



Ordinær generalforsamling

Ingeniørenes hus, 30. mai 2018

- **Markedsoppdatering**
- **Status Baltic Sea Properties AS**
- **Generalforsamling**

- Vekst i BNP på 3,8 % i 2017 mot 2,3 % i 2016. Forventet vekst i 2018 i intervallet 2,8 - 3,5 %
- Økt lønnsvekst, lavere arbeidsledighet og fortsatt god tro på fremtiden, økt privat forbruk
- Inflasjonen i 2017 var på 3,7 %. Estimat for 2018: 2,6 - 3,3 %
- Arbeidsledigheten har gått ned til ca. 7,9 %
- Eksporten økte med 17,3 % i 2017, etter flere års nedgang.
- Utenlandsinvesteringer (per september 2017) økte med 8,3 % i forhold til samme periode i 2016.
Totalvolum = € 14,7 mrd
- Fortsatt kamp mot utvandring av arbeidskraft.
Vilnius var eneste by med befolkningsvekst, svært marginal.

Økonomi	2013	2014	2015	2016	2017	2018e
BNP vekst	3,40 %	2,90 %	1,70 %	2,30 %	3,80 %	2,8-3,5 %
BNP per innbygger	€ 11 821	€ 12 428	€ 12 820	€ 13 300	€ 14 800	€ 15 500
Inflasjon	1,20 %	0,20 %	-0,70 %	0,70 %	3,70 %	2,6-3,3 %
Privat konsumvekst	5,30 %	4,60 %	4,10 %	4,80 %	4,20 %	3,60 %
Lønnsvekst	5,00 %	4,80 %	5,20 %	8,00 %	8,50 %	7,00 %
Arbeidsledighet	11,80 %	10,70 %	9,40 %	8,10 %	7,90 %	6,8-7,0 %

Innbyggertall	2013	2014	2015	2016	2017
Litauen	2 956 558	2 931 612	2 903 951	2 870 351	2 821 674
Vilnius	526 400	529 000	542 600	543 500	546 526
Kaunas	306 900	302 810	299 535	295 585	29 068
Klaipėda	158 500	157 300	156 100	154 300	149 701
Šiauliai	106 500	105 600	104 600	103 000	100 699
Panevėžys	97 300	96 300	95 200	93 600	89 661

INVESTMENT MARKET: INVESTORS BY COUNTRY OF ORIGIN



1.60
bn
EUR
(total volume)

2010-2014



LOCAL
44%



NORDIC
39%



OTHER (GLOBAL)
17%

* Investment deal – sale/acquisition of modern commercial property (office, retail, industrial) over 1.5M EUR / Source: Ober-Haus

INVESTMENT MARKET: INVESTORS BY COUNTRY OF ORIGIN



1.60
bn
EUR
(total volume)

2010-2014



LOCAL
44%



NORDIC
39%



OTHER (GLOBAL)
17%



1.66
bn
EUR
(total volume)

2015-2016



OTHER (GLOBAL)
46%



LOCAL
42%



NORDIC
12%

* Investment deal – sale/acquisition of modern commercial property (office, retail, industrial) over 1.5M EUR / Source: Ober-Haus

INVESTMENT MARKET: INVESTORS BY COUNTRY OF ORIGIN



1.60

**bn
EUR**
(total volume)

2010-2014



LOCAL
44%



NORDIC
39%



OTHER (GLOBAL)
17%



1.66

**bn
EUR**
(total volume)

2015-2016



OTHER (GLOBAL)
46%

**KEY
INVESTOR**
3



* Investment deal – sale/acquisition of modern commercial property (office, retail, industrial) over 1.5M EUR / Source: Ober-Haus

Internasjonale aktører tilstede



- I våre øyne er en langsiktig leieavtale med samme leietaker i Oslo og Vilnius ganske likt
- For hvem opererer egentlig i Litauen?
- Flere større internasjonale
 - Barclays – Tech og HR centre – 1 200 ansatte (siden 2009)
 - Danske Bank – Shared Service Center – 1 750 ansatte (siden 2012)
 - Western Union – Global Operation Center – 1 700 ansatte (siden 2010)
 - AIG – Shared Service Center – 250 ansatte (2014)
 - Intermedix – Shared Service Center – 700 ansatte (siden 2014)
 - Thermo Fischer – Manufacturing Plant + R&D – 630 ansatte (2010)
 - Philip Morris - Manufacturing Plant – 480 ansatte (1993)
 - Uber – Technical office – 30 ansatte (siden 2015)
 - Booking.com – Customer call center – 900 ansatte ila de neste 3 årene

