

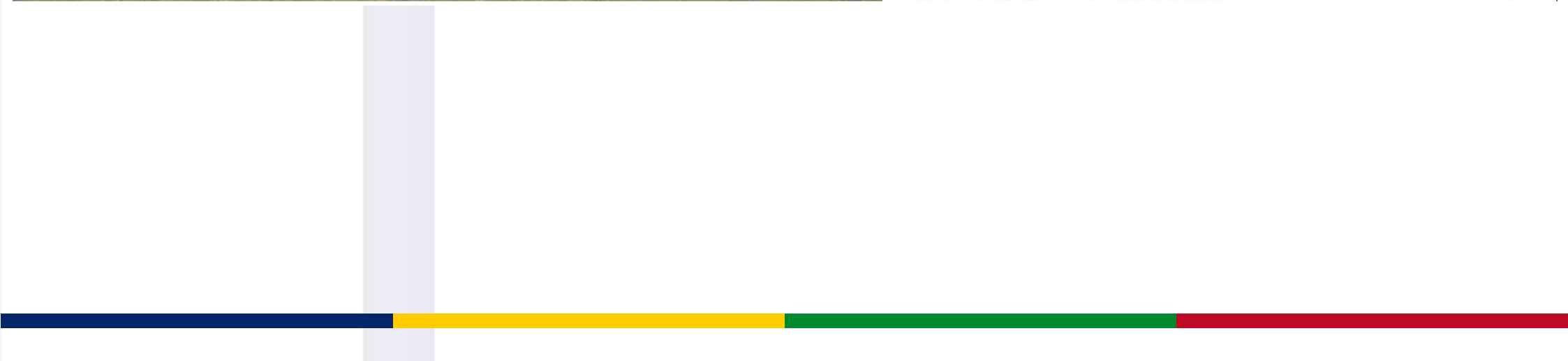


# BALTIC SEA PROPERTIES



**Ordinær generalforsamling**

**Christiania Qvartalet Møtesenter, 16. april 2020**





→ **1. Markedsoppdatering – Covid-19 (engelsk)**

2. Oppdatering og øvrig orientering om selskapets portefølje

3. Generalforsamling

**Quarantine period – from 16-03-2020 till 27-04-2020 (subject to extension).**

## **Restrictions on private and public activities:**

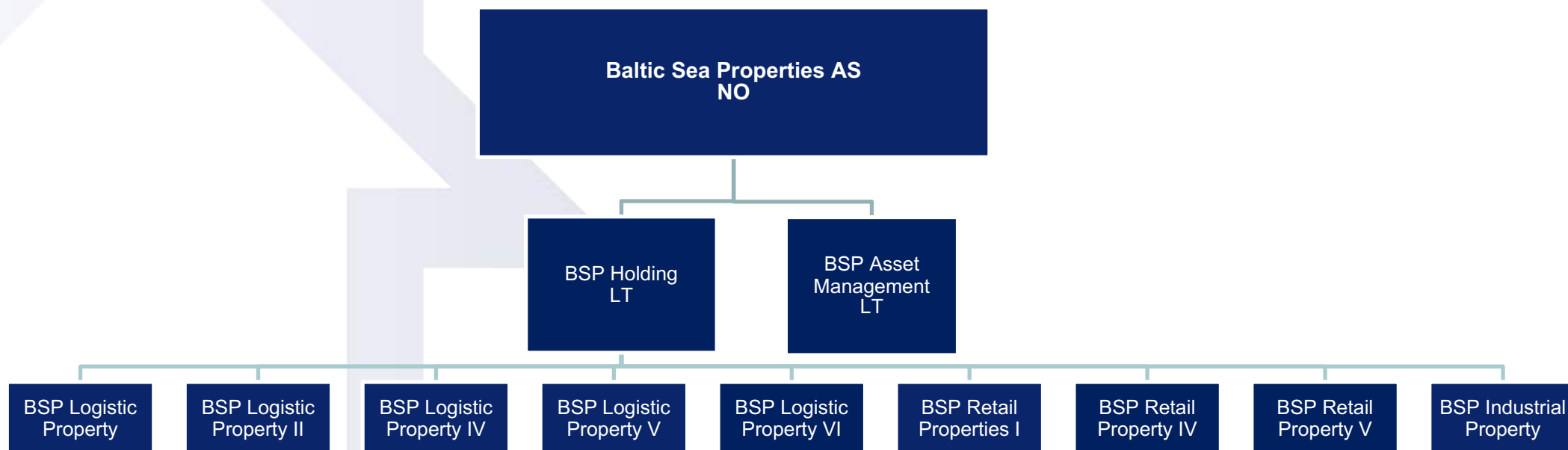
- all types of education activity is stopped;
- markets, shops, shopping and / or entertainment centers, **except sale of food, veterinary, pharmacy, optical goods and orthopedic technical devices**, are prohibited. Prohibition does not apply to **online trade** and when goods are **delivered at collection points**;
- mass caterers, restaurants, cafes, bars, nightclubs and other places of entertainment are prohibited, **except take away food / drinks**;
- beauty services are prohibited;
- casinos and slot machine parlors are prohibited;
- cultural, leisure, entertainment, sports activities are prohibited;
- all events and gatherings organized in open and closed spaces are prohibited;
- accommodation services may be prohibited in each municipality by a separate decision of the municipal administration;
- hotels and other premises are used for the isolation of persons by a separate agreement with municipality.

