



BALTIC SEA PROPERTIES



Ordinær generalforsamling

Ingeniørenes hus, 5. april 2019

Ordinær generalforsamling





1. Markedsoppdatering

2. Oppdatering og øvrig orientering om selskapets portefølje

3. Generalforsamling

- Den kraftige BNP-veksten i 2017 (3,9 %) ble fulgt opp med 3,4 % i 2018.
- Bredt forankret i alle sektorer med unntak av landbruket, med særlig sterke bidrag fra detalj- og byggnæringen.
- Veksten forventes å svekkes noe i 2019 som følge av svekket vekst hos landets handelspartnere.
- Den årlige inflasjonstakten falt fra 3,7 % i 2017 til 2,8 % i 2018, og forventes å bli ca 2,3 % i 2019.
- Arbeidsledigheten falt til 6,3 % mot utgangen av 2018, det laveste siden 2008.
- Eksporten falt fra et høyt nivå i 2017, da eksportveksten var høyest i EU.
- Tegn til forbedring i migrasjonsbalansen.

Kilder:

Europakommisjonen – “Autumn 2018 Economic Forecast”/“Winter 2019 Economic Forecast”

Colliers – “Baltic states real estate market overview 2019”

Newsec – “Commercial Real Estate Market Overview – Lithuania 2019, March”

Lithuania	2017	2018 (f)	2019 (f)	2020 (f)
Total Population (millions)	3.0	3.0	3.0	2.9
GDP Growth (real, year-on-year)	3.9%	3.4%	2.7%	2.7%
GDP Per Capita (real, EUR, 2010 prices)	12,073	12,517	12,890	13,275
Interest rate, long-term, end of period	0.3%	0.3%	0.8%	1.3%
Fixed Asset Investment (real, millions: 2010 prices)	7,152	7,542	7,925	8,271
Inflation Rate	3.7%	2.8%	2.3%	2.1%
Unemployment Rate	7.1%	6.7%	6.3%	6.0%
Source: Oxford Economics, Q3 2018				

- Danske Bank – Servicesenter – 1 908 ansatte (siden 2012)
 - Western Union – Global Operations-senter – 1 980 ansatte (siden 2010)
 - Intermedix – Servicesenter – 700 ansatte (siden 2014)
 - Thermo Fischer – Produksjon + R&D – 811 ansatte (siden 2010)
 - Philip Morris - Produksjon – 540 ansatte (siden 1993)
 - RyanAir – Vedlikehold – 171 ansatte (siden 2012)
 - Uber – CSR-senter – 37 ansatte (siden 2015)
 - Nasdaq - Servicesenter – 285 ansatte (siden 2014)
 - Booking.com – Callsenter – 900 ansatte ila de neste 3 årene
- Rundt 100 finans- og oppstartsselskaper fra bl.a. Storbritannia har søkt om konsesjon i Litauen for å sikre fortsatt tilgang til EU etter Brexit.




