 535	20 873 546	205 892 488
Short term debt	2 044 344	22 675 604	28 528 044	277 023 996
Sum liabilities	53 097 987	589 411 883	49 822 281	483 223 114
Net asset value	29 390 726	326 278 822	26 549 541	270 093 262
Per share	4,41	48,93	3,98	40,51

Difference (in EUR) **10,7 %**

Verdijustert egenkapital

Q3 2020 (urevidert)



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

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
- hvorav egne aksjer	20 415	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

Begreper/forkortelser anvendt i tabellene ovenfor:

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

Finansiering

Q3 2020 (urevidert)



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 opptok i løpet av 3. kvartal 2019 et brolån med ramme opptil MNOK 40. Lånet hadde opprinnelig forfall i januar 2021, men selskapet 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. Saldo for lånet var således MNOK 54,8 inkludert påløpte renter og gebyrer per 30. september 2020.

** 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.

Belåningsgrad og rentekostnader

- Medregnet brolånet var netto nominell rentebærende gjeld per 30. september 2020 MNOK 554, som tilsvarer en belåningsgrad på 65,3 % (UB 2019: 66,2 %).
- 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.

Refinansiering

- 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 (samlet beløp: MEUR 13,2) åpner flere nye muligheter.

Finansierungsstruktur

Per 30.11.2020



Finansierungsstruktur hensyntatt salg av 13 Norfa-butikker:

Fra 30.11.2020		Låneforfall - ink. rentesikringskontrakter		
År	MEUR	Andel %	Rente ink. margin	
2021	20 859 159	59,0 %	2,40%	
2022				
2023				
2024	5 042 580	14%	3,56%	
2025	9 426 994	27%	3,56%	
Total	35 328 733	100%	3,10%	

* Estimert fra 30.11 og fremover hensyntar nedbetaling av brofinansieringen ved utgangen av april 2021 samt utløp av MEUR 15,9 hos Nordea 30.11.2021



Eiendomsporteføljen

- Kontraktsfestet rent roll
- Leietaker-mix
- Oppdatering om porteføljen
- Utviklingsprosjekter 2020

Kontraktsfestet rent roll 2021 - estimat



Company	Segment	Tenant	Budget rent (EUR)	Property NOI	% income	GLA (sqm)	% GLA	WAULT (years)	Maturity
BSP LP	Logistics	Girteka	956 221	899 776	16,6%	17 954	14,5%	5,1	2025
BSP LP II	Logistics	Vinge	1 083 651	1 029 916	18,8%	21 929	17,7%	18,0	2032
BSP LP IV	Logistics	Rhenus	1 073 354	1 029 916	18,6%	18 226	14,7%	14,3	2035
BSP LP V	Logistics	Oribalt - development *	441 964	407 167	7,7%	6 807	5,5%	15,0	2035
BSP LP VI	Logistics	Delamode - development**	534 732	502 416	9,3%	8 329	6,7%	12,5	2033
BSP IP	Industrial	AQ Wiring***	821 523	789 984	14,3%	10 410	8,4%	14,6	2035
BSP RP I	Retail	Several	462 850	239 417	8,0%	14 970	29,2%	5,0	2020-2027
BSP RP V	Retail	Maxima	385 269	354 786	6,7%	4 132	3,3%	12,8	2033-2034
Total *****			5 759 564	5 253 377	100%	102 757	100%	12,5	

* Property NOI inkluderer interne management-kostnader på ca. 5% av total leie.

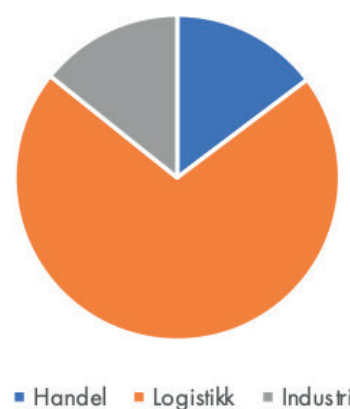
** Oribalt ble overlevert august 2020. Leie starter november 2020. Annualisert leie er EUR 441 094,-

