

# Kvartalsrapport 2020

Q2 2020 (urevidert)

28.august 2020





# Innholdsfortegnelse

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



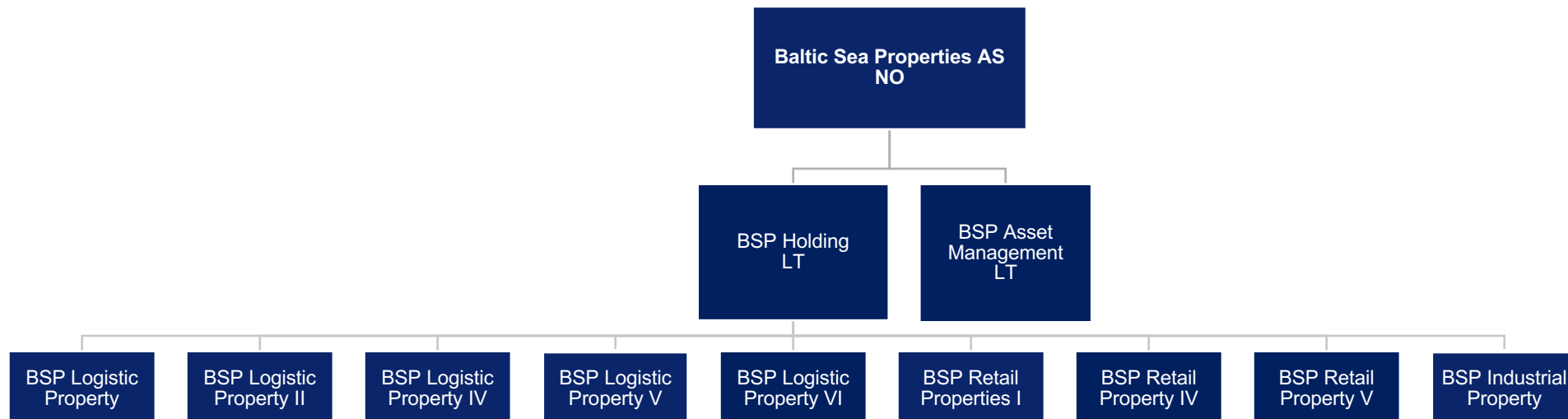
# Baltic Sea Properties AS

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

Selskapet er en av Litauens ledende eiendomsinvestorer og 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 genererte leieinntekter første halvår 2020 på ca. MEUR 2,84. Annualisert leie basert på de tegnede leiekontrakter er ca. MEUR 6,8 (medregnet årsleie fra de nye prosjektene for Oribalt og Delamode).

Selskapet har et bransjeledende team med lokalkunnskap om det litauiske eiendomsmarkedet som gjør selskapet godt posisjonert for vekst. I tillegg til å foredle dagens portefølje, ønsker selskapet i tiden fremover å forsterke porteføljen med nye kontantstrøms- og utviklingsprosjekter som vil øke aksjonærenes verdier og styrke selskapets utbyttekapasitet.



# Oversikt over selskapets eiendommer

## Kontraktfestet rent roll 2020

Company	Segment	Tenant	Budget rent (EUR)	Property NOI	% income	GLA (sqm)	% GLA	WAULT (yrs)	Maturity
BSP LP	Logistics	Girteka	942 255	838 229	15,2 %	17 954	14,5 %	5,6	2025
BSP LP II	Logistics	Vinge ***	1 086 712	947 604	17,5 %	21 929	17,7 %	18,5	2032
BSP LP IV	Logistics	Rhenus	1 018 654	979 447	16,4 %	18 226	14,7 %	14,8	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	13,0 %	10 410	8,4 %	15,1	2035
BSP RP I	Retail	Anchor - Norfa	1 730 000	1 591 852	27,9 %	36 219	29,2 %	5,5	2020-2027
BSP RP V	Retail	Maxima	379 776	370 282	6,1 %	4 132	3,3 %	13,3	2033-2034
<b>Totalt *****</b>			<b>6 208 561</b>	<b>5 696 220</b>	<b>100 %</b>	<b>124 006</b>	<b>100 %</b>	<b>11,0</b>	