Booking.com

ThermoFisher
SCIENTIFIC



 **intermedix**



skandia:

UBER

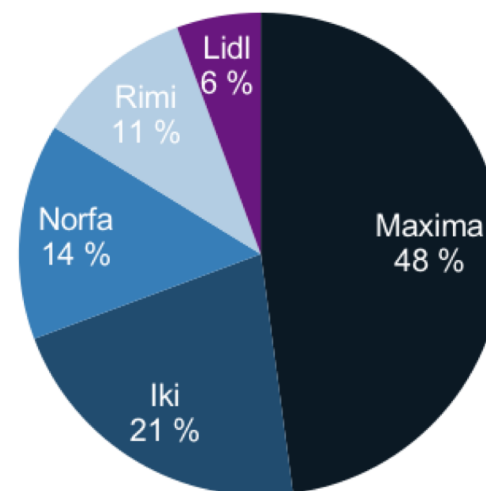


Danske Bank

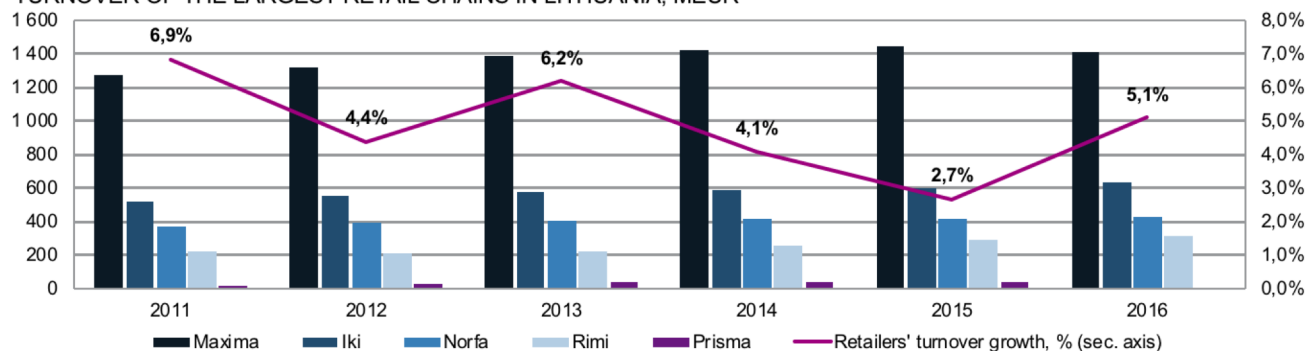
Kilde: Invest Lithuania 2018

Dagligvare

- Investeringer i detaljhandel utgjorde den største andelen av investeringsvolumet i 2017.
- Lidl åpnet ni nye butikker i Litauen i 2017. Hadde totalt 31 ved årets utgang, hvorav ti i Vilnius.
- Ble nylig klart at fusjonsprosessen mellom Iki og Rimi strandet.

