



Aksjonærmøte – Baltic Sea Properties AS

Ingeniørenes Hus

7. januar 2019



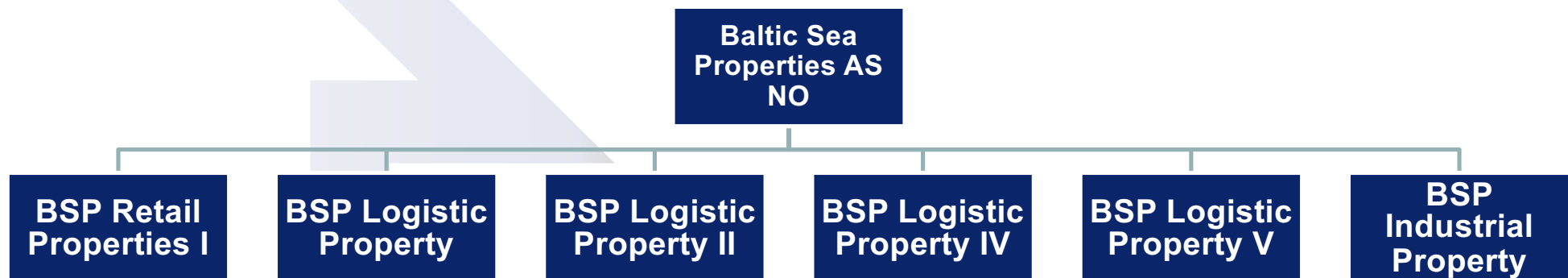
1. Oppdatering og øvrig orientering om selskapets portefølje

2. Nye prosjekter

3. Utbytte

4. Emisjon (lanseres onsdag 9.januar)

- Baltic Sea Properties er organisert som et holdingselskap med seks 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 bortsett fra BSP Logistic Property V hvor den nykjøpte tomten på 100 mål er beregnet for utvikling.



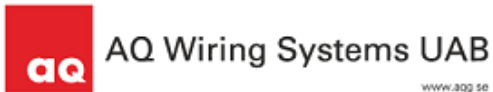
Status utleie:

- Kontraktsfestet forlengelse av 15 butikker til Norfa
 - 7 butikker på lange kontrakter til markedsleie
 - 8 butikker på kortere kontrakt (2025) under markedsleie
 - I forhandlinger med leietaker om ekspansjon og oppgraderinger
- Salgsopsjon på ytterligere 3 butikker – anses solgt
- 2 butikker utleid til andre aktører
- Alternative konsepter for de siste 3 butikkene
 - Kreitinga – treningsstudio
 - 2 butikker i Alytus – i forhandlinger med dagligvarekjede

- Selskapet er i forhandlinger om utvikling av 2 nye butikker som vil styrke porteføljen og kompensere for noe av reduksjonen i leieinntekter
- Det forventes at selskapet må gjøre betydelige investeringer for å opprettholde og utvikle leienivået ytterligere i perioden 2020-2022
- Estimert leie i 2019 -> MEUR 2,2,- (MEUR 4,1)
 - Således forventes leien i Norfa porteføljen ned nær 50% fra februar 2019.
- Selskapet enige med ny bank om en refinansieringspakke av hele Norfa porteføljen.



- Løpende dialog med leietaker vedrørende ekspansjon.
- Leieavtalen utløper I 2032.
- Svært godt fornøyd med det nye bygget og samarbeidet.
- Lånet refinansieres i forbindelse med Norfa refinansieringen
- Signaler gitt fra leietaker om mulig ekspansjon



- Startet forhandlinger om forlengelse av leiekontrakt samt ekspansjon
- Nåværende leieavtale utløper 2022.



- Løpende dialog med leietaker vedrørende oppgraderinger.
- Leieavtalen utløper I 2032.



- Dialog med leietaker rundt vedlikeholdsprogrammet for eiendommen.
- Nåværende leieavtale utløper I 2025.