Litauens eiendomsmarked i et nøtteskall

Market Strengths¹

Transparency



Investment Liquidity



Legal Protection

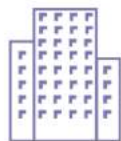


Major Players²

Domestic



Property
Funds



Property
Companies

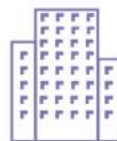


Private
Investors

Foreign



European
Property Funds



European
Property Companies



Non - European
Institutions

Most Invested Assets³



Vilnius
Offices



Regional
Shopping Centres



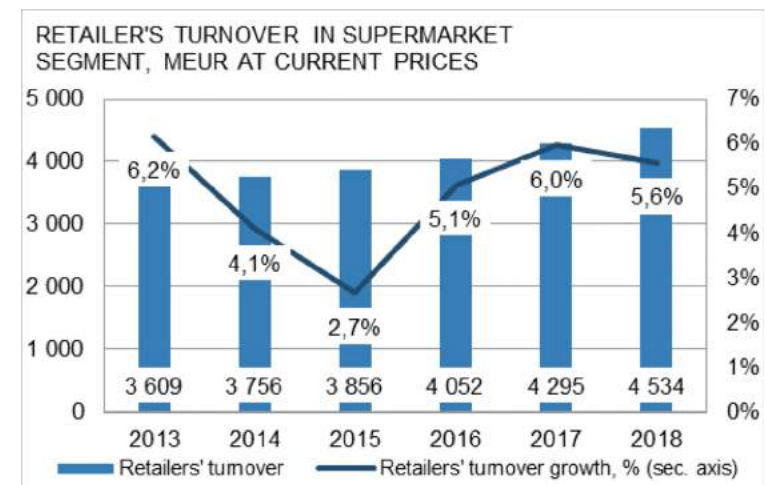
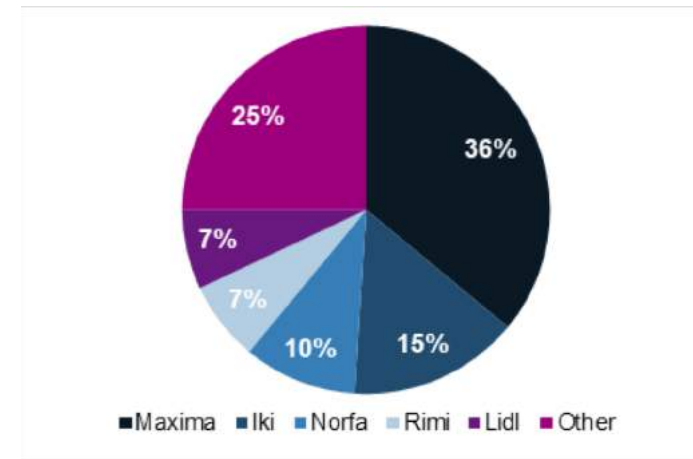
Vilnius
Shopping Centres

Kilder:

CBRE – «BALTICS INVESTMENT GUIDE 2019»
Ober-Haus – “Real Estate Market Report ‘19”

Dagligvare

- 45 % av det totale investeringsvolumet i næringseiendom ble gjort innen detaljhandelssegmentet.
- Supermarkedene i Litauen så i 2018 en samlet omsetningsøkning på 5,6 % (NOK 2,3 milliarder/MEUR 240).
- Lidl åpnet 11 nye butikker i 2018, og har nå totalt 42 butikker i Litauen.
- Iki og Rimi planlegger begge tunge satsninger for å utvide sine porteføljer.
- Internetthandel er i vekst, og flere lanserer egne satsninger for dagligvarehandel på nett.



Kilder:

Colliers – "Baltic states real estate market overview 2019"

Newsec – "Commercial Real Estate Market Overview – Lithuania 2019, March"

Ober-Haus – "Real Estate Market Report '19"

Industri/logistikk

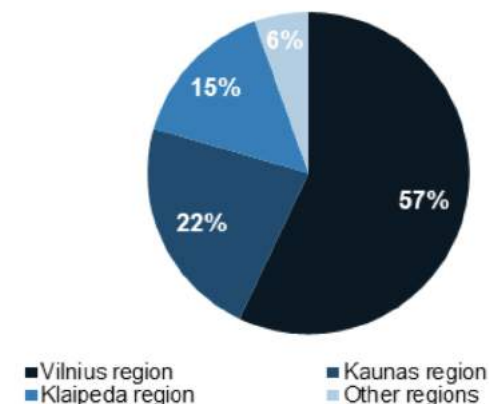
- Prime yield for industriell eiendom i Vilnius falt i 2018
- Et aktivt marked, med stor kjøpsvilje og et begrenset tilbud av attraktive eiendommer.
- Totalt areal av moderne lagerbygninger passerte 1,1 millioner kvadratmeter i 2018, hvorav ca. 680.000 ligger i og rundt Vilnius.
- Leieprisene forholdt seg stabile gjennom året, men en ledighet på kun 2 % i sentrale områder.
- Leieprisene forventes å forbli på samme nivå gjennom 2019.