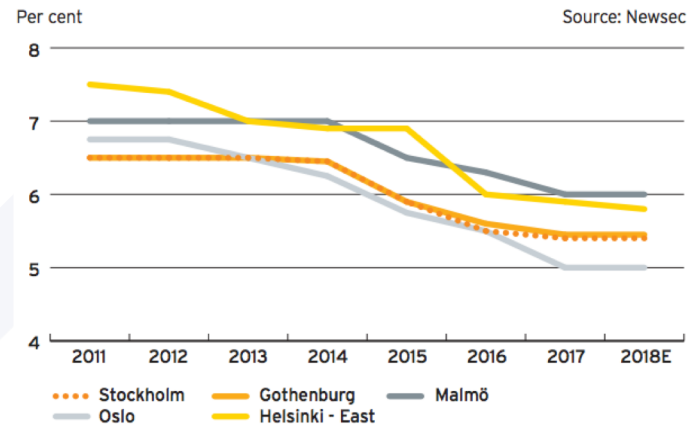


TURNOVER OF THE LARGEST RETAIL CHAINS IN LITHUANIA, MEUR



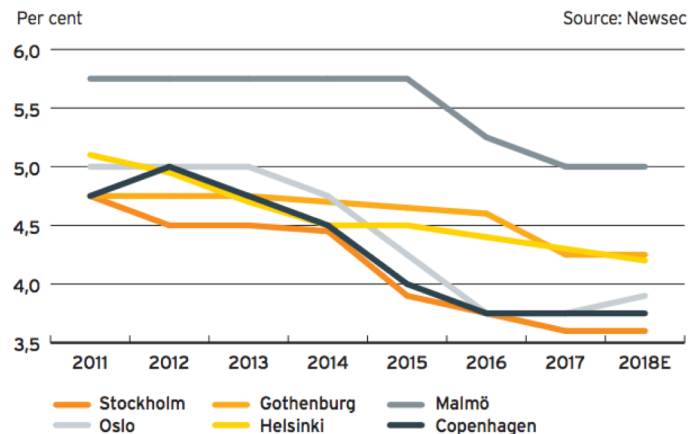
Logistics yields

Prime Logistics Yields | Nordic Region

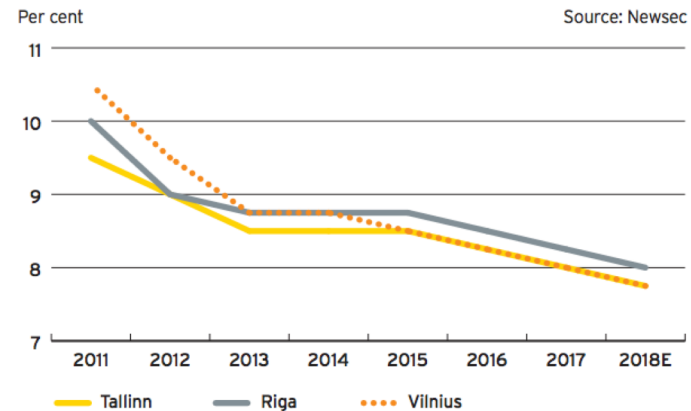


Retail yields

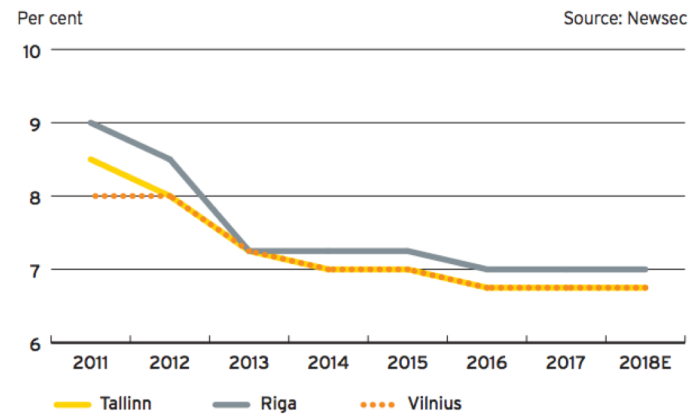
Prime Retail Yields | Nordic Region



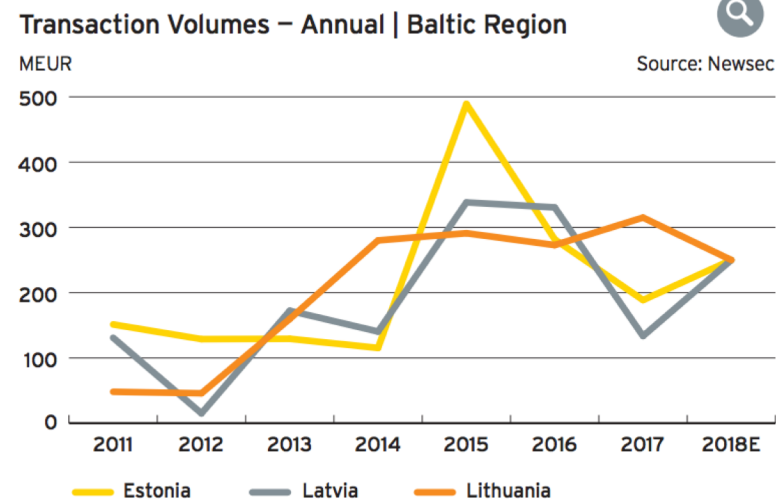
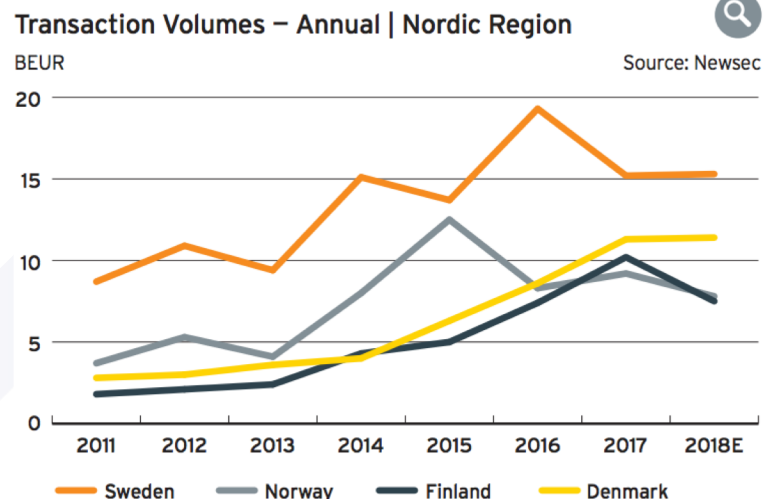
Prime Logistics Yields | Baltic Region



