



Kvartalsrapport

Q4 2020

Baltic Sea Properties AS

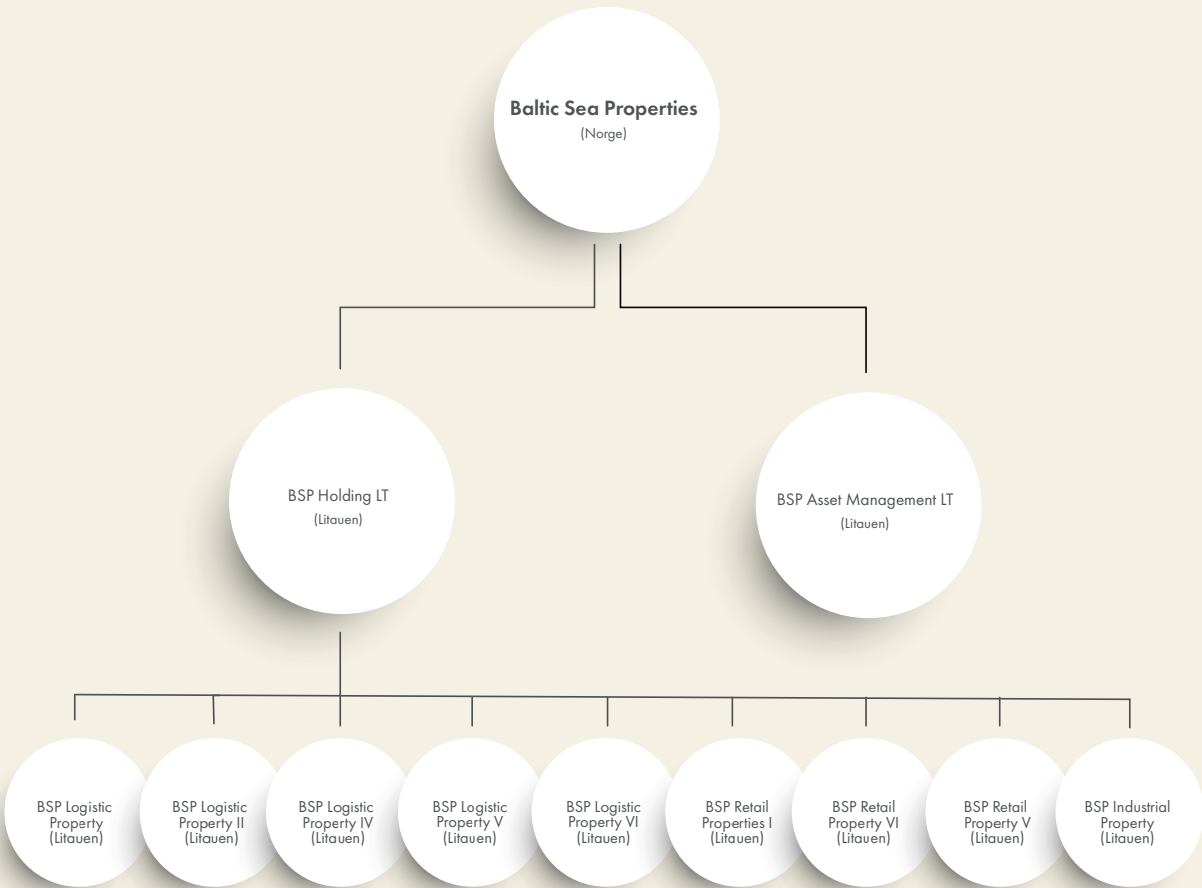
Om oss

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

Selskapet er en av Baltikums 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 2021 er estimert til MEUR 5,76 (hensyntatt forventet kpi-justering). Porteføljen hadde per 31.12.2020 generert leieinntekter på ca. MEUR 5,77. Salget av 13 dagligvarebutikker (solgt i november 2020) medfører en vesentlig nedgang i inntekter fra dagligvareporteføljen, men kompenseres av inntekter fra de to nye logistikkbyggene som ble overlevert til leietakerne høsten 2020.

Selskapet har et bransjeledende team med lokalkunnskap om det baltiske 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
Markedskommentar fra Newsec Baltics	17
Presentasjon av eiendommene	20
Land bank	28
Transaksjoner og kurser	30
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

Det er snart gått ett år siden koronavirusets utbrudd for alvor gjorde seg gjeldende verden over. Mye har endret seg og vi ser at markedsstrukturer endres på alle fronter. Eiendomsbransjen er intet unntak, men det er trolig for tidlig å konkludere vedrørende verdsettelse, yield-gap og eventuell sektorrotasjon. Blant annet observerer vi at kravene til å holde god fysisk avstand har blitt en katalysator for netthandel ettersom mange aktører innen retail-segmentet har blitt tvunget til å fremskynde sine planer for digitale salgskanaler. Dessuten har dagligvaresektoren demonstrert sin omstillingsevne og vist seg (igjen) å være svært motstandsdyktig mot nedadgående sykluser. Som en anerkjent eiendomsaktør innen logistikk- og dagligvaresegmentene erfarer vi som en konsekvens stor interesse fra både eiendomsutviklere og større institusjonelle investorer for tiden. I tillegg trykkes det penger verden over, noe som grunnet de lave rentenivåene skaper en enorm søken etter avkastning. Eiendom har historisk gitt en relativt trygg og god kontantstrøm over tid, og er således blant aktivklassene mange ønsker å investere i.