Kilder:

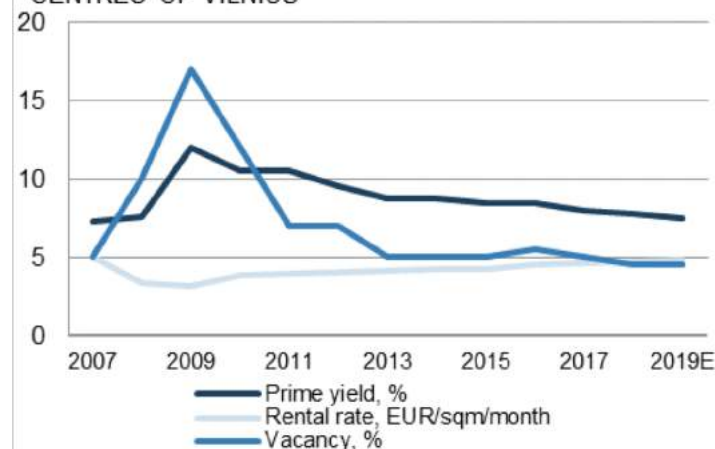
Colliers – “Baltic states real estate market overview 2019”

Newsec – “Commercial Real Estate Market Overview – Lithuania 2019, March”

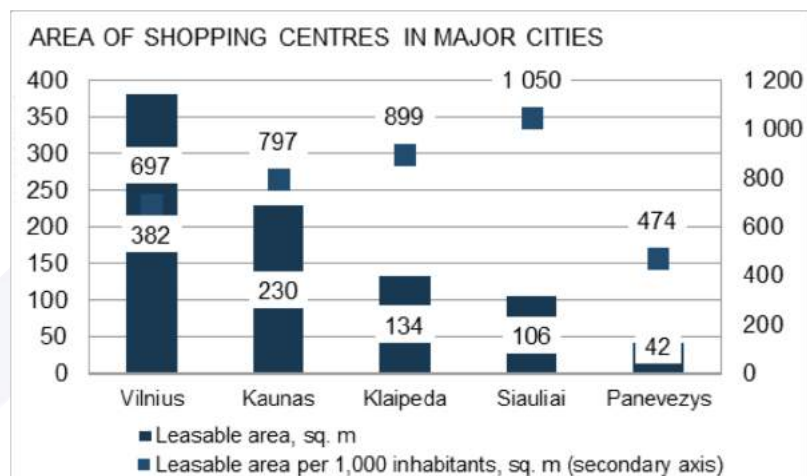
DISTRIBUTION OF WAREHOUSES BY REGION, 2018



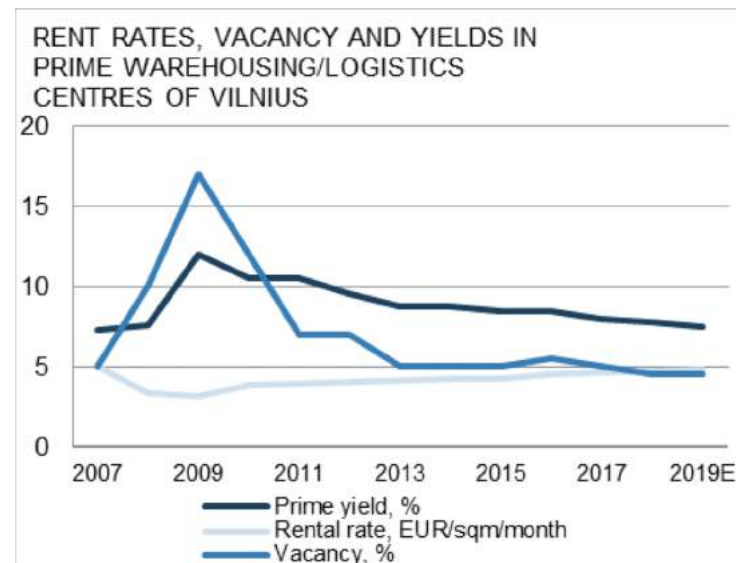
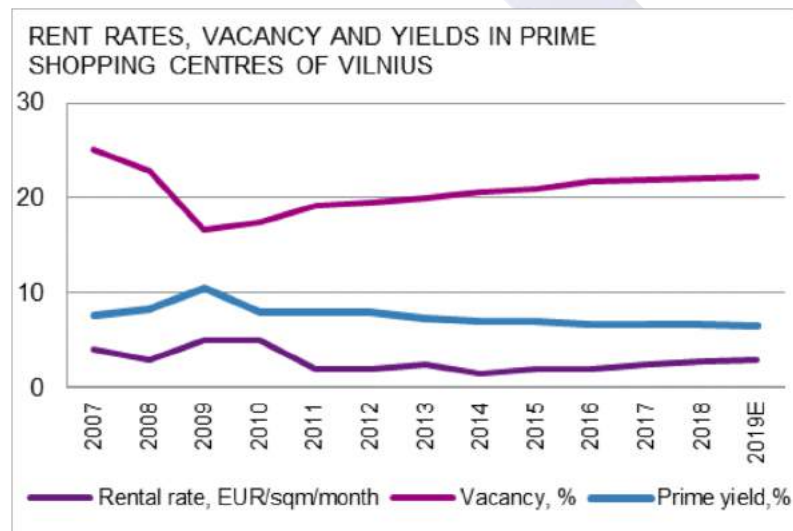
RENT RATES, VACANCY AND YIELDS IN PRIME WAREHOUSING/LOGISTICS CENTRES OF VILNIUS