Prime Retail Yields | Baltic Region



Annual transaction volumes



- Totalt transaksjonsvolum i 2017 var € 315 millioner (+ 15 % i fht 2016).
- Retail og kontor utgjorde 80 % av transaksjonsvolumet.
- 2017 så investeringsvolumer innen næringseiendom større enn den forhenværende rekorden fra 2008.
- Fordeling av investeringsvolum (i verdi):
 - 44 % retail
 - 41 % kontor
 - 15 % industri

Ordinær generalforsamling

Ingeniørenes hus, 30. mai 2018

Status Baltic Sea Properties AS



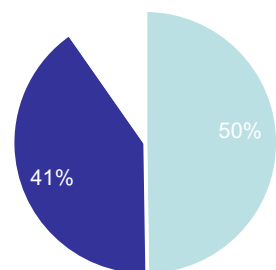
- Baltic Sea Properties er organisert som et holdingselskap med fem heleide datterselskaper. Konsernets operative virksomhet utøves i datterselskapene
- Alle datterselskaper i konsernet er lokalisert i Litauen
- Hvert av datterselskapene eier hver sin næringseiendom/portefølje som er 100 % utleid til enkeltstående motparter



Selskapets eiendommer

Selskap	Type eiendom	Leietaker	Budsjettert leie 2018 (EUR)	% av inntekten	Areal (kvm)	% av totalareal	Vektet utløpstid (år)	Utløp av leie kontrakt
BSP LP	Logistikk	Girteka	916.864	12 %	17.954	17 %	0,95	2025
BSP LP II	Logistikk	Vinge	1.053.328	14 %	21.929	20 %	1,65	2029
BSP IP	Industri	AQ Wiring	762.181	10 %	10.410	10 %	0,41	2022
BSP RP I	Handel	Norfa	4.201.344	55 %	43.489	41 %	2,36	2019-2027
BSP LP IV	Logistikk	Rhenus	739.492	10 %	13.492	13 %	1,42	2032
Totalt			7.673.210	100 %	107.274	100 %	6,78	

Portefølje basert på areal (kvm)

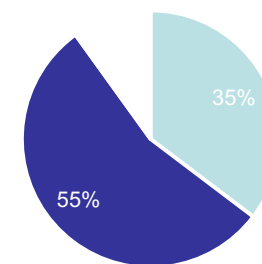


■ Logistikk ■ Handel ■ Industri

Profilerte leietakere



Portefølje basert på inntekt (EUR)



■ Logistikk ■ Handel ■ Industri

Eierandeler i andre selskaper

Baltic Sea Properties har pr. 31.12.17 også eierandeler i to eksterne selskaper:

Pagal Mus (25 % eierandel)

Pagal Mus er et litauisk selskap som utvikler såkalt «affordable housing» for studenter, arbeidere og lavtlønnede. Strategien går ut på å industrialisere utleieleiligheter ved å erverve og konvertere eldre industri- og kontorbygg til bolig, nært beliggende næringsparker og sentrum i de to største byene i Litauen, Kaunas og Vilnius. Selskapet har fremforhandlet en exit-avtale som besørger tilbakebetaling av lån, samt oppgjør for aksjene i selskapet. Exit forventes gjennomført i løpet av 2018.

Emerging Europe Commercial Properties AS – «EECP» (3,8 % eierandel)

EECP er et norsk eiendomsselskap med fokus på eiendom i Baltikum. Selskapet eier en portefølje bestående av 10 lokale kjøpesentre utleid til Baltikums potensielt beste leietaker, matvarekjeden Maxima.