Som følge av økte restriksjoner i internasjonal handel tror vi også globale industriselskaper er i endring. Vi forventer at multinasjonale selskaper vil prioritere trygghet for sin produksjon og verdikjede fremover, i form av flere ben å stå på både for bedret leveringssikkerhet for materialer og større distribusjonsbredde mot ulike markeder. Vi ser således tendenser til en dreining bort fra produksjonsavhengighet i det asiatiske markedet i favør av et mer diversifisert produksjonsnettverk. I en «lokal» kontekst innebærer dette at vi forventer etterspørselen etter både industri- og logistikeiendom vil stige i Øst-Europa, hvor lønnsnivåene fremdeles er blant de laveste i Europa. I tillegg har Litauen en svært strategisk plassering for distribusjon. Som et eksempel er vårt anslag at 50 % av all norsk laks fraktes gjennom landet. Dette er en trend vi forventer at vil fortsette, og som vi som eiendomsutviklere i de baltiske landene ønsker velkommen.

For BSP har 2020 vært et begivenhetsrikt år, hvor vi for alvor har ristet av oss mange tidligere utfordringer. Vi har som kjent gjennomført transaksjonen med Norfa (salg av 13 dagligvarebutikker), noe som frigir mye finansiell og operasjonell kapasitet for selskapets videre vekstplaner. Vi vil fortsette å gjøre tilpasninger i porteføljen, blant annet ved et planlagt salg av industribygget i Panevėžys (i dag utleid til AQ Wiring Systems)

som synliggjør porteføljeliquiditet og verdsetting.

Vi har jobbet målrettet over mange år med å omstille selskapet, og det er befriende at innsatsen også begynner å vises i regnskapsresultatet. Samtidig gjenstår det fremdeles noe arbeid knyttet til eldre eiendomsmasse i porteføljen, men vi anser utfordringene i den forbindelse som håndterbare. Selskapet står på mange måter ved et veiskille med tanke på veien videre og vi ser med begeistring på de muligheter som ligger foran oss. Vi har gjennom 2020 rigget oss for vekst med nye ressurser på personellsiden, og står godt rustet for å profesjonalisere og foredle selskapet videre i 2021. Vi har brukt tiden etter nyttår til å vurdere ulike vekststrategier ettersom vi ønsker å vokse videre, men ikke til enhver pris. Nye prosjekter vurderes fortløpende, men vi er samtidig i en posisjon hvor vi har anledning til å vente på at den rette muligheten skal by seg. Vi nærmer oss dessuten en større refinansiering som vi har jobbet godt med de siste månedene, og forventer å ha en løsning på plass innen kort tid.

Vi har også avsluttet forvaltningen av butikkporteføljen til EECP og således er virksomheten for ekstern forvaltning nedskalert i stor grad, men likevel uten at vi forventer at totale inntekter skal gå ned i 2021. Vi ønsker EECP og dets aksjonærer lykke til videre.

Vi tror vårt fokus på dagligvare, logistikk og industri kombinert med en opportunistisk, men samtidig industriell tilnærming til nye muligheter, vil fortsette å gi våre aksjonærer god avkastning i tiden fremover. Potensialet er særlig tydeliggjort etter salget av de 13 butikkene til Norfa, og vi mener vi går en spennende tid i møte.



Lars Christian Berger
Daglig leder, Baltic Sea Properties AS



“Vi tror vårt fokus på dagligvare, logistikk og industri kombinert med en opportunistisk, men samtidig industriell tilnærming til nye muligheter, vil fortsette å gi våre aksjonærer god avkastning i tiden fremover.”