Dagligvare:



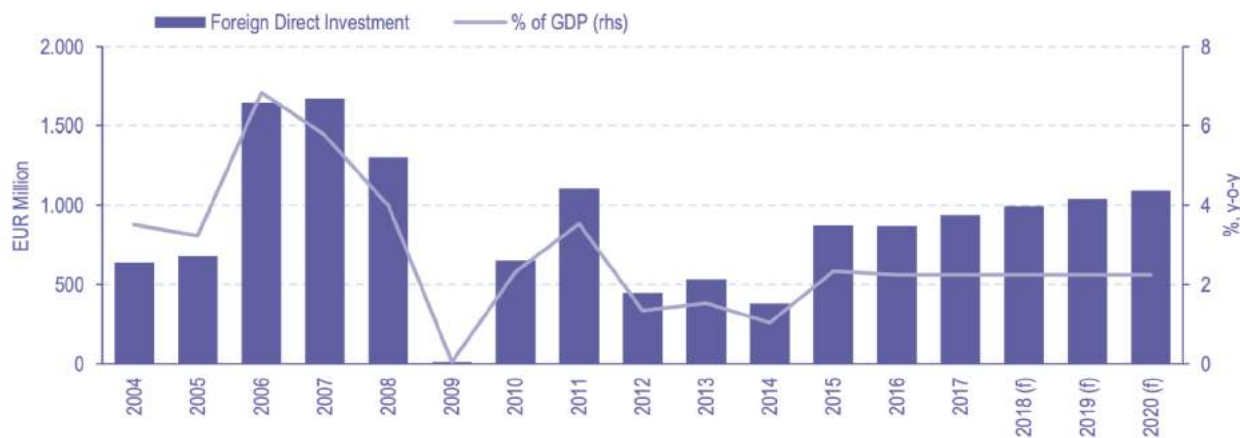
Logistikk/industri:



Kilde: Newsec Baltics - "Commercial Real Estate Market Overview – Lithuania 2019, March"

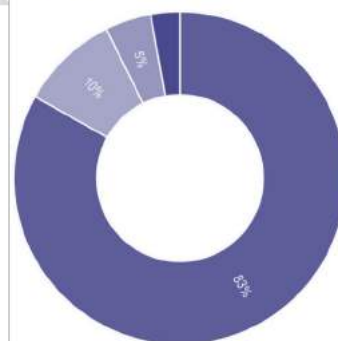
- Totalt investeringsvolum i litauisk næringseiendom i 2018 var NOK 5,5 milliarder (MEUR 578) - høyere enn for Latvia og Estland til sammen.
- 45 % av investeringsvolumet var innen detaljhandelssegmentet.