- Økt inntjening (MNOK 70,1 vs MNOK 62,8)
- Oppfølging forlengelse av Norfa-porteføljen
- Arbeid knyttet til nye prosjekter
 - 3 anbudsprosesser for opptil 40 000 kvm
 - Kontantstrømsprosjekter
- Oppfølging og kontroll i utviklingen av Rhenus-prosjektet
- Arbeid knyttet til fusjonsprosessen med EECP
- Opptak til handel på Merkur Markets
- Lagmannsretten

- Selskapet ervervet 25 % av selskapet Pagal Mus (PM) i juni 2017 for EUR 116 000,-
 - Styreleder er også aksjonær direkte i PM (25 % eierandel)
- Selskapet har i perioden frem til januar 2018 ytt lån på til sammen MEUR 1,2 med en vektet rentesats på 7 %
- Selskapets styre besluttet i januar å søke exit fra selskapet
- Styrets leder har ikke deltatt i noen beslutninger eller forhandlinger knyttet til Pagal Mus
- Årsaken var at BSP's styre ønsker å rette fokuset mot kommersielle investeringer i tråd med selskapets øvrige investeringer
- Selskapet forhandlet gjennom Q1 frem en exit-avtale med Pagal Mus som ble konkludert i slutten april. I henhold til avtalen skal selskapets lån samt aksjepost være oppgjort i løpet av 2018. Selskapet har allerede mottatt EUR 40 000.
- I henhold til exit-avtalen løper lånet med en rente på 5 %
- Aksjeposten har en salgspris på EUR 160 000,-

Norfa – forlengelse av porteføljen

Hovedpunkter

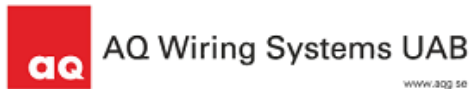
- Kontraktsfestet forlengelse av 11 butikker
 - I tillegg utvikling av 1 200 kvm for DIY Senukai
- Salgsopsjon på ytterligere 3 butikker
 - Forhandler forlengelse med Norfa fremfor salg
- Midlertidig leieforlengelse av ytterligere 4 butikker til Norfa på relativ lav leie
- Konkrete forhandlinger for 3 butikker til andre dagligvareaktører
- Alternative konsepter for de siste 2 butikkene
 - Kreitinga – DIY konsept
 - Alytus - treningsstudio

Norfa – forlengelse av porteføljen

- Forventningene som ligger til grunn antar en nedjustering av leie på ca. 40 % fra dagens leienivå
- Selskapet er i sluttforhandlinger om minimum 1 ny butikk som vil styrke porteføljen og ta høyde for noe av reduksjonen i leieinntekter
- Det forventes at selskapet må gjøre betydelige investeringer for å opprettholde og utvikle leienivået ytterligere i perioden 2019-2022



- Løpende dialog med leietaker.



- Ekstra parkeringsplass er nå ferdigstilt
- Utbedring av tak – arbeid er underveis. Forventet ferdigstillelse.
 - Kostnad EUR 340 000,-
- Startet inisielle forhandlinger om forlengelse av leiekontrakt



- Dialog rundt vedlikeholdsprogrammet for eiendommen. Noe etterslep og selskapet følger opp leietaker på dette.
- Konstruktiv dialog med Girteka mht utvidelse av samarbeidet

Selskapet har et langsiktig perspektiv med fokus på lange kontrakter samt god og bærekraftig inntjening

Investeringsstrategi og hovedkriteriene for nye prosjekter:

- Leietakers soliditet
- Objektkritisk for leietaker
- Transaksjonsstruktur og pris

Videre

- Kontantstrøm og utviklingsprosjekter
- Primært Litauen, eventuelt andre baltiske land
- Mest mulig konjunkturuavhengige bransjer/objekter, sentrale objekter med sterke leietakere med lange kontrakter
- Vi vurderer flere prosjekter og er blant annet i sluttfasen av anbudsprosesser for 3 nye utviklingsprosjekter på opptil 40 000 kvm

Foredle dagens
portefølje



Økt
eksponering
og synlighet



Forsterke
porteføljen



Utbytte



ROE >15 %

- Kompetent ledelse med lang erfaring innen samtlige eiendomssegmenter
- Svært erfarent og solid lokalt team – eiendom er lokal business
- Solid kontantstrøm åpner for nye prosjekter
- Merkur Markets øker eksponeringen til det norske markedet
- Eneste tilbyder i det åpne markedet som tilbyr eksponering mot Baltikum
- Fortsatt et solid yield-gap mot Vest-Europa
- > Vekst!