## Softening of restrictions approved by Lithuanian Government on 15-04-2020 (not published yet):

- operation of shops is allowed, provided:
  - ✓ shop has separate direct entrance from the outside;
  - ✓ limited flow of customers (10 sqm / 1 customer) is ensured;
  - ✓ no more than one customer is served at a time.
- operation of services, which are not prohibited, is allowed, provided:
  - ✓ premises have separate direct entrance from the outside;
  - ✓ contact with the recipient for a maximum of 20 minutes;
  - ✓ limited flow of customers (10 sqm / 1 customer) is ensured;
  - ✓ no more than one customer is served at a time;
  - ✓ personal protective equipment (masks, gloves) is mandatory.

1. Markedsoppdatering – Covid-19 (engelsk)
- **2. Oppdatering og øvrig orientering om selskapets portefølje**
3. Generalforsamling

- Baltic Sea Properties AS er et norsk eiendomsselskap som eier og forvalter eiendom i Baltikum.
- Selskapets forvaltning av eiendom skjer gjennom elleve heleide datterselskaper som alle er registrert i Litauen
- Hvert av datterselskapene eier hver sin næringseiendom/portefølje/tomt





# Kontraktfestet «rent roll» 2020

Company	Segment	Tenant	Budget rent (EUR)	Property NOI	Yield in Valuation	% income	GLA (sqm)	% GLA	WAULT (yrs)	Maturity
BSP LP	Logistics	Girteka	942 255	838 229	8,7 %	15,1 %	17 954	14,5 %	5,8	2025
BSP LP II	Logistics	Vinge	1 086 712	947 604	8,0 %	17,4 %	21 929	17,7 %	10,0	2032
BSP LP IV	Logistics	Rhenus	1 018 654	979 447	7,2 %	16,4 %	18 226	14,7 %	15,0	2035
BSP LP V	Logistics	Oribalt - development *	73 516	64 421	7,3 %	1,2 %	6 807	5,5 %	15,0	2035
BSP LP VI	Logistics	Delamode - development**	173 014	160 343	7,3 %	2,8 %	8 318	6,7 %	12,5	2033
BSP IP	Industrial	AQ Wiring	804 635	740 806	18,5 %	12,9 %	10 410	8,4 %	2,0	2022
BSP RP I	Retail	Anchor - Norfa	1 750 000	1 591 852	8,5 %	28,1 %	36 219	29,2 %	5,6	2020-2027
BSP RP V	Retail	Maxima	379 776	370 282	7,6 %	6,1 %	4 132	3,3 %	13,5	2033-2034
<b>Totalt ***</b>			<b>6 228 561</b>	<b>5 692 984</b>	<b>8,74% ****</b>	<b>100%</b>	<b>123 995</b>	<b>100%</b>	<b>8,70</b>	

\* Oribalt: Forventet overlevering i august 2020. Leieinntekter fra november 2020. Annualisert EUR 441 094,-. Yield er et estimat.