Total Investment Turnover

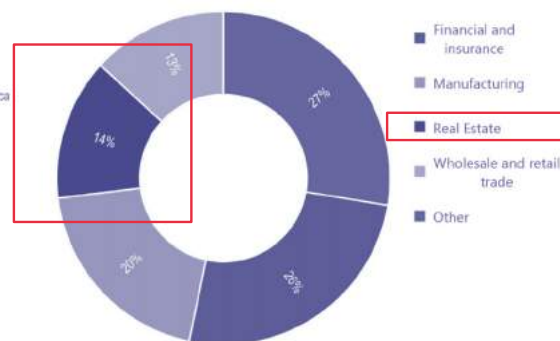


Source: CBRE Research, CBRE Baltics, Oxford Economics, 2018

Investment Turnover by Investor Origin (H2 2018)



Investment Turnover by Sector (H2 2018)



Source: CBRE Research, CBRE Baltics, 2018

Kilder:

Colliers – “Baltic states real estate market overview 2019”
 Newsec – “Commercial Real Estate Market Overview – Lithuania 2019, March”
 CBRE - «BALTICS INVESTMENT GUIDE 2019»

1. Markedsoppdatering

→ 2. Oppdatering og øvrig orientering om selskapets portefølje

3. Generalforsamling

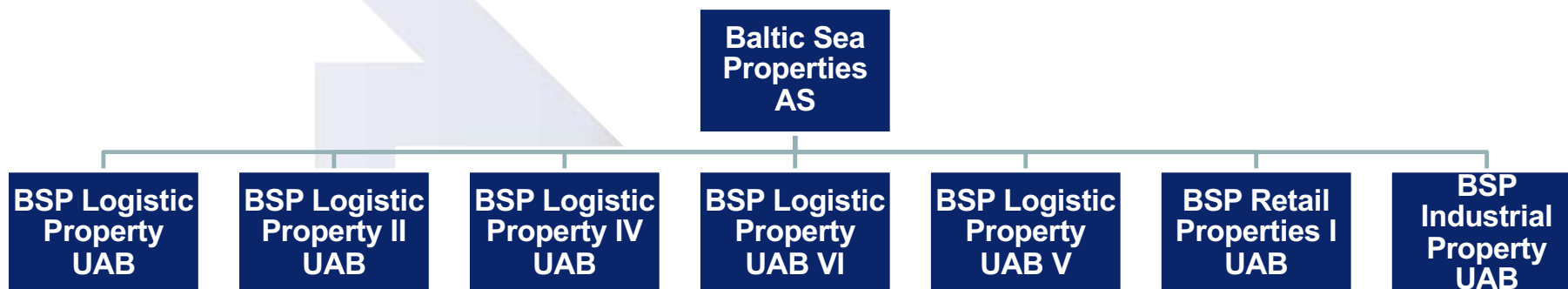
Ordinær generalforsamling

Ingeniørenes hus, 5. april 2019

Status Baltic Sea Properties AS

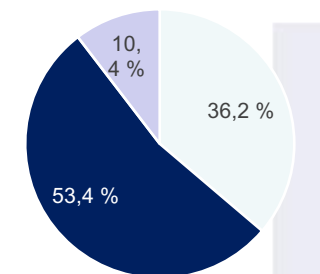


- Baltic Sea Properties er organisert som et holdingselskap med syv heleide datterselskaper. Konsernets operative virksomhet utøves i datterselskapene
- Alle datterselskaper i konsernet er lokalisert i Litauen
- Hvert av datterselskapene eier hver sin næringseiendom/portefølje/tomt



Company	Segment	Tenant	Budget rent 2019	% income	GLA (sqm)	% GLA	WAULT (yrs)	Maturity
BSP LP	Logistics	Girteka	923 779	16,2 %	17 954	18,0 %	6,82	2025
BSP LP II	Logistics	Vinge	1 065 403	18,7 %	21 929	21,9 %	10,86	2032
BSP IP	Industrial	AQ Wiring	788 858	13,9 %	10 410	10,4 %	3,01	2022
BSP RP I	Retail	Anchor - Norfa	2 144 143	37,7 %	36 219	36,2 %	6,26	2019-2027
BSP LP IV	Logistics	Rhenus	767 376	13,5 %	13 492	13,5 %	13,55	2032
Totalt			5 689 560	100 %	100 004	100 %	7,34	