Generalforsamling



1. Åpning av møte og registrering av fremmøtte aksjonærer
2. Valg av møteleder og person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden
4. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap for 2017, samt disponering av årets resultat
5. Valg av styre
6. Valg av valgkomité
7. Fastsettelse av styrets honorar for 2018/2019
8. Fastsettelse av valgkomiteens honorar for 2018/2019
9. Godkjenning av revisors honorar for 2017
10. Forslag om styrefullmakt til å forhøye selskapets aksjekapital

1. Åpning av møte og registrering av fremmøtte aksjonærer
2. Valg av møteleder og person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden
4. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap for 2017, samt disponering av årets resultat

Resultat 2017

Resultat konsern (MNOK)	2017	2016
NOK (YTD)		
Leieinntekter	67 468 469	62 669 255
Eiendomsskatt, festeavgift	-1 053 700	-1 033 008
Eiendomsdrift og vedlikehold	-4 137 990	-4 054 977
Sum direkte eierkostnader	-5 191 691	-5 087 984
Netto leieinntekter	62 276 778	57 581 271
Andre driftsinntekter	2 631 325	161 270
Andre driftskostnader	-4 301 497	-14 956 189
EBITDA	60 606 607	42 786 352
Avskrivninger	-22 557 856	-21 167 391
Nedskrivninger	-41 836 751	5 363 886
Annet	2 550 248	-2 315 011
EBIT	-1 237 752	24 667 836
Netto renter	-10 670 945	-8 622 290
Resultat før skatt	-11 908 697	16 045 546
Skatt	4 723 511	-4 410 299
Resultat etter skatt	-7 185 185	11 635 247

Resultat 2017

Resultat konsern (MNOK)	2017	2016
NOK (YTD)		
Leieinntekter	67 468 469	62 669 255
Eiendomsskatt, festeavgift	-1 053 700	-1 033 008
Eiendomsdrift og vedlikehold	-4 137 990	-4 054 977
Sum direkte eierkostnader	-5 191 691	-5 087 984
Netto leieinntekter	62 276 778	57 581 271
Andre driftsinntekter	2 631 325	161 270
Andre driftskostnader	-4 301 497	-14 956 189
EBITDA	60 606 607	42 786 352

Avskrivninger	-22 557 856	-21 167 391
Nedskrivninger	-41 836 751	5 363 886
Annet	2 550 248	-2 315 011
EBIT	-1 237 752	24 667 836
Netto renter	-10 670 945	-8 622 290
Resultat før skatt	-11 908 697	16 045 546
Skatt	4 723 511	-4 410 299
Resultat etter skatt	-7 185 185	11 635 247

Økte inntekter som følge av Rhenus, samt KPI-justering av leie
Forvaltningsinntekt av annen eiendom på MNOK 0,6
Depositum fra leietaker Rhenus på MNOK 2

Direkte eierkostnader (7,69% av leieinntekter)

- Eiendomsskatt og festeavgift
- Forsikring
- Lønn
- Forvaltningshonorar
- Regnskapsførsel
- Revisjon

Andre driftskostnader

- Juridisk bistand ifm rettsak, fusjon, notering og annen bistand
- Konsulenttenester – verdivurderinger, fusjon, notering etc
- Reiser

Nedskrivninger MNOK 41,83

- Norfa porteføljen er nedjustert med ca. MEUR 2,5
- Selskapet har avsatt ytterligere MEUR 2 som følge av usikkerhet knyttet til leietakertilpasninger og generelle investeringer i porteføljen for å opprettholde leienivået.
- Øvrig nedskrivning for BSP IP med MNOK 0,7.
- Nette rentekostnad er opp fra 2016 grunnet Rhenus prosjektet
- Skatteposisjonen i BSP LP (MNOK 7) får en netto positiv resultateffekt

Balanse 2017

Balanse Konsern	2017	2016
NOK		
Anleggsmidler		
Eiendom	588 558 771	584 914 992
Finansielle driftsmidler	6 218 545	
Sum anleggsmidler	594 777 316	584 914 992
Omløpsmidler		
Fordringer	19 177 115	12 368 356
Bankinnskudd	35 634 998	37 553 649
Sum omløpsmidler	54 812 112	49 922 005
Sum eiendeler	649 589 428	634 836 997
Sum EK	177 398 911	170 123 313
Gjeld		
Utsatt skatt	10 321 125	16 194 956
Gjeld til kredittinstitusjoner	423 432 892	385 860 798
Annen langsiktig gjeld	2 528 775	5 293 446
Avsatt utbytte	-	6 360 290
Kortsiktig gjeld	35 907 725	51 004 194
Sum gjeld	472 190 517	464 713 684
Sum Gjeld og EK	649 589 428	634 836 998