\*\* Delamode: Forventet overlevering i juli 2020. Leieinntekter fra september 2020. Annualisert EUR 519 043,-. Yield er et estimat.

\*\*\* Annualisert leie for hele porteføljen basert på 2020 er est. til MEUR 6,94

\*\*\*\* Ikke medregnet utviklingsprosjekter

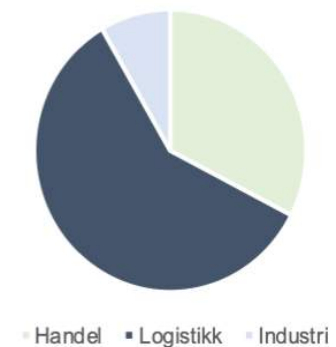
Portefølje basert på leieinntekter



High-profile tenants



Portefølje basert på ant. kvm





- Oppfølging, forhandling og refinansiering av retail-porteføljen
- Arbeid knyttet til optimalisering av kapitalstrukturen til selskapet
- Portefølj optimalisering herunder vedlikeholdsarbeid og forhandling om utvidelse av eksisterende eiendommer
- Forhandlinger om forlengelse av leie på eksisterende eiendommer
- Kapitalinnhenting – MNOK 48,-
- Nye prosjekter
  - 2 nye utviklingsprosjekter for hhv. Oribalt og Delamode
  - Ekspansjonsprosjekt for Rhenus
  - Kjøp av to nye dagligvarebutikker utleid til Maxima
- Covid-19 implikasjoner

## Hovedpunkter

- Kontraktsfestet leie 17 av 20 butikker
- Konkrete forhandlinger på leie på 2/3 butikker før Covid-19 restriksjoner. Forhandlinger er utsatt til disse løftes.
- Selskapet ervervet 2 nyutviklede dagligvarebutikker utleid til Maxima (Baltikums største dagligvareaktør) på gjennomsnittlig 13 års leiekontrakt.
- Selskapet erfarer implikasjoner rundt Covid-19 restriksjonene. Kjøpesenteret i Utena samt en annen mindre eiendom har helt eller delvis stengt. Estimert leiereduksjon som følge av dette er ca. 35 000 EUR pr mnd.

Leietaker	Budsjett leie	NOI	Yield i verdsettelse	% av inntekt	Utleiebart (kvm)
Anchor - Norfa	1 750 000	1 591 852	8,5 %	28,1 %	36 219

- Selskapet ervervet høsten/vinteren 2019/2020, 2 nye butikker utleid til Maxima.
- Leieavtalene har en gjennomsnittlig lengde på 13,5 år.
- Butikkene er nybygd i perioden 2017-2018.
- Maxima er den største dagligvareaktøren i Baltikum og er ansett som en svært solid leietaker.

Leietaker	Budsjett leie	NOI	Yield i verdsettelse	% av inntekt	Utleiebart (kvm)
Maxima	379 776	370 282	7,6 %	6,1 %	4 132



- Ekspansjon av 4 880 kvm fullført i starten av januar 2020.
- Ny leieavtale utløper i 2035.
- Svært godt fornøyd med det nye bygget og samarbeidet.
- Lånet ble refinansiert i forbindelse med Norfa refinansieringen



Leietaker	Budsjett leie	NOI	Yield i verdsettelse	% av inntekt	Utleiebart (kvm)
Rhenus	1 018 654	979 447	7,2 %	16,4 %	18 226

Video - Se timelapse fra utvidelsen av Rhenus-terminalen:

<https://www.youtube.com/watch?v=DRSz0YP5p0&feature=youtu.be>



- Forhandlinger om forlengelse av leie samt vedlikeholdsprogram
- Bedt om støtte i form av leieutsettelse på ca. 30% fra april 2020.