- Lars Christian Berger

Nøkkeltall

4. kvartal 2020

- Nøkkeltall eiendommer
- Nøkkeltall konsern
- Verdijustert egenkapital

Til informasjon:

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

Eiendommer

Kontraktsfestet rent roll 2021

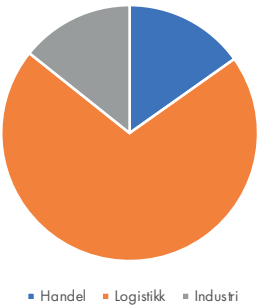
Company	Segment	Tenant	Budget rent (EUR)	Property NOI*	% income	GLA (sqm)	% GLA	WAULT (years)	Maturity
BSP LP	Logistics	Girteka	955 585	889 405	16,6%	17 954	17,5%	5,0	2026
BSP LP II	Logistics	Vinge	1 087 764	1 012 003	18,9%	21 929	21,4%	17,8	2038
BSP LP IV	Logistics	Rhenus	1 042 289	983 045	18,1%	18 226	17,8%	14,0	2035
BSP LP V	Logistics	Delamode	539 339	482 539	9,4%	8 329	8,1%	12,3	2033
BSP LP VI	Logistics	Oribalt	441 938	399 717	7,7%	6 807	6,6%	14,9	2035
BSP IP	Industrial	AQ Wiring**	822 002	746 240	14,3%	10 410	10,1%	14,3	2035
BSP RP I	Retail	Norfa	491 030	320 448	8,5%	14 826	14,4%	2,0	2021-2027
BSP RP V	Retail	Maxima	383 045	352 672	6,6%	4 132	4,0%	13,7	2033-2034
Total			5 762 992	5 186 069	100%	102 613	100%	12,2	

* Property NOI inkluderer interne management-kostnader på ca. 5% av total leie.
** AQ Wiring vil erstattes av Adax fra mai 2022. Selskapet har inngått en intensjonsavtale for salg av eiendommen (forventes gjennomført i løpet av mai 2021).

Begreper/forkortelser anvendt i tabellen:

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

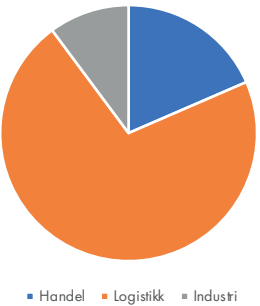
Portefølje basert på leieinntekt



High-profile tenants



Portefølje basert på kvadratmeter



Nøkkeltall konsern

4. kvartal 2020 (urevidert)

Kursutvikling per aksje (NOK)	31/12/2020	31/12/2019
Verdijustert egenkapital (VEK)*	48,21	40,10
VEK i Euro	4,60	4,07
Akkumulert utbetaling	22,00	22,00
Siste kjente omsetningskurs	50,00	29,00
Antall aksjer	6 688 232	6 688 232

* Verdivurderinger per 31.12.2020 lagt til grunn som eiendomverdi ved VEK-beregning.

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

Eiendomsportefølje (NOK)	31/12/2020	31/12/2019
Markedsverdi portefølje	677 428 410	645 289 796
Verdi av EK basert på VEK	321 453 868	267 375 355
Brutto leieinntekt per dato	61 871 388	54 594 417
Annen inntekt	1 435 204	440 516
Korteste kontaktslengde (år)	0 år	0 år
Lengste kontraktslengde (år)	17,8 år	15 år
Vektet kontraktslengde (inntekt/år)	12,1 år	8,7 år

Begreper/forkortelser anvendt i tabellene ovenfor:

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

Balansetall (MNOK)	31/12/2020	31/12/2019
Anleggsmidler	568	570
Omløpsmidler	41	98
- hvorav cash	39	85
Eiendeler	609	668
Egenkapital	204	182
Gjeld	406	486
NIBD (inkl. "brolån")	371	427
LTV (inkl. "brolån")	54,7 %	66,2 %

Resultatregnskap (MNOK)	31/12/2020	31/12/2019
Driftsinntekter	63,3	55,0
Driftskostnader før av-/nedskrivninger	17,1	17,7
EBITDA (Driftsresultat før av-/nedskr.)	46,2	37,4
EBIT	40,9	-22,7
Resultat før skatt	19,6	-44,4

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 eiendomverdi 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 5,8 i forhold til bokført utsatt skatt. Det gjøres videre oppmerksom på at historiske VEK-kurser i rapporten ikke er justert i henhold til dette.



Kvartalsregnskap

4. kvartal 2020

- Resultat
- Balanse
- Finansiering

Til informasjon:

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

Regnskapskommentar

4. kvartal 2020 (urevidert)

Resultat

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

Samlede driftsinntekter per 31. desember 2020 var MNOK 63,3 (MNOK 55,0). Av dette var MNOK 61,9 leieinntekter fra eiendomsporteføljen (MNOK 54,6), hvorav MNOK 16,3 (MNOK 13,5) tilhørte 4. kvartal. Målt i euro var selskapets leieinntekter per fjerde kvartal 2020 EUR 226 018 høyere enn per fjerde kvartal 2019. Økningen forklares hovedsakelig av ferdigstillelsen av de nye logistikkterminalene (Delamode og Oribalt) som har generert leieinntekter siden henholdsvis september og november 2020, samt ekspansjonen av Rhenus-terminalen og de to Maxima-butikkene som ble ervervet i 1. kvartal 2020. Øvrige driftsinntekter per 31. desember 2020 var MNOK 1,4 (MNOK 0,4), hvorav MNOK 0,3 (MNOK 0,2) tilhørte 4. kvartal.