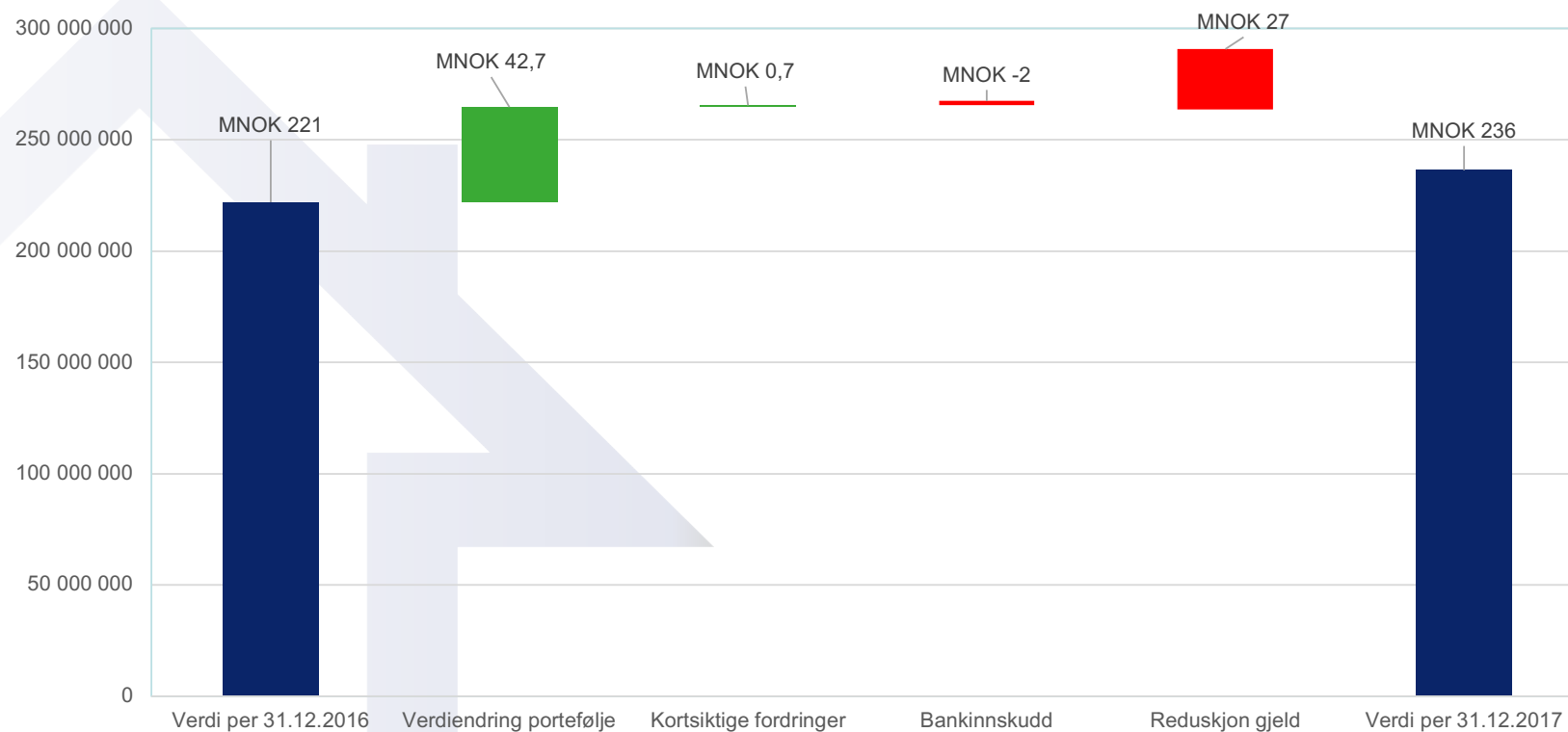
Balanse 2017

Balanse Konsern	2017	2016
NOK		
Anleggsmidler		
Eiendom	588 558 771	584 914 992
Finansielle driftsmidler	6 218 545	
Sum anleggsmidler	594 777 316	584 914 992
Omløpsmidler		
Fordringer	19 177 115	12 368 356
Bankinnskudd	35 634 998	37 553 649
Sum omløpsmidler	54 812 112	49 922 005
Sum eiendeler	649 589 428	634 836 997

Sum EK	177 398 911	170 123 313
Gjeld		
Utsatt skatt	10 321 125	16 194 956
Gjeld til kredittinstitusjoner	423 432 892	385 860 798
Annen langsiktig gjeld	2 528 775	5 293 446
Avsatt utbytte	-	6 360 290
Kortsiktig gjeld	35 907 725	51 004 194
Sum gjeld	472 190 517	464 713 684
Sum Gjeld og EK	649 589 428	634 836 998