Leietaker	Budsjett leie	NOI	Yield i verdsettelse	% av inntekt	Utleiebart (kvm)
Vinge	1 086 712	947 604	8,0 %	17,4 %	21 929





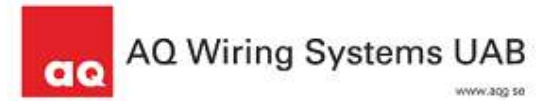
- Dialog rundt vedlikeholdsprogrammet for eiendommen. Etterslepet følges opp med leietaker.
- Vunnet MVA sak mot skattemyndighetene



Leietaker	Budsjett leie	NOI	Yield i verdsettelse	% av inntekt	Utleiebart (kvm)
Girteka	942 255	838 229	8,7 %	15,1 %	17 954

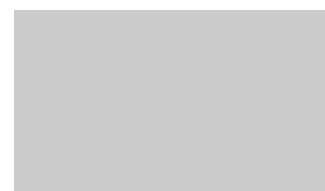


- Nåværende leieavtale utløper 2022.
- Forventer avklaring rundt evt. videre leieforhold ila Q3 2020
- Arbeid med potensielle alternative leietakere er allerede påbegynt



Leietaker	Budsjett leie	NOI	Yield i verdsettelse	% av inntekt	Utleiebart (kvm)
AQ Wiring	804 635	740 806	18,5 %	12,9 %	10 410

# Status - utviklingsprosjekter per 30.3



Tenant	Ownership	Location	Expected completion	Project area	Occupancy	Estimated total cost	Of which accrued	Yield on cost
	%		date	sqm		MEUR	MEUR	%
Delamode	100 %	Vilnius	sep.20	8 318	100 %	6,1	2,20	8,1 %
Oribalt	100 %	Vilnius	jul.20	6 807	100 %	5,9	2,10	6,7 %
Rhenus*	100 %	Vilnius	jan.20	4 899	100 %	2,0	2,03	12 %
<b>Total</b>				<b>20 024</b>		<b>14,0</b>	<b>6,3</b>	

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

## Oribalt - Vilnius

- Prosjektet, et 6.800 kvm kombinert bygg for logistikk, produksjon og distribusjon av farmasøytiske produkter er under oppføring for Oribalt, ett av Baltikums største distributører av legemidler.
- Selskapet har også en opsjon på ekspansjon på ytterligere 5.000 kvm.
- 15 års ubrytelig «barehouse» avtale med morselskapsgaranti.
- Bygget skal etter planen leveres leietaker sommeren 2020. Utviklingen går iht tid og budsjett.
- Leietaker ansees som svært solid og profesjonell
- Beliggenheten er av strategisk betydning for oss på akse mellom Vilnius og Kaunas, og på tomten vi nylig kjøpte for å utvikle til en næringspark for internasjonale industri- og logistikkaktører



Leietaker	Budsjett leie	NOI	Yield i verdsettelse	% av inntekt	Utleiebart (kvm)
Oribalt - development *	73 516	64 000	7,3 %	1,2 %	6 807

\* Oribalt forventes overlevert august 2020. Leie fra november 2020. Annualisert leie EUR 441 094,-

## Delamode - Vilnius

- Prosjektet, ett nytt lager- og logistikkbygg på ca. 8.300 kvm, er under oppføring.
- Beliggenheten er ansett som svært god langs aksene mellom Vilnius og Kaunas.
- Selskapet har også en opsjon på ekspansjon på ytterligere ca. 5.000 kvm.
- 12,5 års ubrytelig «barehouse» avtale med morselskapsgaranti.
- Bygget skal etter planen leveres leietaker innen utgangen av juli 2020.
- Bygging går etter plan og budsjett.