*** 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.

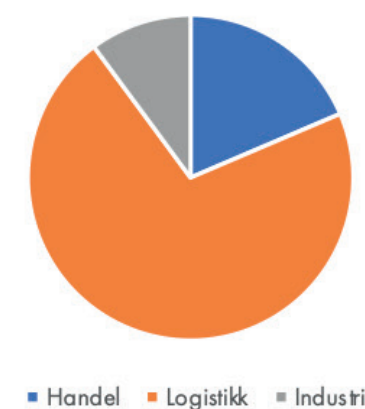
Portefølje basert på leieinntekter



High-profile tenants



Portefølje basert på antall kvadratmeter



Begreper/forkortelser anvendt i tabellen:

- Property NOI: Netto leieinntekt etter direkte eiendomskostnader inkl. forvaltning.
- GLA: Utleibart areal.
- WAULT: Gjennomsnittlig gjenværende leietid vektet for leieinntekter.

Leietaker-mix

Fordeling av budsjettert leieinntekt i 2021 (estimat)



***MERK:** Prosentandelene i denne oversikten reflekterer ikke avtale om salg av 13 dagligvarebutikker til Norfa, inngått i 4. kvartal 2020.

Utviklingsprosjekter 2020



Leietaker	Eierskap %	Lokasjon	Overtakelse Dato	Utleibart areal kvm	Utleiegrad	Total kostnad MEUR	Fullført MEUR	Yield på kost %
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	



Oppdatering om porteføljen



Norfa (BSP Retail Properties I)

- Gjennomførte i november salg av 13 butikker til Norfa (MEUR 13,2).
- 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.
- Eiendommen i Marijampole (årlig nettogleie ca. EUR 28 000) er inne i en 18 måneders oppsigelsesperiode.
- Som følge av Covid-19 pandemiens andre fase, er vi dessuten igjen i forhandlinger med leietakere på kjøpesenteret i Utena. Myndighetenes tiltakspakke (introdusert i vår) er fremdeles aktiv.

Girteka (BSP Logistic Property)

- 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.

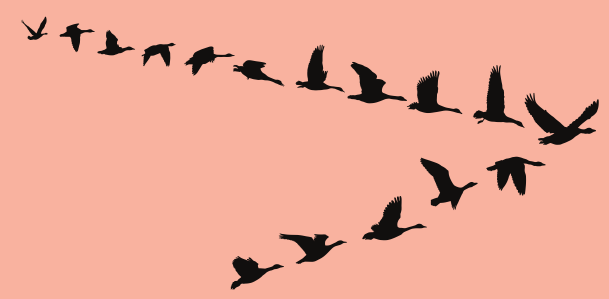
Vinge (BSP Logistic Property II)

- Måtte gi Vinge utsettelse på leien tidligere i år.
- Fører en proaktiv tilnærming mot leietakeren i lys av urolighetene i Hviterussland og koronapandemien.
- Vinge har nylig ervervet et logistikkbygg (ved siden av vår Oribalt-terminal langs motorvei A1 utenfor Vilnius).

AQ Wiring/ Adax (BSP Industrial Property)

- Inngikk i sommer avtale med Adax som ny leietaker fra våren 2022.