Direkte eierkostnader per 31. desember 2020 utgjorde MNOK 10,8 (MNOK 9,1), hvorav MNOK 4,7 (MNOK 2,0) fra 4. kvartal. De fleste direkte eierkostnader er uendret eller redusert i 2020 i forhold til 2019, med unntak av lønnskostnader. Økningen i lønnskostnader kommer som følge av nyansettelser, blant annet ansettelse av egen advokat, samt engangsbonuser til samtlige ansatte besluttet i 4. kvartal på bakgrunn av gode resultater og høy arbeidsbelastning gjennom flere år.

Netto leieinntekter per 31.12.2020 var således MNOK 51,1 (MNOK 45,5), hvorav MNOK 11,6 (11,5) tilhørte 4. kvartal.

Øvrige driftskostnader per 31. desember 2020 var MNOK 6,3 (MNOK 8,6), hvorav MNOK 2,6 (MNOK 2,3) i 4. kvartal. Reduksjonen i forhold til fjoråret forklares hovedsakelig av at konsernet i første del av 2019 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. desember 2020 til MNOK 46,2 (MNOK 37,4), hvorav MNOK 9,3 (MNOK 9,3) var fra 4. kvartal. Økningen forklares av at man har lyktes i å øke driftsinntektene i 2020 og samtidig holde driftskostnadene nede. Når det er sagt må også deler av kostnadene som påløp i 2019 forstås som investeringer i fremtidig vekst som selskapet har høstet fruktene av i 2020.

Netto finansposter per 31. desember 2020 utgjorde MNOK

-21,3 (MNOK -21,7). Økningen i rentekostnader kommer som følge av økte rentekostnader etter refinansiering, samt nye låneopptak (MNOK 4,9 av rentekostnadene per utgangen av 4. kvartal 2020 stammer fra brolån opptatt i 3. kvartal 2019). Reduksjonen i andre 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 31. desember 2020 er det netto bokført reversering av tidligere års nedskrivninger på eiendomsmassen med MNOK 21,0 (MNOK -38,3) på bakgrunn av verdivurderinger innhentet per 31. desember 2020. Bokførte avskrivninger per 31. desember 2020 var MNOK -26,3 (MNOK -21,8).

Resultat før skatt var et overskudd på MNOK 19,6 per 31. desember 2020 (MNOK -44,4).

Regnskapstill konsern (NOK)	31/12/2020	31/12/2019
NOK (YTD)		
Leieinntekter	61 871 388	54 594 417
Eiendomsskatt, festeavgift	-1 181 456	-1 601 252
Vedlikehold og leietakertilpasninger	-246 189	-1 752 009
Øvrig eiendomsdrift	-9 344 003	-5 761 392
Sum direkte eierkostnader	-10 771 649	-9 114 652
Netto leieinntekter	51 099 739	45 479 765
Andre driftsinntekter	1 435 204	440 516
Andre driftskostnader	-6 328 864	-8 557 410
EBITDA	46 206 079	37 362 872
Avskrivninger	-26 328 347	-21 803 307
Nedskrivninger	21 040 406	-38 260 183
EBIT	40 918 138	-22 700 617
Netto renter	-20 077 504	-12 718 808
Annet	-1 199 491	-8 936 901
Resultat før skatt	19 641 142	-44 356 326

Regnskapskommentar

4. kvartal 2020 (urevidert)

Balanse

Verdivurdering av eiendommene

Verdivurderinger av eiendommene i konsernet per 31. desember 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 64,7 per 31. desember 2020, basert på verdsettelse 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 gjorde i løpet av året 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 disse faktorene, i kombinasjon med svekkelsen av norske kroner mot euro gjennom 2020, var estimert markedsverdi for porteføljen per 31. desember 2020 på tross av salget av 13 Norfa-butikker MNOK 32 høyere enn per 31.12.2019.

Balanse

Per 31. desember 2020 hadde selskapet en beholdning av likvide midler på MNOK 38,9 (UB 2019: MNOK 85,4). Bokført egenkapital per 31. desember 2020 var MNOK 204 (UB 2019: MNOK 182). Utviklingen i verdijustert egenkapital i 2020 var i EUR +13 %.