Leietaker	Budsjett leie	NOI	Yield i verdsettelse	% av inntekt	Utleiebart (kvm)
Delamode - development**	173 014	164 000	7,3 %	2,8 %	8 318

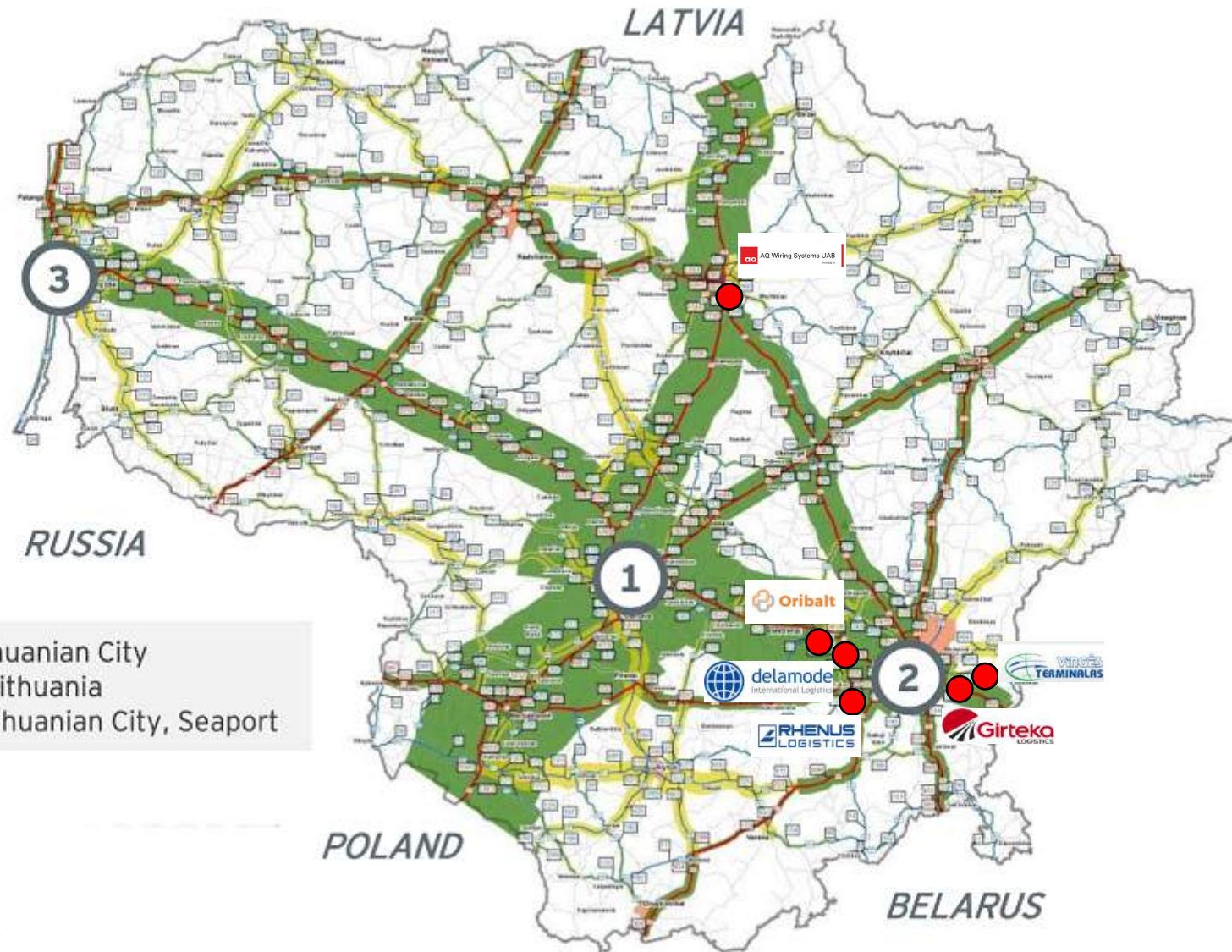
\*\* Delamode forventes overlevert Juli 2020. Leie fra september 2020. Annualisert leie EUR 519 043,-

