

Baltic Sea Properties AS

Innkalling til ordinær generalforsamling torsdag 6. juni 2024 kl. 10:00 i Christiania Qvartalet, Grev Wedels Plass 7, 0151 Oslo

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling i selskapet med påmeldings-/ fullmaktsskjema. Informasjon om videooverføring fra møtet og forhåndsstemming fremgår av vedlegg 3 «Påmeldings-/fullmaktsskjema.

Det vil i forkant av generalforsamlingen bli gitt en oppdatering om driften i selskapet.

Registrering av oppmøte og fullmakter vil begynne kl. 9:30.

Presentasjonen vil starte klokken 10:00 og ordinær generalforsamling vil bli avholdt så snart denne orienteringen er gjennomført.

Med vennlig hilsen
Baltic Sea Properties AS

Vedlegg:

1. Innkalling til ordinær generalforsamling, 6. juni 2024
2. Årsregnskapet 2023 (inkludert revisors beretning) – tilgjengelig på selskapets nettside og/eller i følgende [link](#). Ta eventuelt kontakt med administrasjonen på post@balticsea.no.
3. Påmeldings-/fullmaktsskjema
4. Valgkomiteens innstilling til styrevalg

OFFICE TRANSLATION

Baltic Sea Properties AS

Notice of Annual General Meeting on Thursday 6 June 2024 at 10:00 am (CEST) at Christiania Qvartalet, Grev Wedels Plass 7, 0151 Oslo

Attached is the notice of the annual general meeting of the company with the registration / authorization form. Information regarding video transfer from the meeting and proxy/advance voting follows in attachment number 3.

An update on the company's operations will be given prior to the general meeting.

Registration of attendance and proxies will begin at 9:30 am (CEST).

The presentation will start at 10:00 am (CEST) and the annual general meeting will be held as soon as this briefing has been completed.

With best regards
Baltic Sea Properties AS

Attachments:

1. Notice of Annual General Meeting, 6 June 2024
2. The annual accounts 2023 (including the auditor's report) – available on the company's website and / or in the following [link](#). Alternatively, please contact the administration at post@balticsea.no.
3. Registration / power of attorney form
4. Nomination committee's recommendation for election of the board

Vedlegg 1

Til aksjonærene i
Baltic Sea Properties AS

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Styret innkaller med dette til ordinær generalforsamling i
Baltic Sea Properties AS,

Torsdag den 6. juni 2024 kl. 10:00 på Christiania Qvartalet,
Grev Wedels plass 7, 0151 Oslo.

Registreringen starter kl. 09:30. Generalforsamlingen åpnes
av styrets leder, James Clarke, eller den han bemyndiger,
som vil foreta fortegnelsen over fremmøtte aksjeeiere.

Møtet har følgende agenda:

- Valg av møteleder og person til å medundertegne
protokollen sammen med møteleder**
- Godkjenning av innkalling og dagsorden**
- Godkjenning av årsregnskapet og årsberetning for
regnskapsåret 2023**

Disponeringen av årsresultatet gjelder for det norske
morselskapet Baltic Sea Properties AS.

Styret foreslår følgende vedtak:

Styrets forslag til årsregnskap og årsberetning for 2023, samt
revisors beretning, godkjennes.

Årets resultat: NOK 14 042 737
Overført til annen egenkapital: NOK 14 042 737

4. Godkjenning av utbytte

Styret foreslår at det utbetales et utbytte på NOK 1,75 per
aksje for regnskapsåret 2023.

Forutsatt at generalforsamlingen godkjenner forslaget,
forventes utbytte utbetalt omkring 18. juni 2024.

Styret foreslår følgende vedtak:

I samsvar med styrets forslag, vedtas det utbetaling av
utbytte på NOK 1,75 per aksjer for regnskapsåret 2023.
Utbyttet utbetales til aksjonærer som er aksjeeiere i Baltic
Sea Properties AS per registreringsdatoen 5. juni 2024 (ex-
date 6.juni).

5. Valg av styre

Samtlige styremedlemmer er på valg.

Dagens styre består av:

James Clarke (styreleder)
Bjørn Bjørø (styremedlem)
John Afseth (styremedlem)
John David Mosvold (styremedlem)

Valgkomiteens innstilling for valg av styre er at eksisterende
styre velges for ett nytt år og at Henrik Austgulen velges inn
som nytt styremedlem:

James Clarke (styreleder)
Bjørn Bjørø (styremedlem)

Appendix 1

OFFICE TRANSLATION

To the shareholders of
Baltic Sea Properties AS

NOTICE OF ANNUAL GENERAL MEETING

The Board hereby convenes the annual general meeting of
Baltic Sea Properties AS,

Thursday, 6 June 2024, 10:00 am (CEST), at Christiania
Qvartalet, Grev Wedels plass 7, 0151 Oslo.