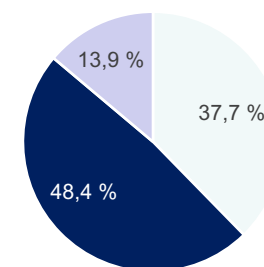
Portefølje basert på ant. kvm



Handel ■ Logistikk ■ Industri



Portefølje basert på leieinntekter



Handel ■ Logistikk ■ Industri

- Oppfølging forlengelse av Retail-porteføljen
- Refinansiering av Retail-porteføljen
- Arbeid knyttet til optimalisering av kapitalstrukturen til selskapet
- Porteføljeeoptimalisering herunder vedlikeholdsarbeid og forhandling om utvidelse av eksisterende eiendom
- Kapitalinnhenting
- Nye prosjekter

Norfa – forlengelse av porteføljen

Hovedpunkter

- Kontraktsfestet forlengelse av 17 butikker
 - I tillegg utvikling av 1 200 kvm for DIY Senukai
- 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



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



AQ Wiring Systems UAB

www.aqg.se

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



- Løpende dialog med leietaker.



- Dialog rundt vedlikeholdsprogrammet for eiendommen. Etterslepet følges opp med leietaker.
- Vunnet MVA sak mot skattemyndighetene

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

- Selskapet ønsker å gjøre de 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 ervervet nylig en 74 måls tomt like utenfor Vilnius
- Selskapet har inngått avtale for 2 nye prosjekter.

Prosjekt 1- Oribalt - Vilnius

- Selskapet vant i midten av desember en anbudsrunde for utvikling av 6.500 kvm oppføring av et kombinert bygg for logistikk, produksjon og distribusjon av farmasøytiske produkter 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 sluttforhandlet leiekontrakt i mars og arbeider nå med flere finansieringsforslag.
- Bygget skal etter planen leveres leietaker sommeren 2020.
- Leietaker ansees som svært solid og profesjonell
- Beliggenheten er av strategisk betydning for oss på aksen mellom Vilnius og Kaunas, og på tomten vi nylig kjøpte for å utvikle til en næringspark for internasjonale industri- og logistikkaktører

Logistikk – 6.500 kvm - Vilnius





Prosjekt 2 – Delamode - Vilnius

- Selskapet har nylig inngått en avtale om oppføring av ett nytt lager- og logistikkbygg på 5.000 kvm rett utenfor Vilnius.
- Selskapet har også en opsjon på ekspansjon på ytterligere 7.000 kvm.
- 12,5 års ubrytelig «barehouse» avtale med morselskapsgaranti.
- Selskapet sluttforhandlet leiekontrakt i mars og arbeider nå med finansiering.
- Bygget skal etter planen leveres leietaker innen andre kvartal 2020.
- Leietaker ansees som svært solid og profesjonell







Tenant	Ownership	Location	Expected completion	Project area	Occupancy	Estimated total cost	Of which accrued	Yield on cost
	%			sqm		MEUR	MEUR	%
Delamode	100 %	Vilnius	jun.20	5 000	100 %	4,0	0,7	8,8 %
Oribalt	100 %	Vilnius	jul.20	6 500	100 %	4,6	0,5	8,1 %
Total				11 500		8,6	1,2	

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
- 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!

1. Markedsoppdatering

2. Oppdatering og øvrig orientering om selskapets portefølje

→ 3. **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 og årsberetning for 2018, samt disponering av årets resultat
5. Fastsettelse av styrets honorar for 2019/2020
6. Fastsettelse av valgkomiteens honorar for 2019/2020
7. Godkjenning av revisors honorar for 2018

Resultat 2018

Regnskapstall konsern (NOK)	31/12/2018	31/12/2017 (omarbeidet)
NOK		
Leieinntekter	74 937 236	67 468 469
Eiendomsskatt, festeavgift	-1 098 619	-1 053 700
Eiendomsdrift og vedlikehold	-3 734 492	-2 675 057
Sum direkte eierkostnader	-4 833 110	-3 728 757
Netto leieinntekter	70 104 125	63 739 712
Andre driftsinntekter	586 019	2 631 325
Andre driftskostnader	-5 647 656	-5 764 430
EBITDA	65 042 489	60 606 607
Avskrivninger	-22 917 948	-22 557 856
Nedskrivninger	-33 775 308	-41 836 751
EBIT	8 349 233	-3 788 000
Netto renter	-9 378 500	-10 670 945
Annet	1 553 137	2 550 248
Resultat før skatt	523 870	-11 908 697
Skatt	-1 083 373	7 261 264
Resultat etter skatt	-559 502	-4 647 432