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

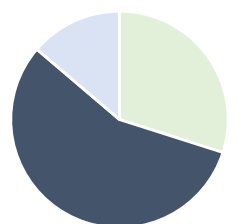
\*\* Delamode ble overlevert august 2020. Leie starter september 2020. Annualisert leie er EUR EUR 519 043,-

\*\*\* Vinge har fått MEUR 0,27 i leieutsettelse for 2020

\*\*\*\* AQ Wiring erstattes av Adax Mai 2022

\*\*\*\*\* Annualisert leie for hele porteføljen basert på 2020 er est. til MEUR 6,8

Portefølje basert på leieinntekter

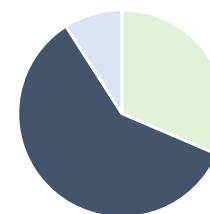


Handel ■ Logistikk ■ Industri

High-profile tenants



Portefølje basert på ant. kvm



Handel ■ Logistikk ■ Industri

Begreper/forkortelser anvendt i tabellen:

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

## Nøkkeltall konsern – 2. kvartal 2020 (urevidert)

Kursutvikling per aksje (NOK)	30/06/2020	30/06/2019
Verdijustert egenkapital (VEK)*	46,19	41,90
Akkumulert utbetaling	22,00	22,00
Siste kjente omsetningskurs	30,20	35,00
Antall aksjer	6 688 232	6 688 232

\* Verdivurderinger per 30.06.2020 lagt til grunn som eiendomverdi ved VEK-beregning, med unntak av for prosjekter under utvikling der bokført eiendomsverdi er lagt til grunn.

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

Balansetall (MNOK)	30/06/2020	31/12/2019
Anleggsmidler	717	570
Omløpsmidler	62	98
- hvorav cash	58	85
Eiendeler	779	668
Egenkapital	201	182
Gjeld	578	486
NIBD	522	427
LTV (ink. brolån)	64,2%	66,2 %

Eiendomsportefølje (NOK)	30/06/2020	30/06/2019
Markedsverdi portefølje	813 302 763	591 415 153
Verdi av EK basert på VEK	307 986 029	279 362 208
Brutto leieinntekt per dato	30 501 465	28 145 200
Annen inntekt	656 385	118 714
Korteste kontaktslengde (år)	0 år	0,2 år
Lengste kontraktslengde (år)	18 år	13,5 år
Vektet kontraktslengde (areal/år)	11,0 år	7,21 år

Resultatregnskap (MNOK)	30/06/2020	30/06/2019
Driftsinntekter	31,2	28,3
Driftskostnader før av-/nedskrivninger	7,0	9,7
EBITDA (Driftsresultat før av-/nedskr.)	24,1	18,6
EBIT	12,1	7,8
Resultat før skatt	1,7	-8,4

Begreper/forkortelser anvendt i tabellene ovenfor:

- NIBD: Netto rentebærende gjeld

- LTV: Gjeldsgrad relativt til eiendomsverdi

## UTVIKLINGSPROSJEKTER OVERLEVERT LEIETAKERE

BSP hadde nylig gleden av å melde at de to nyutviklede logistikkterminalene i Vilnius nå er overlevert til sine respektive leietakere, Delamode og Oribalt. Selskapet er svært fornøyd med å ha ferdigstilt terminalene i henhold til tidsplanen, på tross av utfordrende arbeidsforhold i månedene etter Covid-19-pandemiens utbrudd. Med disse prosjektene har vi sikret oss langsiktige kontantstrømmer fra bransjeledende aktører i den regionale logistikksektoren, noe som vil komme selskapets aksjonærer til gode i mange år fremover. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at verdiene av begge prosjektene er satt til kost per 30.6.2020 på grunn av de gjenstående arbeider mellom ferdigstillelse og avleggelsen av 30.6 regnskapet.

Terminalen som leies ut til Delamode er på ca. 8 300 kvm og utleid til 2033, mens Oribalt-terminalen er på 6 800 kvm og utleid til 2035. Delamode har flyttet inn allerede, mens Oribalt forventer å ta sin nye terminal i bruk fra starten av 2021 (leie betales fra 4. kvartal 2020).