Se Bilder fra Delamode og Oribalt utviklingen per 30.3.2020 –  
Følg Box link:

<https://app.box.com/s/vt8mf1orh0a8oenqd1y1du1cgcz9b11x>



## FREIGHT VEHICLES TRAFFIC INTENSITY MAP (2017)



1. Kaunas, 2<sup>nd</sup> Largest Lithuanian City
2. Vilnius, The Capital Of Lithuania
3. Klaipeda, 3<sup>rd</sup> Largest Lithuanian City, Seaport

Selskapet tok opp et brolån på MNOK 40,- høsten 2019.

Betingelsene for lånet er 10% p.a. Og forfaller 15.januar 2021.

Brolånet ble tatt opp som følge av flere momenter, men i all hovedsak:

- Økte spesifikasjoner på de to utviklingsprosjektene – både i antall kvm (ca. 3.500 kvm) og i spesifikasjoner på selve bygg (ventilasjon, flere lasteramper m.m)
- Ekspansjonen på Rhenus med 4.880 kvm.

Selskapet jobber kontinuerlig med finansiering og har i dag en solid ramme med de lokale bankene. Det er videre, hensyntatt mer normale omstendigheter, sannsynlige muligheter for å refinansiere ut brolånet ved en refinansiering av eksisterende eiendom og eller erstatte med obligasjonsfinansiering. Finansiering i obligasjonsmarkedet ble utforsket før utbruddet av Covid-19 med god tilbakemelding fra markedsaktører.

I tillegg vurderes det exit fra eksisterende eiendommer for å frigjøre kapital til nye gode prosjekter og eller nedkvikting av gjeld.

1. Markedsoppdatering – Covid-19
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 2019, samt disponering av årets resultat
5. Valg av styret
6. Fastsettelse av styrets honorar for 2020/2021
7. Fastsettelse av valgkomiteens honorar for 2020/2021
8. Godkjenning av revisors honorar for 2019

Regnskapstall konsern (NOK)	31/12/2019	31/12/2018
NOK		
Leieinntekter	54 594 417	74 937 236
Eiendomsskatt, festeavgift	-1 601 252	-1 098 619
Vedlikehold og leietakertilpasninger	-1 752 009	-317 118
Øvrig eiendomsdrift	-5 761 392	-3 417 374
<b>Sum direkte eierkostnader</b>	<b>-9 114 652</b>	<b>-4 833 110</b>
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>45 479 765</b>	<b>70 104 125</b>
Andre driftsinntekter	440 516	586 019
Andre driftskostnader	-8 557 410	-5 647 656
<b>EBITDA</b>	<b>37 362 872</b>	<b>65 042 489</b>
Avskrivninger	-21 803 307	-22 917 948
Nedskrivninger	-38 260 183	-33 775 308
<b>EBIT</b>	<b>-22 700 617</b>	<b>8 349 233</b>
Netto renter	-12 718 808	-9 378 500
Annet	-8 936 901	1 553 137
<b>Resultat før skatt</b>	<b>-44 356 326</b>	<b>523 870</b>
Skatt	3 551 570	-1 083 373
<b>Resultat etter skatt</b>	<b>-40 804 756</b>	<b>-559 502</b>