Registration starts at 09:30 am (CEST). The general meeting
will be opened by the chairman of the board, James Clarke, or
a person he designates, who will make a record of attending
shareholders.

The meeting has the following agenda:

- Election of a chairman of the meeting and a person
to co-sign the minutes together with the chairman of
the meeting**
- Approval of notice and agenda**
- Approval of the annual accounts and the directors
report for the financial year 2023**

The disposition of the 2023 result is for the parent company,
Baltic Sea Properties AS.

The board proposes the following resolutions:

The board's proposal for annual accounts and the directors
report for 2023, as well as the auditor's report, are approved.

Result for the year: NOK 14 042 737
Transferred other equity: NOK 14 042 737

4. Approval of dividends

The board proposes that an dividend payment of NOK 1.75
per share is paid for the accounting year 2023.

Provided that the proposal is approved by the general
meeting, the dividend payment is expected on or about 18
June 2024.

The board proposes the following resolution:

In accordance with the proposal from the board, it is resolved
a dividend payment of NOK 1.75 per share for the accounting
year 2023. The dividend will be paid to shareholders who
holds shares in Baltic Sea Properties AS as of the record date
5 June 2024 (ex-date 6 June).

5. Election of the board

All board members are up for election.

The current board consists of:

James Clarke (chairman of the board)
Bjørn Bjørø (board member)
John Afseth (board member)
John David Mosvold (board member)

The nomination committee's recommendation for the election
of the board is that the existing board is elected for one new
year and that Henrik Austgulen is elected as a fifth board
member:

James Clarke (chairman of the board)

John Afseth (styremedlem)
John David Mosvold (styremedlem)
Henrik Austgulen (styremedlem)

Valg av Henrik Austgulen er betinget av generalforsamlingens godkjenning av den rettede emisjonen i sak 10 nedenfor.

Styret foreslår følgende vedtak:

Valgkomiteens innstilling for valg av styre godkjennes.

6. Fastsettelse av styrets honorar for 2024/2025

Styret foreslår følgende vedtak i henhold til valgkomiteens innstilling:

Styrets honorar for 2024/2025 fastsettes til NOK 300 000 til styrets leder og NOK 200 000 til øvrige styremedlemmer, uforandret fra forrige år.

7. Valg av valgkomité

John Arne Brennsund (valgkomiteens leder), Arne Sunde og Jon Erik Halmes ble valgt som valgkomité for to år i ordinær generalforsamling 3. mai 2023 og er derfor ikke på valg i år.

8. Fastsettelse av valgkomiteens honorar for 2024/2025

Styret foreslår følgende vedtak:

Valgkomiteens honorar for 2024/2025 fastsettes til NOK 20 000 til leder og NOK 15 000 til øvrige medlemmer.

9. Godkjenning av revisors honorar for 2023

Styret foreslår at revisors honorar dekkes etter regning.

10. Rettet Emisjon

Det vises til Selskapets børsmelding fra i dag 23. mai 2024 hvor det ble annonsert at styret har igangsatt en rettet emisjon med et samlet bruttoproveny i størrelsen NOK 82,18 millioner til NOK 174 millioner ved utstedelse av inntil 3 551 020 nye aksjer i Selskapet (**Tilbudsaksjene**) til en tegningskurs på NOK 49 per aksjer (**Emisjonskursen**) (den **Rettede Emisjonen**).

Bruttoprovenyet til Selskapet fra den Rettede Emisjonen vil bli brukt i forbindelse med Selskapets utviklingsprosjekter i Baltikum, samt til generelle selskapsformål.

Den Rettede Emisjonen foreslås rettet mot de navngitte investorer som inngår bindende tegningsavtaler med Sparebank1 Markets og Norne Securities i løpet av bookbuildingperioden som starter i dag 23. mai 2024 og utløper 31. mai 2024. Informasjon om resultatet av bookbuildingperioden vil bli offentliggjort som børsmelding og generalforsamlingen vil få en oppdatering i møtet.