## NY LEIETAKER I INDUSTRIEIENDOMMEN - ERSTATTER AQ WIRING FRA MAI 2022

I juli kom den gledelige nyheten om en ny avtale med den norske varmeovnsprodusenten Adax AS 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. Avtalen er en «barehouse»-avtale på markedsvilkår med morselskapsgaranti, og løper fra mai 2022 med en varighet på 15 år. Kontraktfestet leie er ca. MEUR 0,42 per år. Adax har samtidig sikret seg en kjøpsopsjon på MEUR 5,0 ved leieforholdets start i 2022. For å sikre at garantien og forpliktelsen (fra morselskapet) for den 15 årige leien ble gjort gjeldene fra signeringsdato, betalte BSP et signeringshonorar på MEUR 1,0. Det vil påløpe leieinntekter på MEUR 1,47 frem til ADAX flytter inn.

## IMPLIKASJONER AV COVID-19 OG ØVRIG DRIFT

BSP er, som de fleste eiendomsbesittere, berørt av de implikasjoner og restriksjoner Covid-19-pandemien har medført. For BSP har dette særlig betydning for kjøpesenteret i Utena og Vinge-terminalen.

Kontanteffekten i form av lavere leieinntekter fra dagligvareporteføljen ble i første kvartal estimert til MNOK 2, men selskapet har i andre kvartal i samhandling med redningspakken fra myndigheter til næringslivet lykkes med å sikre en nedjustering på kun ca. MNOK 0,6. Vi fortsetter å følge situasjonen og har en tett dialog med leietakerne i dagligvareporteføljen.

Videre ser vi at ulike segmenter innen logistikksektoren lider tap som følge av reduserte transportvolumer. I vår portefølje er det særlig leietakeren Vinge som har erfart tap av omsetning. Vinge er hovedsakelig fokusert mot det russiske markedet og nedstengingen av Russland har gitt direkte utslag i selskapets ordrebook.

Vi har signert en leieutsettelse med virkning fra mars til oktober 2020. Leien blir derfor redusert i 2020 med ca. MNOK 2,7 (tilsvarende 20 %) for Vinge hvorav den utsatte leien vil tilbakebetales over en 5 års-periode. Samtidig har vi forlenget leiekontrakten med ytterligere 5 år med en total leieprisreduksjon for de første 5 årene på ca. 10%. Den forlengede avtalen løper til 2038. Vi er bekymret for den økonomiske utviklingen i Russland og har derfor tett oppfølging med leietaker.

Kontantstrømmen fra prosjektene må forventes å påvirkes noe av restriksjonene og de øvrige konsekvensene av Covid-19-pandemien. Vi fortsetter å være proaktive både med hensyn til kommunikasjon med våre leietakere og bankene.

Overordnet har andre kvartal frem mot skrivende dato, vært svært godt for selskapet. Men, vi påberegner å fortsette arbeidet med å sikre selskapet mot risikoen som følger av Covid-19-restriksjonene, oppfølging og foredling av selskapets eiendommer, utleie på Norfa-porteføljen, optimalisere selskapets totale finansiering herunder refinansiering av brolån gjennom ordinær bankfinansiering, og generelt fortsette å jobbe proaktivt med å styrke porteføljen i tiden fremover.

# Utviklingsprosjekter – 2020



Pr. 25.8.2020

Tenant	Ownership	Location	Expected completion	Project area	Occupancy	Estimated total cost	Of which accrued **	Yield on cost
	%	%	date	sqm		MEUR	MEUR	%
Delamode	100 %	Vilnius	aug.20	8 329	100 %	6,4	6,3	8,0 %
Oribalt	100 %	Vilnius	aug.20	6 807	100 %	5,8	5,8	7,1 %
Rhenus*	100 %	Vilnius	jan.20	4 899	100 %	2,0	2,0	12 %
<b>Total</b>				<b>20 035</b>		<b>14,2</b>	<b>14,1</b>	

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

\*\* Gjenstår små utbedringer for Delamode prosjektet

**Se Bilder fra av Delamode og Oribalt per 20.8.2020:**

Følg Box link: <https://app.box.com/s/vt8mf1orh0a8oenqd1y1du1cgcz9b11x>

**Video - Se timelapse fra utvidelsen av Rhenus-terminalen:**

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



# Regnskapskommentar – 2. kvartal 2020 (urevidert)

## RESULTAT FOR ANDRE KVARTAL 2020 (UREVIDERT)

TALLENE I PARENTES ER SAMMENLIGNBARE TALL FOR ANDRE KVARTAL 2019.