Regnskapstall konsern (NOK)	31/12/2019	31/12/2018
NOK		
Leieinntekter	54 594 417	74 937 236
Eiendomsskatt, festeavgift	-1 601 252	-1 098 619
Vedlikehold og leietakertilpasninger	-1 752 009	-317 118
Øvrig eiendomsdrift	-5 761 392	-3 417 374
<b>Sum direkte eierkostnader</b>	<b>-9 114 652</b>	<b>-4 833 110</b>
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>45 479 765</b>	<b>70 104 125</b>
Andre driftsinntekter	440 516	586 019
Andre driftskostnader	-8 557 410	-5 647 656
<b>EBITDA</b>	<b>37 362 872</b>	<b>65 042 489</b>
Avskrivninger	-21 803 307	-22 917 948
Nedskrivninger	-38 260 183	-33 775 308
<b>EBIT</b>	<b>-22 700 617</b>	<b>8 349 233</b>
Netto renter	-12 718 808	-9 378 500
Annet	-8 936 901	1 553 137
<b>Resultat før skatt</b>	<b>-44 356 326</b>	<b>523 870</b>
Skatt	3 551 570	-1 083 373
<b>Resultat etter skatt</b>	<b>-40 804 756</b>	<b>-559 502</b>

## Driftsinntekter = NOK 55 034 933

- Reduksjon som følge av Norfa-avtalens utløp i februar
- Forvaltningsinntekt fra eksterne eiendom = MNOK 0,4

## Direkte eierkostnader

- Eiendomsskatt og festeavgift
- Lønn og forretningsførsel
- Vedlikehold og leietakertilpasninger
- Forsikring, elektrisitet, etc.

## Andre driftskostnader

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

## Nedskrivninger MNOK 38,3

- RP1 = MNOK 33,0
- IP = MNOK 5,0
- LP = MNOK 0,3

## Finans

- Rentesikringsavtaler med kontant effekt
- Rentesikringsavtaler med regnskapseffekt - signifikant
- Renter på lån
- Refinansieringsgebyr

## Skatt

- Endring utsatt skatt = MNOK 3,5
- Betalbar skatt = 0



<b>Balanse Konsern</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
NOK		
Eiendom	566 457 797	553 954 311
Andre varige driftsmidler	154 136	-
Aksjeinvesteringer	3 206 655	5 250 901
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>569 818 588</b>	<b>559 205 213</b>
Fordringer	12 520 508	6 615 299
Bankinnskudd	85 367 485	63 491 657
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>97 887 993</b>	<b>70 106 957</b>
<b><u>SUM EIENDELER</u></b>	<b><u>667 706 581</u></b>	<b><u>629 312 169</u></b>
<b>SUM EK</b>	<b>181 765 561</b>	<b>181 624 642</b>
Utsatt skatt	3 024 536	6 576 106
Gjeld til bank	383 573 771	429 929 102
Annen langsiktig gjeld	41 114 256	-
Skyldige skatter/avgifter	3 888 724	3 222 062
Annen kortsiktig gjeld (inkl. leverandørgjeld)	54 339 733	7 960 258
<b>SUM GJELD</b>	<b>485 941 020</b>	<b>447 687 528</b>
<b><u>SUM EK OG GJELD</u></b>	<b><u>667 706 581</u></b>	<b><u>629 312 169</u></b>

Balanse Konsern NOK	2019	2018
Eiendom	566 457 797	553 954 311
Andre varige driftsmidler	154 136	-
Aksjeinvesteringer	3 206 655	5 250 901
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>569 818 588</b>	<b>559 205 213</b>
Fordringer	12 520 508	6 615 299
Bankinnskudd	85 367 485	63 491 657
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>97 887 993</b>	<b>70 106 957</b>
<b><u>SUM EIENDELER</u></b>	<b><u>667 706 581</u></b>	<b><u>629 312 169</u></b>
<b>SUM EK</b>	<b>181 765 561</b>	<b>181 624 642</b>
Utsatt skatt	3 024 536	6 576 106
Gjeld til bank	383 573 771	429 929 102
Annen langsiktig gjeld	41 114 256	-
Skyldige skatter/avgifter	3 888 724	3 222 062
Annen kortsiktig gjeld	54 339 733	7 960 258
<b>SUM GJELD</b>	<b>485 941 020</b>	<b>447 687 528</b>
<b><u>SUM EK OG GJELD</u></b>	<b><u>667 706 581</u></b>	<b><u>629 312 169</u></b>