1. Oppdatering og øvrig orientering om selskapets portefølje

2. **Nye prosjekter**

3. Utbytte

4. Emisjon (lanseres onsdag 9.januar)

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

Selskapets hovedmål:

Foredle dagens portefølje → potensielle utbygginger → sikre langsiktige kontrakter

Investeringsstrategi og hovedkriteriene for nye prosjekter:

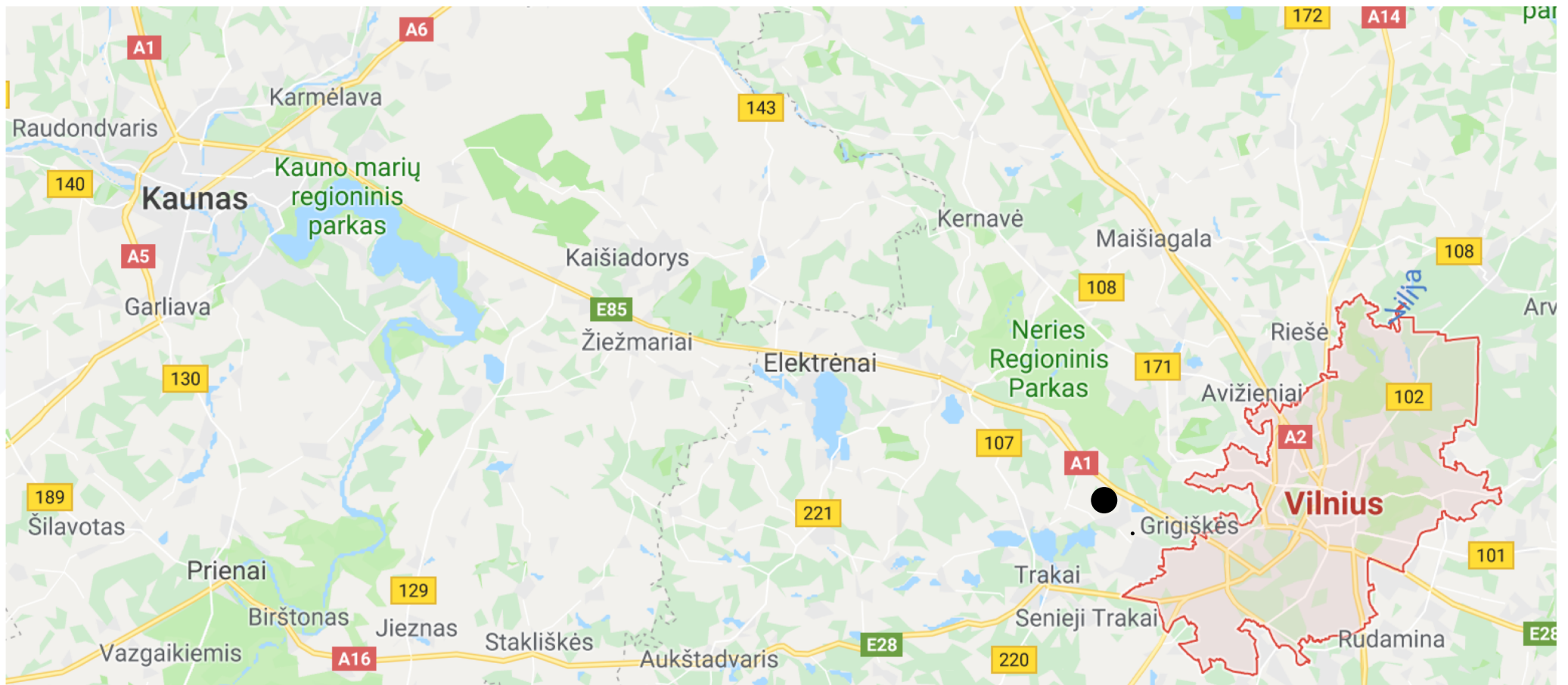
- Leietakers soliditet
- Objektkritisk for leietaker
- Transaksjonsstruktur og pris

- Selskapet ønsker å gjøre nye investeringer for å styrke den langsiktige avkastning/utbyttekapasitet for selskapets aksjonærer.
- Selskapet ervervet 31.12.2018 en 100 måls tomt i langs hovedveien mellom Kaunas og Vilnius.
- Selskapet har inngått intensjonsavtaler for 3 nye prosjekter.
- Således vil det være nødvendig å hente inn frisk egenkapital gjennom en rettet emisjon mot selskapets aksjonærer.