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

Eiendomsportefølje (NOK)	31/12/2020	31/12/2019
--------------------------	------------	------------

Markedsverdi portefølje	677 428 410	645 289 796
Verdi av EK basert på VEK	321 453 868	267 375 355
Brutto leieinntekt per dato	61 871 388	54 594 417
Annen inntekt	1 435 204	440 516
Korteste kontaktslengde (år)	0 år	0 år
Lengste kontraktslengde (år)	17,8 år	15 år
Vektet kontraktslengde (inntekt/år)	12,1 år	8,7 år

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

Anleggsmidler	568	570
Omløpsmidler	41	98
- hvorav cash	39	85
Eiendeler	609	668
Egenkapital	204	182
Gjeld	406	486

NIBD (inkl. "brolån")	371	427
LTV (inkl. "brolån")	54,7 %	66,2 %

NIBD (kun banklån)	318	388
LTV (kun banklån)	47,0 %	60,1 %

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

NOK	48,21	40,10
EUR	4,60	4,07
Anvendt EURNOK-kurs ved omregning	10,47	9,86

Regnskapskommentar

4. kvartal 2020 (urevidert)

Finansiering

Belåningsgrad og rentekostnader

Per 31. desember 2020 hadde selskapet til sammen MNOK 318 (UB 2019: 388) i gjeld til ulike kredittinstitusjoner, med en samlet belåningsgrad på ca. 47,0 % 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 31. desember 2020 MNOK 52,3 eks. renter og er ikke inkludert i beløpet nevnt innledningsvis. Per 31. desember 2020 var således saldo for lånet MNOK 53,6 inkludert påløpte renter og gebyrer. Medregnet brolånet var netto nominell rentebærende gjeld per 31. desember 2020 MNOK 371, som tilsvarer en belåningsgrad på 54,7 % (UB 2019: 66,2 %).

Den gjennomsnittlige vektete rentekostnaden for porteføljen (inklusive renteswaper) var per utgangen av 4. kvartal 2020 på ca. 3,30 %. Tilsvarende vektet rentekostnad for konsernet var på ca. 3,81 % inkludert brolån. Brolånets rentebetingelser er 10 % p.a.

Selskapet jobber med refinansiering av selskapet hvor hele eller deler av brofinansiering vil bli refinansiert ut. Vi vil ha en avklaring på dette i løpet av kort tid og informerer aksjonærene så snart dette blir avklart.



Lånefinansiering	31/12/2020	31/12/2019
Netto nominell rentebærende gjeld inkl. brolån (EUR)	35 386 657	43 335 231
Belåningsgrad inkl. brolån	54,7 %	66,2 %
Netto nominell rentebærende gjeld eks. brolån (EUR)	30 395 232	39 340 827
Belåningsgrad eks. brolån	47,0 %	60,1 %
Gjennomsnittlig lånerente (inkl. margin) eks. brolån	3,30 %	3,42%
Rentesikringsgrad	100,0 %	100,0 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld (vektet) eks. brolån	2,2 år	3,5 år
Gjenstående løpetid rentesikring (vektet) eks. brolån	2,5 år	3,5 år

Eiendomsporteføljen

- Eiendomsdrift og forvaltning
- Leietaker-mix
- Markedskommentar fra Newsec Baltics
- Presentasjon av eiendommene
- Land bank

Eiendomsdrift og forvaltning

Norfa (BSP Retail Properties I)

Som følge av Covid-19 pandemiens andre fase, er vi igjen i forhandlinger med flere leietakere på kjøpesenteret i Utena. Som følge av en lengre nedstenging siden november 2020, samt fravær av myndighetsstøtte, ser vi for å oss å gi leiereduksjon i størrelsesorden 30-50 tEUR innen sommeren. Vi følger opp leietakerne tett og er i daglig kontakt vedrørende individuell tilpasning for våre leietakere.

Selskapet har også flere dialoger vedrørende avhending av fire butikker i porteføljen og vi forventer å ha løsning på disse i løpet av året. Selskapet ønsker i utgangspunktet å kun beholde to av de syv gjenværende butikkene i porteføljen ved årsslutt.



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 vi synes nå å være enige om en splitt hvor BSP og Girteka forplikter seg til en investeringsramme. BSP forventer en kostnadsramme på ca. tEUR 200 for sitt ansvarsområde.

Salg av AQ Wiring/ Adax bygg i Panevėžys

Selskapet har som kjent inngått en intensjonsavtale med det estiske fondet Eften om salg av industrieiendommen i Panevėžys. Avtalen forventes slutført i løpet av mai 2021 og salgssummen på MEUR 5,3 er i tråd med selskapets verdsettelse.



Nye prosjekter

Vi erfarer for tiden en solid pipeline med nye prosjekter og vurderer prosjekter fortløpende.

Veien videre

Fokuset vil alltid først og fremst ligge på videreforedling av porteføljen vi har idag. Vi har fremdeles noen utfordringer med den eldre bygningsmassen som krever oppfølging, og vi fortsetter å søke etter gode og langsiktige løsninger for å ivareta verdiene. 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.

Vi jobber nå med en finansieringsplattform som vil gi oss anledning til å ta nye steg gjennom organisk vekst.