Samlede driftsinntekter per 30. juni 2020 var MNOK 31,2 (MNOK 28,3). Av dette var MNOK 30,5 leieinntekter fra eiendomsporteføljen (MNOK 28,1), hvorav MNOK 15,0 (MNOK 12,8) tilhørte 2. kvartal. Målt i Euro var selskapets leieinntekter i første halvår redusert med EUR 52 294 sammenlignet med første halvår 2019. Som følge leiekontraktenes utløp med Norfa (RP I) i februar 2019 er inntektene fra Norfa-porteføljen isolert sett redusert med MEUR 0,32 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 ekstraordinært høy Euro-kurs mot norske kroner så langt i 2020.

Direkte eierkostnader per 30. juni 2020 utgjorde MNOK 4,4 (MNOK 4,7), hvorav MNOK 2,0 (MNOK 2,7) fra 2. kvartal. Reduksjonen forklares hovedsakelig av lavere utgifter til vedlikehold og leietakertilpasninger i perioden.

Øvrige driftskostnader per 30. juni 2020 var MNOK 2,6 (MNOK 4,9), hvorav MNOK 0,9 (MNOK 2,0) i 2. 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. juni 2020 til MNOK 24,1 (MNOK 18,6), hvorav MNOK 12,3 (MNOK 7,9) var fra 2. kvartal.

Netto finansposter per 30.06.2020 utgjorde MNOK -10,4 mot MNOK -16,2 per 30.6.2019. Økningen i rentekostnader kommer som følge av økte rentekostnader etter refinansiering, samt nye låneopptak (MNOK 2,2 av rentekostnadene i 1. halvår 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.

Det er ikke bokført nedskrivninger/reverseringer på eiendomsmassen på bakgrunn av nye verddivurderinger innhentet per 30. juni 2020. Avskrivninger for året var MNOK -12,1 (MNOK -10,8) per 30. juni 2020.

Resultat før skatt var et overskudd på MNOK 1,7 per 30. juni 2020 (MNOK -8,4).

Regnskapstall konsern (NOK)	30/06/2020	30/06/2019
<b>NOK (YTD)</b>		
Leieinntekter	30 501 465	28 145 200
Eiendomsskatt, festeavgift	-683 850	-762 106
Vedlikehold og leietakertilpasninger	-246 750	-926 350
Øvrig eiendomsdrift	-3 491 604	-3 028 897
<b>Sum direkte eierkostnader</b>	<b>-4 422 204</b>	<b>-4 717 353</b>
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>26 079 261</b>	<b>23 427 847</b>
Andre driftsinntekter	656 385	118 714
Andre driftskostnader	-2 598 742	-4 939 350
<b>EBITDA</b>	<b>24 136 904</b>	<b>18 607 212</b>
Avskrivninger	-12 076 636	-10 776 313
Nedskrivninger	0	0
<b>EBIT</b>	<b>12 060 268</b>	<b>7 830 898</b>
Netto renter	-9 907 254	-5 746 695
Annet	-484 943	-10 466 752
<b>Resultat før skatt</b>	<b>1 668 071</b>	<b>-8 382 549</b>

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 til hvordan dette ble presentert i fjorårets kvartalsrapport.

# Regnskapskommentar – 2. kvartal 2020 (urevidert)

## VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

Verdivurderinger av eiendommene i konsernet per 30. juni 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 74,5 per 30.06.2020, basert på verdsettelse fra hhv. Newsec og Oberhaus.

I kvartalsregnskapet per 30.06.2020 er verdivurderinger per 30. juni 2020 lagt til grunn. Selskapets porteføljeværdi påvirkes av Covid-19 pandemien og flere av eiendommene har blitt noe nedjustert som følge av dette. Selskapet har allikevel i løpet av første halvår gjort betydelige investeringer i to nye logistikkterminaler som ble overlevert til sine respektive leietakere tidlig i 3. kvartal (bokført til kost per 30.6). 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, er estimert markedsverdi for porteføljen per 30.06.2020 MNOK 168 høyere enn per 31.12.2019.