Prosjekt 1 - Vilnius

- Selskapet vant i midten av desember en anbudsrunde for utvikling av 6.500 kvm produksjon- og logistikkbygg for ett av Baltikums største distributører av legemidler.
- Selskapet har også en opsjon på ekspansjon på ytterligere 5.000 kvm.
- 12 års ubrytelig «barehouse» avtale med morselskapsgaranti.
- Selskapet er i sluttforhandlinger av leiekontrakt og arbeider parallelt med finansiering.
- Selskapet forventer å kunne melde kontraktinngåelse innen utgangen av første kvartal 2019.
- Bygget skal etter planen leveres leietaker sommeren 2020.
- Leietaker ansees som svært solid og profesjonell

Utviklingscase - 1



Development - case



Logistikk – 6.500 kvm - Vilnius





Prosjekt 2 - Vilnius

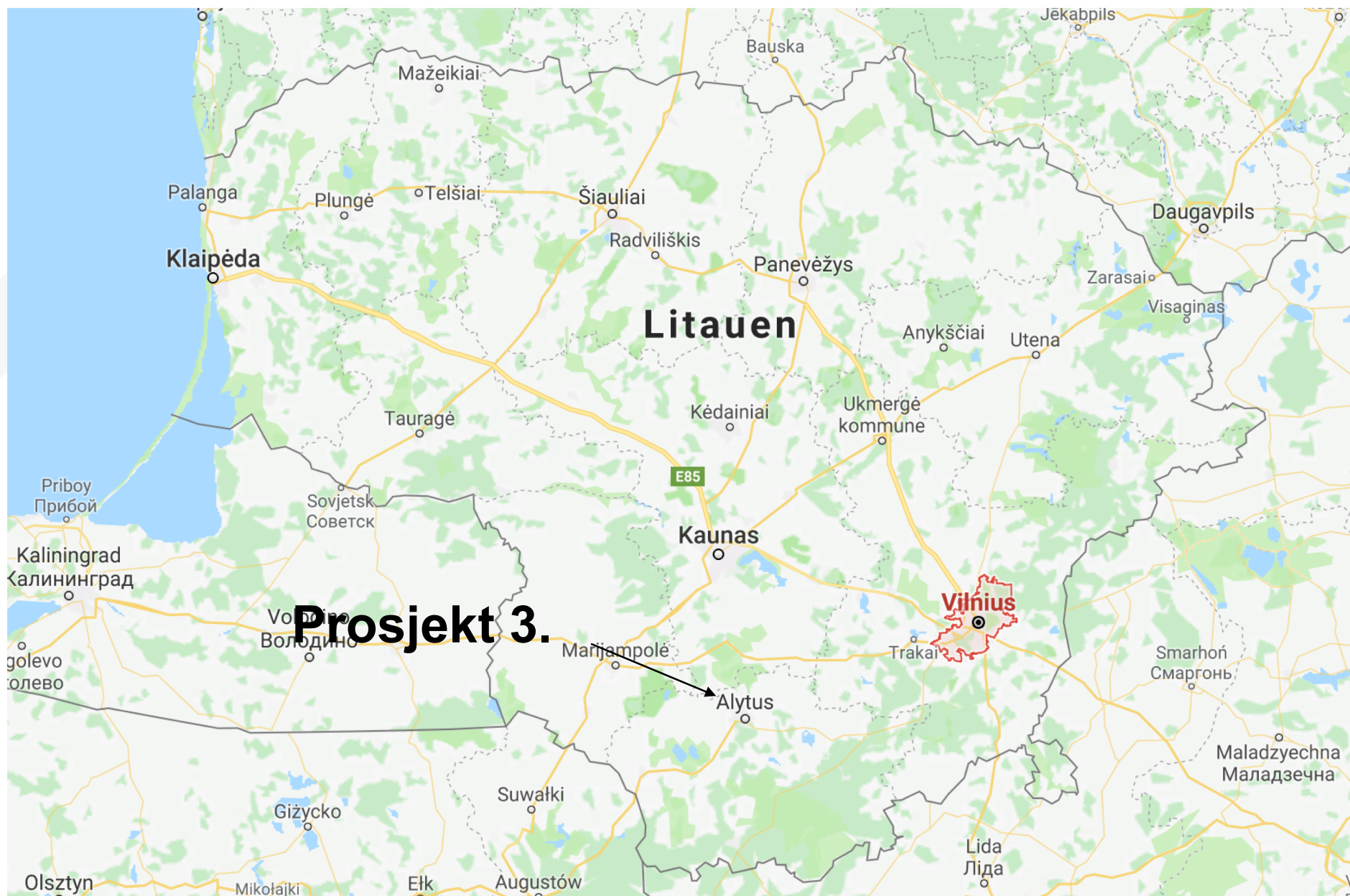
- Selskapet har nylig inngått en intensjonsavtale med et Britisk logistikk konsern for utvikling av 5.000 kvm logistikk spesielt designet for internetthandel.
- Selskapet har også en opsjon på ekspansjon på ytterligere 5.000 kvm.
- 12,5 års ubrytelig «barehouse» avtale med morselskapsgaranti.
- Selskapet er i sluttforhandlinger av leiekontrakt og arbeider parallelt med finansiering.
- Selskapet forventer å kunne melde kontraktinngåelse innen utgangen av første kvartal 2019.
- Bygget skal etter planen leveres leietaker innen andre kvartal 2020.
- Leietaker ansees som svært solid og profesjonell