Resultat 2018

Regnskapstall konsern (NOK)	31/12/2018	31/12/2017 (omarbeidet)
NOK		
Leieinntekter	74 937 236	67 468 469
Eiendomsskatt, festeavgift	-1 098 619	-1 053 700
Eiendomsdrift og vedlikehold	-3 734 492	-2 675 057
Sum direkte eierkostnader	-4 833 110	-3 728 757
Netto leieinntekter	70 104 125	63 739 712
Andre driftsinntekter	586 019	2 631 325
Andre driftskostnader	-5 647 656	-5 764 430
EBITDA	65 042 489	60 606 607
Avskrivninger	-22 917 948	-22 557 856
Nedskrivninger	-33 775 308	-41 836 751
EBIT	8 349 233	-3 788 000
Netto renter	-9 378 500	-10 670 945
Annet	1 553 137	2 550 248
Resultat før skatt	523 870	-11 908 697
Skatt	-1 083 373	7 261 264
Resultat etter skatt	-559 502	-4 647 432

Driftsinntekter = NOK 75 523 255

- Økte inntekter som følge av Rhenus, samt KPI-justering
- Forvaltningsinntekt av annen eiendom = MNOK 0,6

Direkte eierkostnader (6,44 % av leieinntekter)

- Eiendomsskatt og festeavgift
- Lønn
- Forsikring, elektrisitet, vedlikehold, etc.

Andre driftskostnader

- Styrehonorar
- Juridisk bistand
- Regnskapsførsel
- Revisjon
- Konsulenttenester (verdivurderinger, m.m.)
- Reiser
- Annet

Nedskrivninger MNOK 33,78

- Norfa-porteføljen er nedjustert med ca. MNOK 33,2
- IP er nedjustert med MNOK 7,8
- LP har reversert tidl. nedskrivninger med MNOK 7,2

Skattekostnad for 2017 er omarbeidet pga korrigering i RP1-regnskapet, jf konsernavsetning pr 31.12.17.

Balanse 2018

Balanse Konsern NOK	2018	2017
Eiendom	553 954 311	588 677 940
Aksjeinvesteringer	5 250 901	6 218 545
Sum anleggsmidler	559 205 213	594 896 485
Fordringer	6 615 299	19 177 115
Bankinnskudd	63 491 657	35 634 998
Sum omløpsmidler	70 106 957	54 812 112
<u>SUM EIENDELER</u>	<u>629 312 169</u>	<u>649 708 596</u>
SUM EK	181 624 642	180 194 773
Utsatt skatt	6 576 106	7 644 432
Gjeld til bank	429 929 102	450 734 777
Avsatt utbytte	0	0
Skyldige skatter/avgifter	3 222 062	2 188 165
Annen kortsiktig gjeld	7 960 258	8 946 451
SUM GJELD	447 687 528	469 513 824
<u>SUM EK OG GJELD</u>	<u>629 312 170</u>	<u>649 708 596</u>

Balanse 2018

Balanse Konsern NOK	2018	2017
Eiendom	553 954 311	588 677 940
Aksjeinvesteringer	5 250 901	6 218 545
Sum anleggsmidler	559 205 213	594 896 485
Fordringer	6 615 299	19 177 115
Bankinnskudd	63 491 657	35 634 998
Sum omløpsmidler	70 106 957	54 812 112
<u>SUM EIENDELER</u>	<u>629 312 169</u>	<u>649 708 596</u>
SUM EK	181 624 642	180 194 773
Utsatt skatt	6 576 106	7 644 432
Gjeld til bank	429 929 102	450 734 777
Avsatt utbytte	0	0
Skyldige skatter/avgifter	3 222 062	2 188 165
Annen kortsiktig gjeld	7 960 258	8 946 451
SUM GJELD	447 687 528	469 513 824
<u>SUM EK OG GJELD</u>	<u>629 312 170</u>	<u>649 708 596</u>