Markedet

Data levert av Newsec Baltics og Luminor

THE LITHUANIAN ECONOMIC OUTLOOK

Provided by Luminor

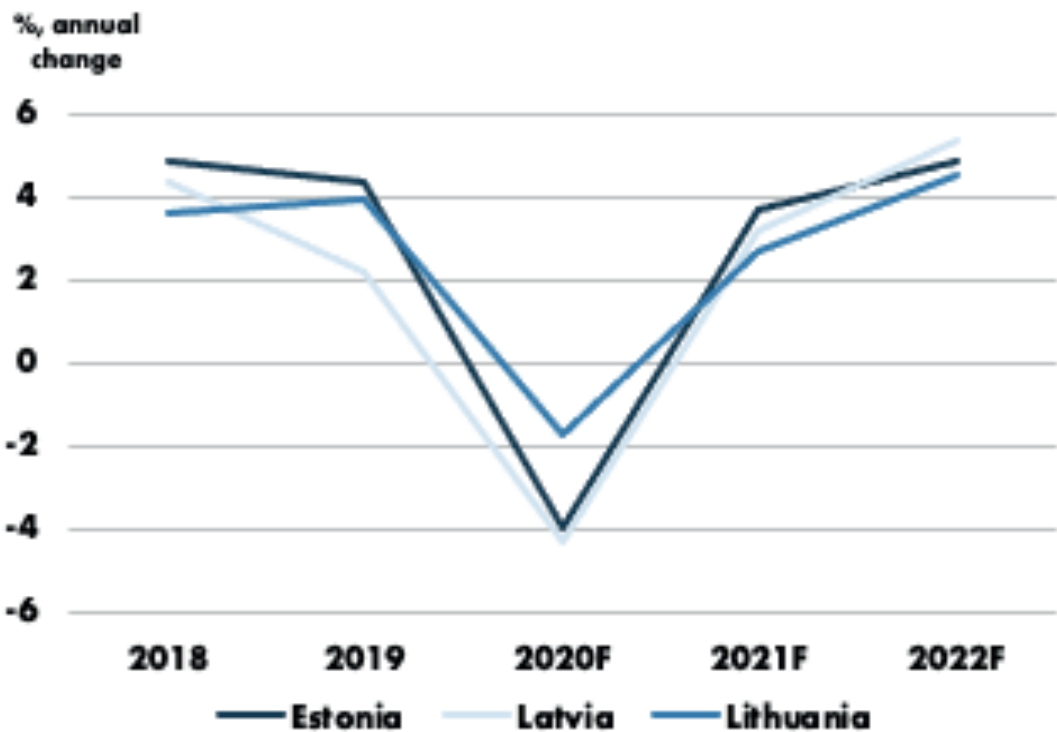
- Lithuanian economy has demonstrated spectacular resilience to covid-19 crisis. During the first three quarters of the year GDP declined by a mere 0.8% and is forecasted to drop by as little as 1.7% in 2020 as a whole, which is likely to be the lowest GDP drop in the EU.
- Lithuanian post-crisis recovery has not only been fast, but also balanced, with both domestic consumption and exports contributing positively to economic recovery.
- Retail trade figures have been particularly strong, running well above (6-7%) last-year levels throughout the summer and well into autumn.
- Manufacturing production is somewhat lagging behind, but it is also gradually recovering and has almost reached pre-crisis levels.

Interesting trends in Lithuanian economy in 2020:

- Lithuania became the leading ICT services exporter in the Baltics.
- Lithuania is experiencing record-high immigration.
- Lithuanian consumer confidence remains among the highest in the EU.
- Lithuanian budget deficit is expected to be the highest among the Baltic states.