Den Rettede Emisjonen representerer et avvik fra aksjonærenes fortrinnsrett til å tegne Tilbudsaksjene. Styret har vurdert den Rettede Emisjonen i lys av likebehandlingsforpliktelsene etter aksjeloven, verdipapirhandelloven, og reglene om likebehandling i Euronext Growth Regelbok II, og Oslo Børs sine retningslinjer om likebehandling, og anser at den foreslåtte Rettede Emisjonen er i samsvar med disse forpliktelsene. Styret er av den oppfatning at det vil være i Selskapets og dets aksjonærs felles interesse å hente inn egenkapital gjennom

Bjørn Bjørø (board member)
John Afseth (board member)
John David Mosvold (board member)
Henrik Austgulen (board member)

Election of Henrik Austgulen is subject to the general meeting's approval of the private placement in item 10 below.

The board proposes the following resolution:

The nomination committee's recommendation for the election of the board is approved.

6. Approval of remuneration to the board for 2024/2025

The board proposes the following resolution according to the nomination committee's recommendation:

The board's remuneration for 2024/2025 is set at NOK 300,000 for the chairman of the board and NOK 200,000 for other board members, unchanged from last year.

7. Election of the nomination committee

John Arne Brennsund (chair of the nomination committee), Arne Sunde, and Jon Erik Halmes were elected as nomination committee for two years at the ordinary general meeting on 3 May 2023 and are therefore not up for election this year.

8. Approval of remuneration to the nomination committee for 2024/2025

The board proposes the following resolutions:

The Nomination Committee's fee for 2024/2025 is set at NOK 20,000 for the chairman and NOK 15,000 for the other members.

9. Approval of remuneration to the auditor for 2023

The board proposes that the auditor is remunerated per invoice.

10. Private Placement

Reference is made to the Company's stock exchange announcement from today 23 May 2024 in which it is announced that the Company's board has launched a private placement with total gross proceeds in the amount of NOK 82.18 million to NOK 174 million by issuance of up to 3,551,020 new shares (the **Offer Shares**) in the Company to a subscription price of NOK 49 per share (the **Offer Price**) (the **Private Placement**).

The net proceeds to the Company from the Private Placement will be used in relation to the Company's development projects in the Baltics, as well as for general corporate purposes.

The Private Placement is proposed directed towards named investors who enter into binding application agreements with Sparebank 1 Markets and Norne Securities during the bookbuilding period starting today 23 May 2024 and ending on 31 May 2024. Information about the results of the bookbuilding period will be published in a stock exchange announcement and the general meeting will receive an update in the meeting.

The Private Placement represents a deviation from the shareholders' pre-emptive right to subscribe for the Offer Shares. The board has considered the Private Placement in light of the equal treatment obligations under the Norwegian Private Limited Companies Act (the **PLLCA**), the Norwegian Securities Trading Act, and the rules on equal treatment under Euronext Growth Rule Book II, and the Oslo Stock Exchange's Guidelines on the rule of equal treatment, and deems that the proposed Private Placement is in compliance with these obligations. The board is of the view that it will be in

en rettet emisjon. Ved å strukturere kapitalforhøyelsen som en rettet emisjon, forventes Selskapet å hente inn egenkapital effektivt, med lavere rabatt til gjeldende handelskurs, til en lavere kostnad og med betydelig redusert gjennomføringsrisiko sammenlignet med en fortrinnsrettsemisjon. Selskapet har vurdert en fortrinnsrettsemisjon i stedet for en rettet emisjon. Selskapet er av den oppfatning at en fortrinnsrettsemisjon må være på en ganske betydelig rabatt, og garantert av et konsortium av underwriters som også vil være en ekstra kostnad for selskapet. Oppsummert forventer selskapet å være i stand til å gjennomføre emisjonen under dagens markedsforhold på en effektiv måte, til en høyere tegningskurs og til vesentlig lavere kostnad og med lavere gjennomføringsrisiko enn det som ville vært tilfelle for en fortrinnsrettsemisjon. Som en konsekvens av den rettede emisjonsstrukturen vil aksjonærenes fortrinnsrett til å tegne Tilbudsaksjene foreslås fraveket.

Til tross for ovenstående vil styret vurdere å gjennomføre en påfølgende reparasjonsemisjon rettet mot aksjonærer som ikke ble tildelt aksjer i den Rettede Emisjonen, se nærmere beskrivelse i punkt 11 nedenfor.