- Reduksjon i anleggsmidler som følge av nedskrivninger
- Aksjeinvesteringer = EECP (+ PM i 2017)
- Fordringer
 - MNOK 2,2 = kundefordringer
 - MNOK 4,1 = påløpt inntekt
 - Stor reduksjon pga Pagal Mus-exit
- Utsatt skatt pr 2017 omarbeidet
- Reduksjon i banklån: MNOK 20,1
- Annen kortsiktig gjeld
 - MNOK 0,6 = Leverandørgjeld
 - MNOK 6,8 = Forhåndsbetaling av leie
 - MNOK 0,3 = Påløpte kostnader
 - MNOK 0,3 = Øvrig

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet 31.12.2018

*«Styrets forslag til årsregnskap og årsberetning for 2018, samt revisors beretning, godkjennes.
Det ble vedtatt at morselskapets resultat på NOK 563 447 skal føres som følger:*

Årets resultat	563 447
<i>Overført til annen egenkapital</i>	<i>563 447</i>
Sum	563 447

Det vedtas videre at selskapets styre mottar fullmakt til å utbetale opptil NOK 2,5 per aksje som utbytte ved utbetaling fra overkursfond. Fullmakten gjelder frem til neste ordinære generalforsamling.»

Styret har bestått av Sigurd Persson styreleder, John Afseth, John David Mosvold, James Clark og Bjørn Bjørø.

Alle disse ble valgt for 2 år på ordinær GF 30.05.18.

Valgkomiteen har gjennom 2018 og 2019 hatt jevnlig kontakt med styreleder og samtlige styremedlemmer, samt administrasjonen både i Norge og Litauen.

Styret fungerer bra og alle ønsker å fortsette i sine verv.

Styrehonorarene i selskapet har vært kr. 300 000,00 til styreleder og kr. 200 000 til hvert av styremedlemmene.

Valgkomiteen foreslår uendrede styrehonorarer for 2018/2019.

Fastsettelse av styrets honorar for 2019/2020

Styret foreslår følgende vedtak:

"Styrets honorar for 2019/2020 fastsettes til NOK 300 000 til styrets leder og NOK 200 000 til øvrige styremedlemmer, uforandret fra forrige år."

Fastsettelse av styrets honorar for 2019/2020

Bakgrunn for forslaget:

- Det er siden forrige ordinære generalforsamling GF avholdt 14 styremøter, samt et høyt antall uformelle møter.

Hvorfor?

- Eksisterende portefølje:
 - Fremdeles krevende forhandlinger med Norfa.
 - Potensielt ombygging av flere Norfa-butikker og arbeid knyttet til dette.
 - Reforhandling/oppfølging av øvrige leietakere.
 - Forhandlinger om utbygging for eksisterende leietaker.
 - Høyt tempo krever styrets aktive deltagelse i strategilegging, som diskusjonspartnere for administrasjonen, og i forhandlingsmøter.
- Porteføljeutvikling:
 - Kjøpt 100 mål strategisk plassert tomt.
 - Kjøpt 74 mål strategisk plassert tomt.
 - Signert utviklingsprosjekt/leiekontrakt med Oribalt.
 - Signert utviklingsprosjekt/leiekontrakt med Delamode.
 - Intensjonsavtale med internasjonal aktør om utvikling av industribygg.
 - Har gjennomført DD-prosesser og forhandlinger for flere prosjekter, men valgt å avstå fra å investere.
- Vesentlig ansvar følger av styreverv i et notert selskap av BSP's størrelse.
- Ettersom BSP's virksomhet er lokalisert i Litauen, medgår også flere reisedøgn for å utføre vervet.

Fastsettelse av styrets honorar for 2019/2020

Alternativ forslag fra aksjonær:

"Styrets honorar for 2019/2020 fastsettes til NOK 150 000 til styrets leder og NOK 75 000 til øvrige styremedlemmer."

Godkjennelse av revisors honorar for 2018

Styret foreslår at revisors honorar dekkes etter regning.



Tusen takk