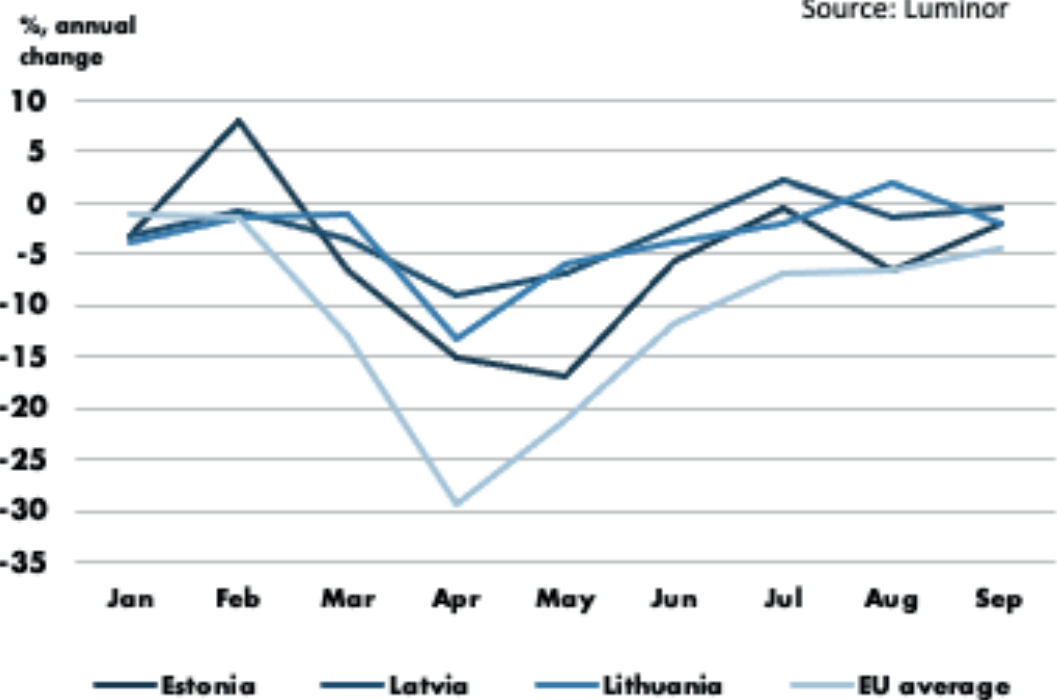
GDP GROWTH FORECAST

Source: Luminor



MANUFACTURING PRODUCTION GROWTH DYNAMICS IN 2020

Source: Luminor



THE LITHUANIAN PROPERTY MARKET

Provided by Newsec

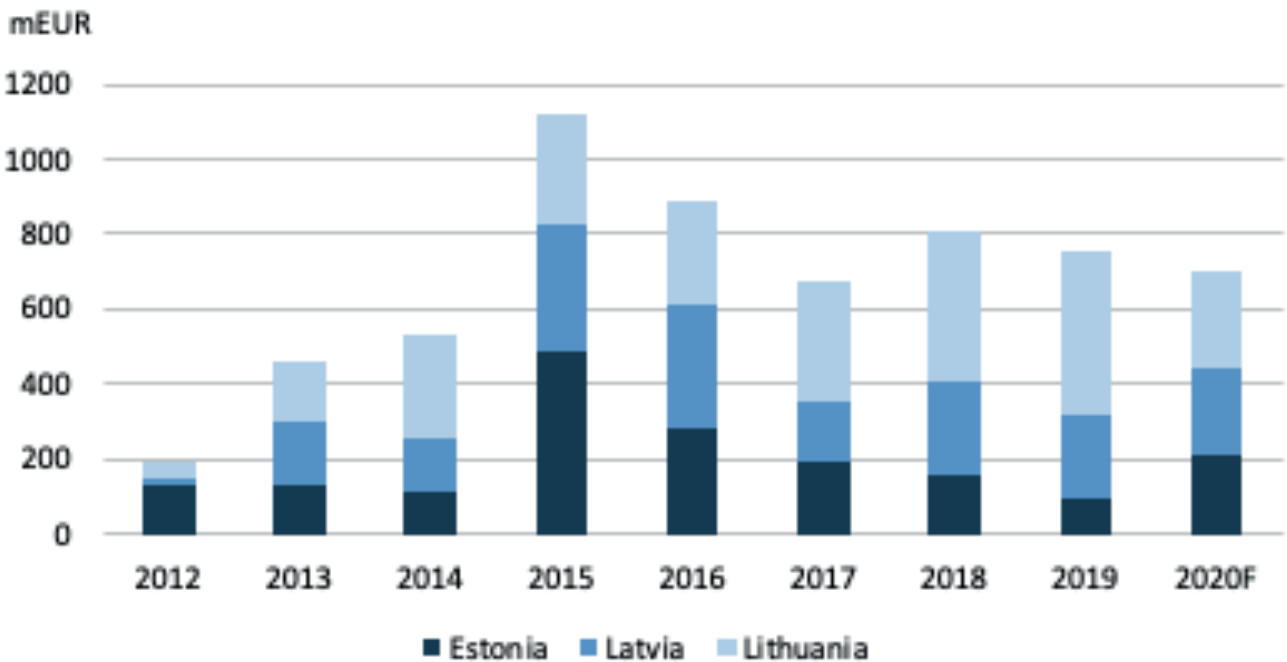
- Despite the circumstances, there has been no slowdown on the Lithuanian real estate market.
- Developers have continued to complete planned projects and proceeded with new construction. The rental market was also more active than expected in the first half-year.
- Transaction volume remained quite 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 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.
- Newly constructed offices and logistics centres remain attractive to investors.
- Lithuania remains a stable investment location.
- Office construction at record levels.
- Office segment yields remain unaffected.