Vi ønsker blant annet å arbeide videre med de to industriområdene og generelt å kapitalisere ytterligere på den brede kompetansen vi har innen dagligvare og Big Box-segmentet.

Leietaker-mix

Fordeling av budsjettert leieinntekt 2021



The Lithuanian Property Market

Markedskommentaren er levert av vår samarbeidspartner Newsec Baltics

Provided by Mindaugas Kulbokas of Newsec Baltics

2020 was a truly unprecedented, unique and interesting year – both for the world and the Baltic Region, including Lithuania. Despite all the fears and expectations, the country’s economy faced only minor contraction, while the most of real estate market segments welcomed 2020 as quite successful year. When it comes to the value of real estate investment in the Baltic Region, Lithuania was responsible for over a third of the total volume. Just like during the past several years, the market saw new investors and large prime office deals, while capitalisation rates in the office segment tested new lows.

THE REAL ESTATE MARKET WITHSTOOD THE PANDEMIC-RELATED SHOCKS

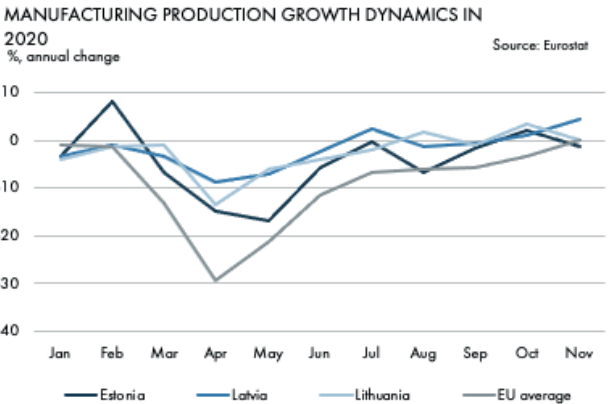
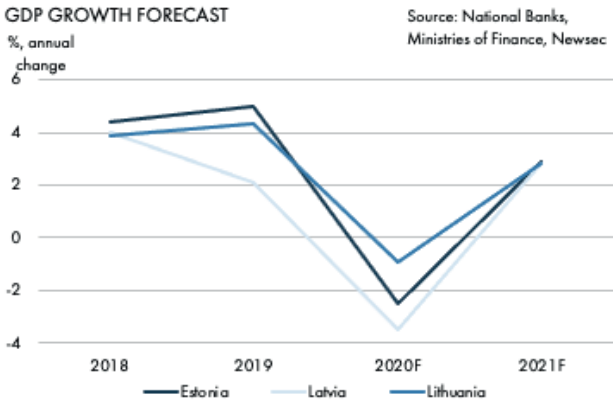
In 2020, the Lithuanian economy contracted by no more than 0.9%, and most economic sectors fared better than expected. Even though unemployment increased to 8.8% (estimate) and the country went under lockdown twice, wages increased by 9.2%. Despite the negative retail sales volume growth in the second quarter, the total annual growth in 2020 was 2.5%. The prospects for 2021 are slightly dimmer due to the uncertain timeline of normal economic activity resuming. Hopes for the future mostly hinge on the successful vaccination of the population. Since Lithuania’s economy saw, arguably, the lowest degree of contraction in the European Union, GDP growth in 2021 is estimated to be around 1.8-3%. More rapid economic upturn is expected in the second half.

The intense second half of 2020 allowed the Lithuanian real estate investment segment to end the year on a high note. Rapidly growing interest in the logistics and warehousing segment, and stable demand for prime offices, were the main driving forces. In 2020, the total volume of investment deals made in Lithuania was 60% that of last year’s and reached EUR 265 million.

The Vilnius office segment – the most rapidly growing office segment in the Baltic States – maintained its pace even in 2020. Total market supply increased by 16%, reaching 844,000 sqm, and the lease transaction level hovered around its 5-year-average, exceeding 100,000 sqm. With market supply growing by 15% per year, on average, the vacancy level also increased, closing in on the European average (6.8%). At the end of the year, the vacancy level in the Vilnius office space segment was 6.7% – the lowest in the Baltics. Estimates hold that during 2021-2022, the market will be supplemented with another 250,000 sqm of high-quality, modern office space.

In the retail segment, the roller coaster ride of 2020 was more protracted, leading to a long winter in every sense of the word. Attempts to adjust operations in response to the pandemic, as

well as related government resolutions, sent a good number of companies into full stop and forced nearly all of them to implement their e-commerce plans overnight. According to Statistics Lithuania, e-commerce grew by 50%. The closing of physical stores gave an extra boost to e-commerce. The winners, in this case, were the businesses who took the long-term discussions about omnichannel sales seriously and had already invested in relevant areas. Retail, warehousing, and logistics segments came closer to each other than ever before. Efficiency and speed became even more important in supporting the consolidated retail logistics segment. With an influx of new manufacturing facilities, the logistics and warehousing market justly received investors’ attention thanks to its resistance to the pandemic and higher return rates. In the Baltic States, the yields of prime industrial assets decreased to 7.25% and now follow a downward trend to 7.00%. In 2020, the share of investment into this segment in the Baltic States increased to 15% from the long-term average of 10%. The stable, or even rising, rent prices and the pressure put on yields increased the prices of this type of assets by roughly 10-20%.