Prosjekt 3 - Alytus

- Selskapet har inngått en intensjonsavtale med et Britisk møbelkonsern for utvikling av 10.500 kvm industribygg spesielt designet for møbelproduksjon.
- Selskapet har også en opsjon på ekspansjon på ytterligere 5.000 kvm
- 15 års ubrytelig «barehouse» avtale med morselskapsgaranti.
- Selskapet er i sluttforhandlinger av leiekontrakt og arbeider parallelt med finansiering.
- Selskapet forventer å kunne melde kontraktinngåelse innen utgangen av første kvartal 2019.
- Bygget skal etter planen leveres leietaker i juli 2020.
- Leietaker ansees som svært solid og profesjonell









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

Selskapets hovedmål:

Foredle dagens portefølje → potensielle utbygginger → sikre langsiktige kontrakter

Investeringsstrategi og hovedkriteriene for nye prosjekter:

- Leietakers soliditet → alle de tre respektive prosjekter er innenfor dette
 - Objektkritisk for leietaker -> alle de tre respektive prosjekter er innenfor dette
 - Transaksjonsstruktur og pris -> alle de tre respektive prosjekter er innenfor dette
-
- Selskapet er nå i en unik posisjon til å etablere seg som en av Baltikums mest seriøse og største utviklere av næringsseiendom innen logistikk- og industrisegmentet.
 - Prosjektene vil styrke selskapets langsiktige strategi som ett utbytteselskap.
 - Erfaringsmessig er utviklingsprosjekter lønnsomme og vårt lokale team er et av de beste i Litauen.