Den Rettede Emisjonen og utstedelse av aksjene er betinget av godkjenning av Selskapets generalforsamling. Videre vises det til at minimumsbeløpet i den Rettede Emisjonen (NOK 82,18 millioner) er pre-kommitert av enkelte eksisterende aksjonærer og en ny investor, men at ca. NOK 35,87 millioner er betinget av generalforsamlingens godkjenning av foreslått vedtektsendring i sak 12 nedenfor. Styret foreslår derfor at generalforsamlingen vedtar en kapitalforhøyelse i Selskapet med utstedelse av minimum 944 956 nye aksjer og maksimum 3 551 020 nye aksjer til Emisjonskursen.

For ytterligere informasjon om den Rettede Emisjonen og bakgrunnen for denne vises det til ovennevnte børs melding fra Selskapet.

På denne bakgrunn foreslår styret at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

- a) *Aksjekapitalen forhøyes med minimum NOK 94 495,60 og maksimum NOK 355 102,00, ved utstedelse av minimum 944 956 nye aksjer og maksimum 3 551 020 nye aksjer, hver pålydende NOK 0,10.*
- b) *Det skal betales innskudd med NOK 49 per aksje, hvorav NOK 0,10 utgjør aksjekapital og NOK 48,90 utgjør overkurs.*
- c) *De nye aksjene skal tegnes av Sparebank1 Markets og Norne Securities på vegne av, og etter fullmakt fra, de navngitte investorene som har mottatt allokering av aksjer av styret i den Rettede Emisjonen og som vil bli vedlagt denne protokollen.*
- d) *De eksisterende aksjeeiernes fortrinnsrett etter aksjeloven § 10-4 fravikes, jf. aksjeloven § 10-5*
- e) *Tegningsbeløpet innbetales til særskilt innbetalingskonto innen 6. juni 2024.*
- f) *Tegningen gjøres i særskilt tegningsblankett som skal være mottatt av Selskapet innen 6. juni 2024.*
- g) *De nye aksjene gir rett til utbytte som er besluttet og rettigheter for øvrig fra datoen kapitalforhøyelsen er registrert i Foretaksregisteret.*

the common interest of the Company and its shareholders to raise equity through a private placement. By structuring the equity raise as a private placement, the Company is expected to raise equity efficiently, with a lower discount to the current trading price, at a lower cost and with a significantly reduced completion risk compared to a rights issue. The Company has considered a rights issue instead of a private placement. The Company is of the opinion that a rights issue would have to be on a fairly significant discount, and guaranteed by a consortium of underwriters which would also be an added cost for the Company. In summary, the Company expects to be in a position to complete the share issue in today's market conditions in an efficient manner, at a higher subscription price and at significantly lower cost and with a lower completion risk than would have been the case for a rights issue. As a consequence of the private placement structure, the shareholders' preferential rights to subscribe for the Offer Shares will be proposed deviated from.

Notwithstanding the above, the board will consider carrying out a subsequent repair issue directed towards shareholders that were not allocated shares in the Private Placement, as further described in item 11 below.

The Private Placement and issuance of the shares is subject to approval by the Company's general meeting. Further, the minimum amount in the Private Placement (NOK 82.18) is pre-committed of certain existing shareholder and a new investor, however approx. NOK 35.87 million is conditional on the general meeting's approval of the proposed amendment of the articles of association in item 12 below. Thus, the board of directors proposes that the general meeting resolves a share capital increase in the Company by issuance of minimum 944,956 new shares and maximum 3,551,020 new shares at the Offer Price.

For further information about the Private Placement and its background, reference is made to the above mentioned stock exchange announcements from the Company.

On this basis, the board proposes that the general meeting make the following resolution:

- a) *The share capital is increased with minimum NOK 94,495.60 to maximum NOK 355,102.00, by issuing minimum 944,956 new shares and maximum 3,551,020 new shares, each with a nominal value of NOK 0.10.*
- b) *The subscription price is NOK 49 per share, where NOK 0.10 represents share capital and NOK 48.90 represents share premium.*
- c) *The new shares shall be subscribed for by Sparebank1 Markets and Norne Securities, on behalf of, and based on proxies from, the named investors to be listed in an appendix hereto who have been allocated shares in the Private Placement by the board of directors.*
- d) *The existing shareholders preferential right pursuant to section 10-4 the **PLLCA** is deviated from, cf. PLLCA section 10.5.*
- e) *The subscription amount shall be transferred to a designated bank account within 6 June 2024.*
- f) *The subscription shall be made in a separate subscription form to be received by the Company within 6 June 2024.*
- g) *The new shares shall have rights to dividends which are resolved and other rights from the date the share capital increase is registered with the Norwegian Register of Business Enterprises.*