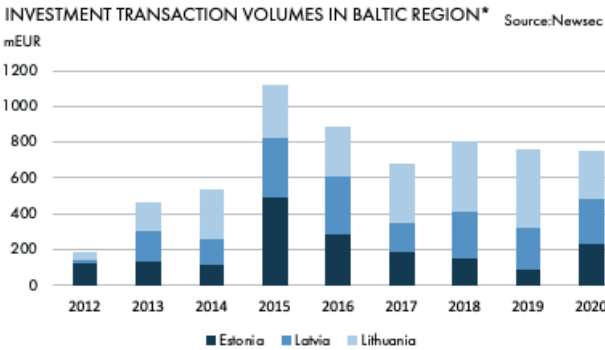


THE DISRUPTED RETAIL SEGMENT WILL SEE GROWING COMPETITION. The property managers operating in the market are strengthening their positions by implementing new projects or expanding already operational retail objects. Vilnius Outlet – a new retail centre – is scheduled for opening in the northern part of the city in 2021, and in 2022 the shopping centre Olinda will expand the retail and leisure object market by more than 70,000 sq. m. Property developers are interested in those parts of the city that have been expanding for many years.

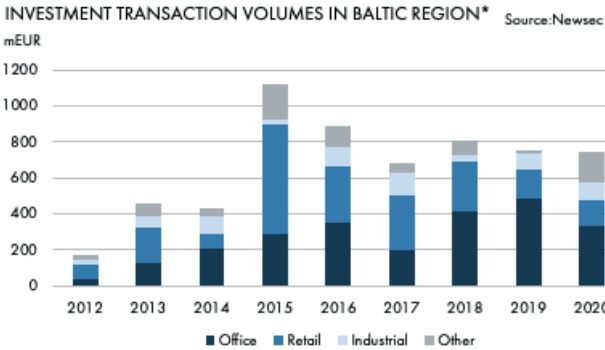
THE PRIME OFFICE SEGMENT HAS REMAINED ATTRACTIVE TO INVESTORS. Objects within the Vilnius CBD prime office segment have shined on the property investment market in 2020, just as they had in recent years. Investing for the first time in the Baltic States, REInvest Asset Management bought the 12,900 sqm SEB Bank Headquarters project, completed in 2020, from the Lords LB Asset Management fund. Following construction, the project was immediately BREEAM certified, receiving the highest Outstanding grade in the New Buildings category. 2020 also saw the execution of several previously concluded office sales transactions – the transfer of the stage three S7 Office Complex into the hands of Eastnine, and the completion of the second stage of the Park Town transaction, with Zenith AM purchasing the entire project – confirming investors’ trust in both the Baltic Region and the office space market.

ALL INDUSTRIAL SEGMENT CLASSES ARE IN HIGH DEMAND. Moving away from retail objects, investors are especially interested in the potential of the industrial segment, such as warehouses, logistics objects and factories. In Lithuania, most objects of this asset class are concentrated in the hands of their end users. In 2020, this segment saw an increase in demand from different funds and private investors active in the Baltic States.

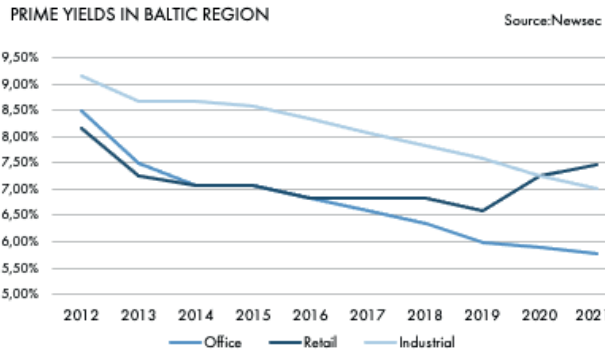
GROWING MARKET LIQUIDITY. The growing circle of potential private investors in the Baltic States and the increasing strength of fund managers are increasing the liquidity of the Baltic real estate market. In 2020, more than 60% of investments were made by long-term investors in the Baltic States seeking to expand their portfolios.



*transaction volume more than 5M EUR



*transaction volume more than 5M EUR



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 logistikkselskap 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.



Delamode | Logistikkterminal

Selskapsnavn:	BSP Logistic Property 5
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.



Oribalt | Logistikkterminal

Selskapsnavn:	BSP Logistic Property 6
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 direkteleveanser.