## BALANSE

Per 30. juni 2020 hadde selskapet en beholdning av likvide midler på MNOK 58,5 (UB 2019: MNOK 85,4). Bokført egenkapital per 30. juni 2020 var MNOK 201 (UB 2019: MNOK 182).

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

<b>Eiendomsportefølje (NOK)</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>
Markedsverdi portefølje	813 302 763	591 415 153
Verdi av EK basert på VEK	307 986 029	279 362 208
Brutto leieinntekt per dato	30 501 465	28 145 200
Annen inntekt	656 385	118 714
Korteste kontaktslengde (år)	0 år	0,2 år
Lengste kontraktslengde (år)	18 år	13,5 år
Vektet kontraktslengde (leie/år)	11,0 år	7,21 år

<b>Balansetall (MNOK)</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Anleggsmidler	717	570
Omløpsmidler	62	98
- hvorav cash	58	85
Eiendeler	779	668
Egenkapital	201	182
Gjeld	578	486
NIBD (inkl. «brolån»)	522	427,5
LTV (inkl. «brolån»)	64,2 %	66,2 %
NIBD (kun banklån)	467	388
LTV (kun banklån)	57,5 %	60,1 %

<b>Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
NOK	46,19	40,10
EUR	4,23	4,07
Anvendt EURNOK-kurs ved omregning	10,91	9,86

## BELÅNINGSGRAD OG RENTEKOSTNADER

Per 30. juni 2020 hadde selskapet til sammen MNOK 467 (UB 2019: 388) i gjeld til ulike kredittinstitusjoner, med en samlet belåningsgrad på ca. 57,5 % på eiendomsporteføljen i Litauen.

Selskapet opptok i løpet av 3. kvartal 2019 et brolån med ramme opptil MNOK 40. Saldo for dette lånet var per 30.06.2020 MNOK 52,3 eks. renter og er ikke inkludert i beløpet nevnt ovenfor. (Lånet hadde opprinnelig forfall i januar 2021, men vi 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 lånet var således MNOK 53,5 inkludert påløpte renter og gebyrer per 30. juni 2020.)

Medregnet brolånet var netto nominell rentebærende gjeld per 30.06.2020 MNOK 522, som tilsvarer en belåningsgrad på 64,2 % (66,2 %).

Den gjennomsnittlige vektete rentekostnaden for selskapet (inklusive marginer, var per utgangen av 2. kvartal 2020 på ca. 3,8 % 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.

Lånefinansiering	30/06/2020	31/12/2019
Netto nominell rentebærende gjeld inkl. brolån (EUR)*	47 838 265	43 335 231
Belåningsgrad inkl. brolån*	64,2 %	66,2 %
Netto nominell rentebærende gjeld eks. brolån (EUR)	42 838 265	39 340 827
Belåningsgrad eks. brolån	57,48 %	60,1 %
Gjennomsnittlig lånerente (inkl. Margin) eks. brolån	3,11 %	3,42 %
Rentesikringsgrad	100 %	100 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld (vektet) eks. brolån	3,0 år	3,5 år