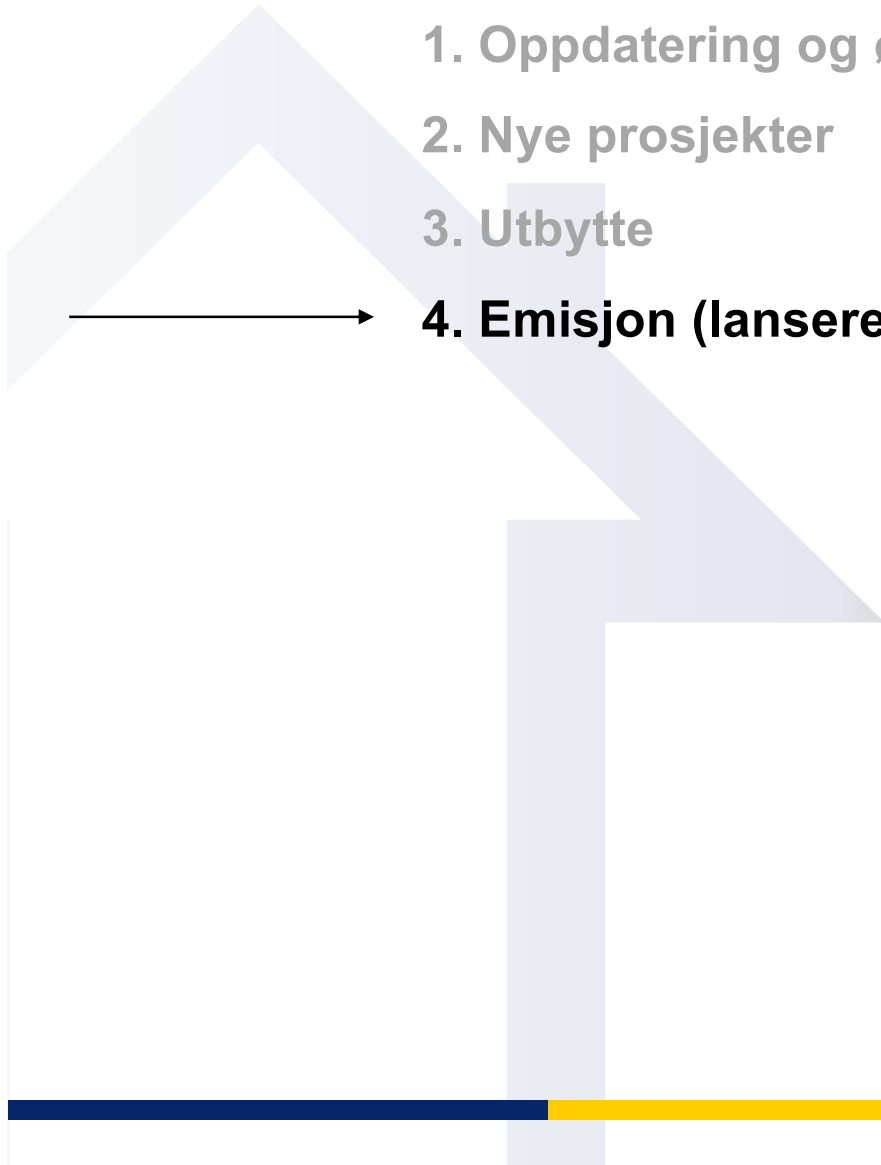
1. Oppdatering og øvrig orientering om selskapets portefølje
2. Nye prosjekter
- 3. Utbytte**
4. Emisjon (lanseres onsdag 9.januar)



3. Utbytte

- Selskapet ønsker å utbetale utbytte etter emisjonen
- Utbytte NOK 1,00 per aksje utbetales etter at kapitalforhøyelsen- og de nye aksjene er registrert.
- Utbytte utbetales innen midten av februar 2019.

1. Oppdatering og øvrig orientering om selskapets portefølje
2. Nye prosjekter
3. Utbytte
4. **Emisjon (lanseres onsdag 9.januar)**



Hovedpunkter – proveny

- **Egenkapitalfinansiering av nye prosjekter**
- **Oppgraderinger og utvidelser av eksisterende eiendomsmasse**