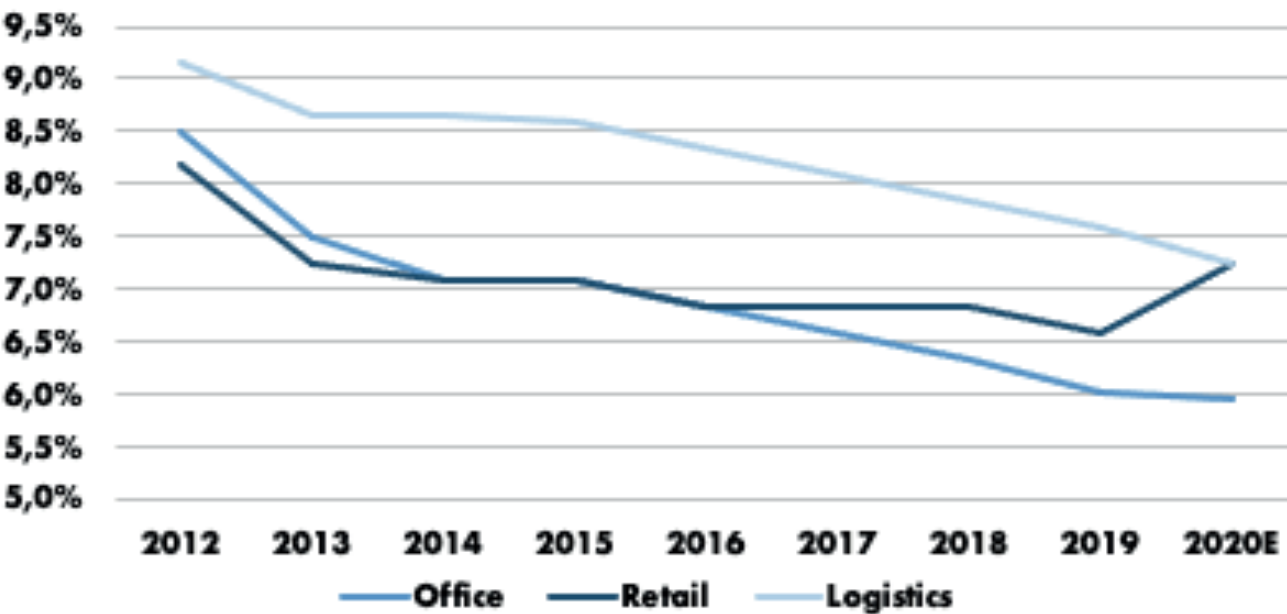
INVESTMENT TRANSACTION VOLUMES IN BALTIC REGION

Source: Newsec



PRIME YIELDS IN BALTIC REGION

Source: Newsec



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>

Merk:

- Ny tickerkode: **BALT**
- Ny side for kursinformasjon etc:
<https://live.euronext.com/en/product/equities/NO0010810476-MERK>

Nyttig å vite:

Ettersom Baltic Sea Properties er opptatt til handel 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.



Veien videre



- **Fokuset fremover ligger først og fremst på videre foredling av porteføljen:**

- Løsning for eldre bygningsmasse.
- Videreutvikling av de to industriområdene v/ Oribalt og Delamode
- Kapitalisere på vår kompetanse innen dagligvare og Big Box-segmentet.

- **Har etter salget av 13 butikker til Norfa en unik mulighet til å sikre en forbedret finansieringsplattform.**

Videre:

- Kontantstrøms- og utviklingsprosjekter.
- Langsiktig eierskap – stort fokus på samarbeid med leietaker.
- Hovedsakelig ikke-sykliske bransjer/objekter. Sentrale objekter med sterke leietakere og lange kontrakter.
- Forsterke porteføljen i henhold til selskapets strategi og skape en bærekraftig plattform for fremtidige utbyttebetalinger og økte aksjonærverdier.

Investeringsstrategi og hovedkriterier for nye prosjekter:

- Leietakersoliditet.
- "Kritiske" objekter for leietaker.
- Transaksjonsstruktur og prising.
- Alternativ utnyttelse.





Disclaimer:

This presentation has been made by Baltic Sea Properties AS in good faith and to the best ability. The financial figures presented have not been audited and may thus include errors. Errors may also have occurred during the calculation of key figures or the creation of the presentation which may give an incorrect impression of the company's status and operation. Further, the report includes descriptions and comments that are based on subjective evaluations, and must not be understood as guarantees of future events or returns.

Lars Christian Berger

CEO

+47 930 94 319

LCB@BalticSea.no

Baltic Sea Properties AS

P.O. Box 2076 Vika
c/o Hagen, Berger & Aas AS
0125 Oslo

Tjuvholmen Allé 3
6th floor
0252 Oslo
Norway

www.balticsea.no