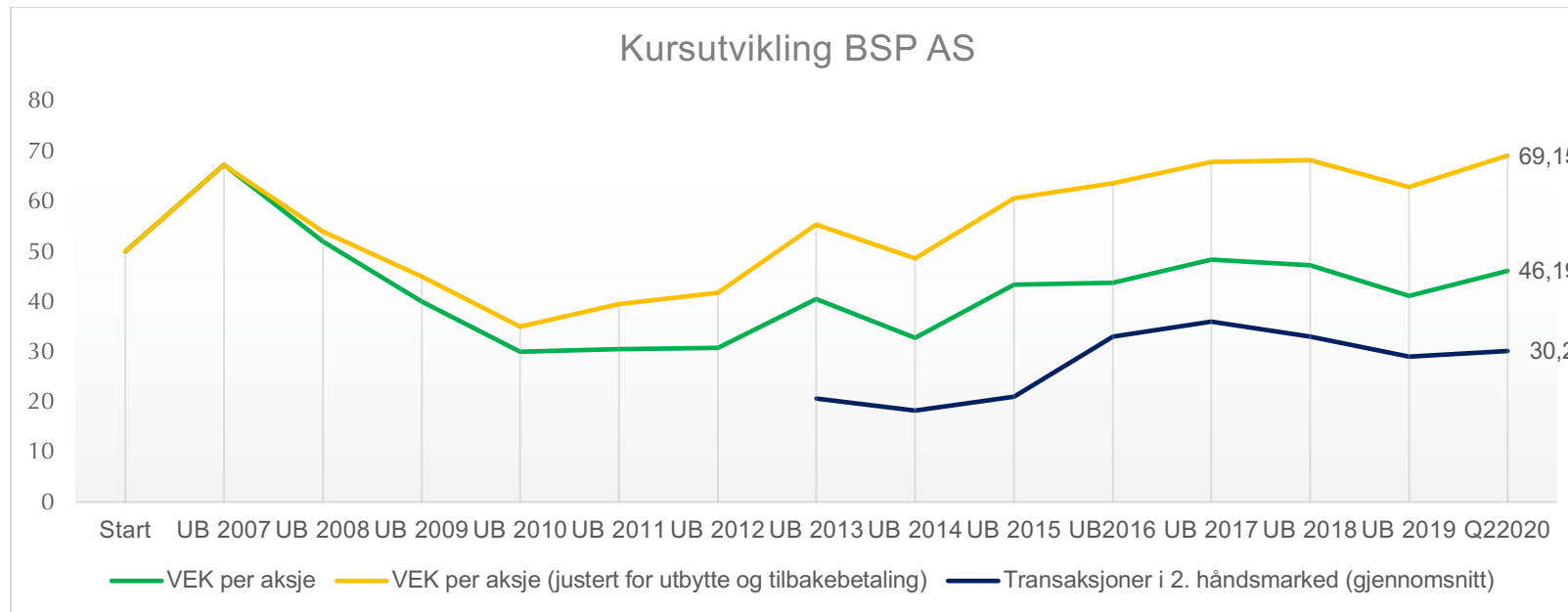
\* Selskapet opptok i løpet av 3. kvartal 2019 et brolån med ramme opptil MNOK 40.

Saldo for dette lånet var per 31.03.2020 MNOK 40,0 eks. renter.

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

Saldo for lånet var således MNOK 53,5 inkludert påløpte renter og gebyrer per 30. juni 2020.

## Transaksjoner og kurser



### NB!

VEK- kursen er en teknisk beregning av aksjens underliggende verdier, basert på verdivurdering av Selskapets investeringer, samt øvrige eiendeler og gjeld.

VEK – kursen gjenspeiler ikke nødvendigvis aksjens reelle markedsverdi i dagens marked ettersom denne avgjøres av markedets etterspørsel.

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



# Kontakt

Baltic Sea Properties AS

Tjuvholmen Allé 3  
6. etasje

0252 Oslo

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

Baltic Sea Properties Lithuania

Didzioiji str. 10A-29  
LT-01128 Vilnius

Sigitas Jautakis  
Sj@balticsea.no  
www.balticsea.no



Denne rapporten er utarbeidet av Baltic Sea Properties AS.

Rapporten er utelukkende ment som informasjon til Selskapets aksjonærer, og må ikke under noen omstendighet betraktes som et tilbud om eller en oppfordring til å aksjehandel. Det gis ingen garantier og det aksepteres intet ansvar for tap, direkte eller indirekte, som oppstår som følge av at leseren agerer på bakgrunn av informasjon, meninger eller estimater som finnes i dette dokumentet.

Informasjonen i dette dokumentet, herunder uttrykte oppfatninger eller prognoser, er innhentet fra eller basert på kilder som vi har vurdert som pålitelige. Vi kan imidlertid ikke garantere for informasjonens nøyaktighet, tilstrekkelighet eller fullstendighet.

Rapportens forfatter har ikke ansvar ved endringer, feiltolkning og/eller andre lignende feil.