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:	Diverse
Plassering:	7 lokasjoner i Litauen
Utleibart areal:	14.826 m2
Utløp leiekontrakt:	2021 - 2027

Av en opprinnelig portefølje på 20 butikker står BSP Retail Properties I i dag igjen med en liten portefølje dagligvareforretninger og supermarkeder på 7 forskjellige lokasjoner i Litauen.

Ett kjøpesenter og én mindre “retail box” vil bli beholdt i porteføljen. De gjenstående forventes solgt i løpet av 2021.

BSP Retail Properties I solgte 13 butikker i november 2020.



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.



Land bank | Utviklingseiendom

Type:	Utviklingstomter
Plassering:	Vilnius
Areal:	145.317 m2
Sone:	Næring
Prosjektert:	Nei
Prosjektleveranse:	12-16 måneder avhengig av størrelse

Tre tomter beliggende ved strategiske veinettverk mellom Vilnius og Kaunas og mellom Vilnius og grensen til Polen.

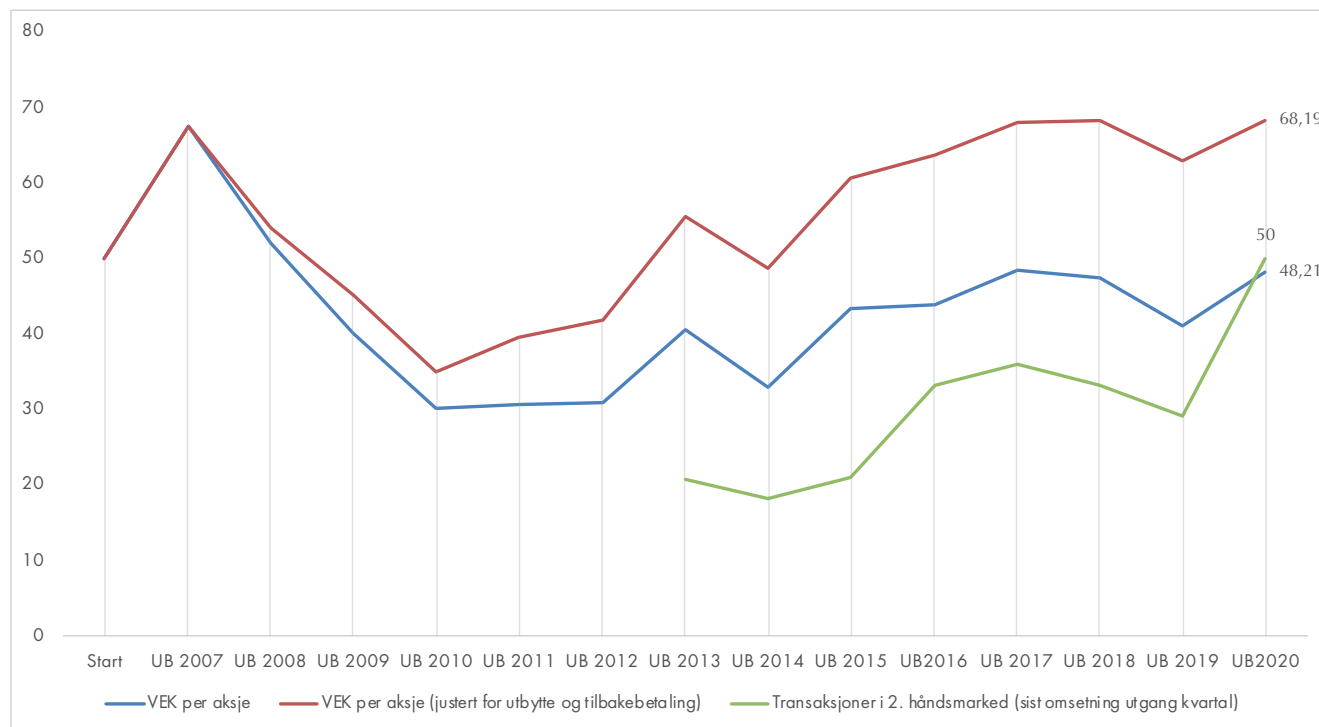


Ved Rhenus 4,1 ha.

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

EUROPEAN
REAL
ESTATE
BRAND
INSTITUTE

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 5,8 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.

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 har handel på Merkur Market migrert 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 har utstedere av aksjer på Merkur Market også blitt 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**.

Mandag 30. november 2020 ble mange av nettsidene på oslobors.no 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) er opptatt til handel ved Euronext Growth Oslo 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

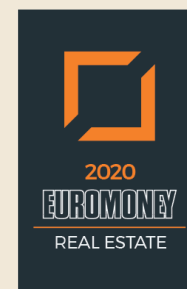
Daglig leder, Litauen
SJ@BalticSea.no

**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