- Økningen anleggsmidler på tross av større nedskrivning i RP I som følge av Rhenus-prosjektet samt høy valutakurs ved balansedato
- Finansielle driftsmidler → EECP og PM
- Fordringer
 - MNOK 6,9 → PM
 - MNOK 8,3 → kundefordringer
 - MNOK 2,8 MVA fordring i BSP LP
- Utsatt skatt nedjustert som følge av BSP LP
- Økning i gjeld til kredittinstitusjoner
 - Rhenus-prosjektet
 - Valuta
- Annen langsiktig gjeld
 - Rentesikring
- Kortsiktig gjeld
 - MNOK 1,5 leverandørgjeld
 - MNOK 2,6 i offentlige skyldige avgifter
 - MNOK 24,8 andel gjeld som forfaller ila 2018
 - MNOK 6,8 forskuddsbetalinger (periodisering)

Utvikling i verdijustert egenkapital 2017-2018



Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet 31.12.2017

*”Styrets forslag til årsregnskap for 2017 godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.
Det ble vedtatt at morselskapets resultat på NOK 14 734 659 skal føres som følger:*

Årets resultat	14 734 659
Overført annen egenkapital	14 734 659
Sum	14 734 659

Det foreslås at selskapets styre mottar utbyttefullmakt til å utbetale opptil NOK 2,5 per aksje.

Fullmakten gjelder frem til neste ordinære generalforsamling.

Valg av styre – valgkomiteens innstilling

Dagens styre består av John Afseth styrets leder, Egidijus Damulis, James Clarke og John David Mosvold.

Valgkomiteens innstilling:

Styrets leder – Sigurd Persson (ny)

Styremedlemmer:

- *John Afseth*
- *John David Mosvold*
- *James Clarke*
- *Bjørn Bjørø (ny)*

Fastsettelse av styrets honorar for 2018/2019

Styret foreslår følgende vedtak:

"Styrets honorar for 2018/2019 fastsettes til NOK 300 000 til styrets leder og NOK 200 000 til øvrige styremedlemmer, uforandret fra forrige år."

Godkjenning av revisors honorar for 2017

Styret foreslår at revisors honorar dekkes etter regning.



Formål med emisjonsfullmakt:

- i. Oppgradering av bygningsmasse for å sikre eksisterende kontantstrøm
 - 11 leieavtaler i retail-porteføljen utløper i 2019
Forventet effekt for porteføljens leieinntekter er ca. 40 %
 - Det er usikkerhet knyttet til oppgraderinger/leietakertilpasninger som kreves for å optimalisere reforhandlinger med Norfa og/eller alternative aktører
- ii. Investering i nye prosjekter med formål om å sikre nye kontantstrømmer
 - Selskapets posisjon i det litauiske markedet gjør at selskapet presenteres for en mengde potensielle prosjekter
 - En del av strategien for å kompensere leiereduksjonen i 2019 går ut på å gjennomføre lønnsomme utviklingsprosjekter etter samme lest som Rhenus-prosjektet
 - Selskapet er i 3 konkrete anbudsprosesser på totalt 40 000 kvm, hvorav vi er i slutfasen for 2 av disse.
- iii. Styrking av egenkapitalen for generelle selskapsformål
 - Soliditet gir bedre bankbetingelser
 - Likviditet gir rimeligere og mer effektiv drift

1. I henhold til aksjeloven § 10-14 gis styret fullmakt til å forhøye Selskapets aksjekapital med inntil NOK 160 000.
2. Pris per aksje som utstedes under fullmakten skal være minst NOK 30 og ikke høyere enn NOK 50.
3. Aksjene som utstedes i henhold til fullmakten skal kunne tegnes på basis av fortrinnsretter utstedt til Selskapets aksjeeiere. Fortrinnsrettene vil gi rett til å tegne og bli tildelt nye aksjer i henhold til aksjeloven § 10-4. Styret kan beslutte at det skal være tillatt med overtegning basert på fortrinnsretter.
4. Fullmakten omfatter ikke kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger mv. etter aksjeloven § 10-2.
5. Fullmakten omfatter ikke kapitalforhøyelse ved fusjon etter aksjeloven § 13-5.
6. Styret gis fullmakt til å fastsette øvrige vilkår for kapitalforhøyelse under fullmakten.
7. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling 2019, dog ikke utover 30. juni 2019.