## Eiendeler

- MNOK 38,3 i nedskrivninger av eiendom, men netto økning i balansen som følge av tilgang.
- Aksjeinvesteringer = EECF
- Fordringer
  - MNOK 8,2 = Forh.bet./til gode, MVA
  - MNOK 1,7 = Påløpt inntekt
  - MNOK 1,7 = Forhåndsbet. skatt/avg.
  - MNOK 0,6 = Kundefordringer

## Gjeld

- Banklån:
  - MNOK 156,4 = Langsiktig banklån
  - MNOK 218,8 = Reklassifisert til kortsiktig
  - MNOK 8,3 = M.v. av rentesikringskontr.
- Annen langsiktig gjeld:
  - MNOK 41,0 = Brolån
  - MNOK 0,1 = Leasingavtale
- Annen kortsiktig gjeld
  - MNOK 36,0 = Oppgjør tomtekjøp
  - MNOK 12,5 = Leverandørgjeld
  - MNOK 4,9 = Forhåndsbetaling av leie
  - MNOK 0,9 = Øvrig

## Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat 31.12.2019

«Styrets forslag til årsberetning og årsregnskap for 2019, samt revisors beretning godkjennes.

<b>Årets resultat:</b>	<b>NOK -35 501 176</b>
<i>Tilleggsutbytte:</i>	NOK 6 688 232
<i>Overført annen egenkapital:</i>	NOK -42 189 408»

(Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at tilleggsutbyttet ble tildelt i januar 2019. Det er således kun årsdisponeringen som her gjøres.)

## Valgkomiteens innstilling

«Styret har i 2019 bestått av Sigurd Persson styreleder, John Afseth, John David Mosvold, James Clark og Bjørn Bjøro styremedlemmer.

Valgkomiteen har gjennom 2019 og 2020 hatt jevnlig kontakt med styreleder og samtlige styremedlemmer, samt administrasjonen både i Norge og Litauen.

Vår oppfatning er at styret har fungert bra slik det har vært sammensatt. I følge vedtektene skal BSP AS ha et styre som skal bestå av 3-5 medlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning.

Styreleder ønsker ikke å stille til valg.

Valgkomiteens forslag til valg på nytt styret for 2020 er: Bjørn Bjøro styreleder, John Afseth, John David Mosvold og James Clark styremedlemmer.

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

Valgkomiteen foreslår uendrede styrehonorarer.»

Valgkomiteens innstilling for valg av nytt styre er:

Bjørn Bjøro (styreleder)

John Afseth (styremedlem)

John David Mosvold (styremedlem)

James Clarke (styremedlem)

Styret foreslår følgende vedtak:

«Valgkomiteens innstilling godkjennes»

Styret foreslår følgende vedtak:

*”Styrets honorar for 2020/2021 fastsettes til NOK 300 000 til styrets leder og NOK 200 000 til øvrige styremedlemmer, uforandret fra forrige år.”*



Styret foreslår at revisors honorar dekkes etter regning.



Selskapet ønsker å gjøre selskapets aksjonærer oppmerksomme på at det vil innkalles til et aksjonærmøte så snart restriksjonene ifm Covid-19 er løftet.

Når dette kan avholdes er fremdeles usikkert, men selskapets ledelse ønsker samtidig å benytte anledningen til å be aksjonærene om å følge med på selskapets nettside [www.balticsea.no](http://www.balticsea.no) for løpende informasjon fra selskapet.

**Tusen takk**

A large, light blue, semi-transparent outline of a house is positioned on the left side of the slide. The house has a gabled roof and a chimney on the right side. The text 'Tusen takk' is placed near the top left corner of the house's roofline.