Minimum MNOK 24 - Maksimum MNOK 48

Utstedelse av inntil 1 600 000 nye aksjer

Tegningskurs NOK 30 per aksje

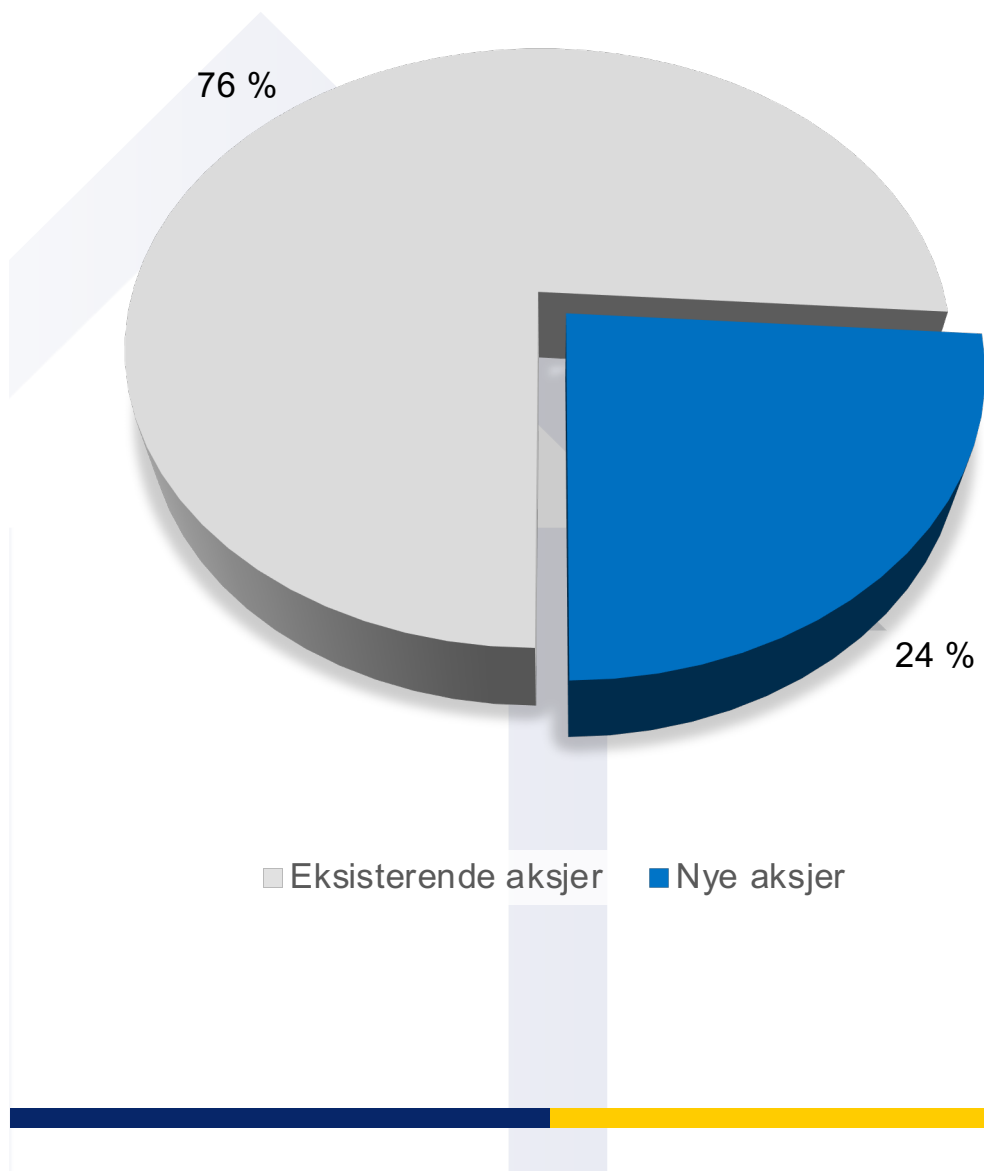
Tegningsperiode starter 9. januar 2019 kl. 09.00

Tegningsperiode avsluttes 23. januar 2019 kl.16.30

Tildelingsbrev sendes 24. januar 2019 innen kl.16.00

Innbetalingsfrist 28. januar 2019

Registrering i VPS innen 11. februar 2019.



Nødvendig tegning for å forsvare eierandel (forutsatt fulltegnet emisjon):

Eksempel 1

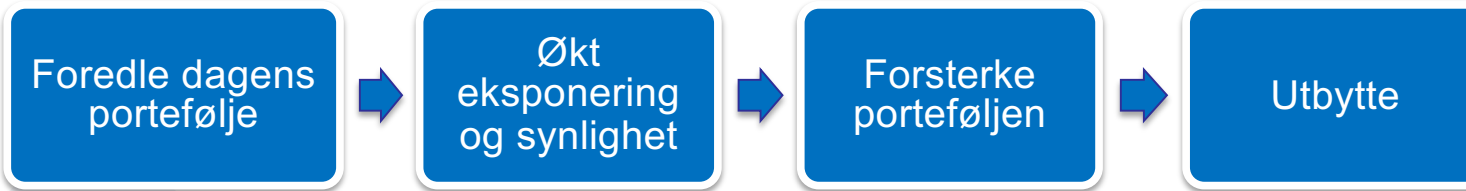
- Aksjebeholdning før emisjon: 5 000
- Nødvendig tegning: Kr 47 168
(1 572 aksjer)

Eksempel 2

- Aksjebeholdning før emisjon: 20 000
- Nødvendig tegning: Kr 188 671
(6 289 aksjer)

Eksempel 3

- Aksjebeholdning før emisjon: 40 000
- Nødvendig tegning: Kr 377 341
(12 578 aksjer)



ROE >15 %

- Kompetent ledelse med lang erfaring innen samtlige eiendomssegmenter
- Svært erfarent og solid lokalt team – eiendom er lokal business
- 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!

CONTACTS



Baltic Sea Properties AS
Rosenkrantz gate 20
0160 Oslo
www.balticsea.no

Baltic Sea Properties Lithuania
Didzioji str. 10A-29
LT-01128 Vilnius