- h) *Utgiftene til kapitalforhøyelsen er anslått til ca. NOK 3 millioner. Utgiftene dekkes av Selskapet.*
- i) *Selskapets vedtekter endres til å reflektere ny aksjekapital og nytt antall aksjer etter kapitalforhøyelsen.*

11. Styrefullmakt – Reparasjonsemisjon

I tilknytning til den Rettede Emisjonen omtalt i punkt 10 ovenfor, ønsker styret muligheten til å gjennomføre en etterfølgende reparasjonsemisjon (**Reparasjonsemisjonen**) på tilsvarende tegningskurs som den Rettede Emisjonen og på en størrelse på inntil ca. NOK 50 millioner.

I Reparasjonsemisjonen, hvis styret beslutter å gjennomføre denne, vil de nye aksjene bli tilbudt til eksisterende aksjeeiere i Selskapet per 22. mai 2024 (som registrert i VPS to handelsdager deretter), som (i) ikke var med i wall-crossing fasen i den Rettede Emisjonen, (ii) ikke fikk allokert aksjer i den Rettede Emisjonen, og (iii) som ikke er hjemhørende i en jurisdiksjon hvor et slikt tilbud vil være ulovlig eller vil (med unntak av Norge) medføre krav om utarbeidelse av prospekt, søknad eller registrering eller andre tilsvarende handlinger (**Kvalifiserte Aksjeeiere**).

For å sikre tilstrekkelig fleksibilitet i forbindelse med en eventuell Reparasjonsemisjon, er det ønskelig at generalforsamlingen gir styret en fullmakt til å forhøye aksjekapitalen, og at styret samtidig får mulighet til å fravike aksjeeiernes fortrinnsrett i henhold til aksjeloven § 10-4 jf. § 10-5, slik at et eventuelt tilbud kun kan rettes mot Kvalifiserte Aksjeeiere.

Hvorvidt det vil være hensiktsmessig å gjennomføre en Reparasjonsemisjon vil bero på en helhetlig vurdering. Sentrale momenter i den forbindelse vil blant annet være kursutviklingen og volum i Selskapets aksjer i perioden etter den Rettede Emisjonen. Dersom Tegningskursen over tid viser seg å være høyere enn børskurs for Selskapets aksjer, kan styret finne det lite hensiktsmessig å gjennomføre Reparasjonsemisjonen.

På denne bakgrunn foreslår styret at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

- 1. I henhold til aksjeloven § 10-14 gis styret fullmakt til å forhøye Selskapets aksjekapital med inntil NOK 102 040,80.*
- 2. Fullmakten kan kun benyttes i forbindelse med en etterfølgende reparasjonsemisjon i Selskapet etter den Rettede Emisjonen i sak 10 over er vedtatt av den ordinære generalforsamlingen.*
- 3. Aksjeeiernes fortrinnsrett til de nye aksjene etter aksjelovens § 10-4 kan fravikes.*
- 4. Fullmakten omfatter ikke kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger eller rett til å pådra Selskapet særlige plikter mv.*
- 5. Fullmakten omfatter ikke kapitalforhøyelse ved fusjon.*
- 6. Styret gis fullmakt til å fastsette hensiktsmessig struktur og nærmere vilkår for kapitalforhøyelsen.*
- 7. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2025, senest til 30. juni 2025.*
- 8. Vedtaket er betinget av at generalforsamlingen vedtar vedtaket inntatt i sak 10.*

- h) *The costs of the share capital increase is estimated to approximately NOK 3 million. The costs will be covered by the Company.*
- i) *The Company's articles of association shall be amended to reflect the new share capital and new amount of total shares after the share capital increase.*

11. Board authorization – Subsequent Offering

In connection with the Private Placement described in item 10 above, the board of directors would like to be able to carry out a subsequent repair offering (**Subsequent Offering**) at a subscription price equal to the subscription price of the Private Placement and in the amount of up to approx. NOK 50 million.

In the Subsequent Offering, if the board of directors resolves to carry out such offering, the new shares will be directed towards existing shareholders in the Company as of 22 May 2024 (as registered in the VPS two trading days thereafter), who (i) were not included in the wall-crossing phase of the Private Placement, (ii) were not allocated Offer Shares in the Private Placement, and (iii) are not resident in a jurisdiction where such offering would be unlawful or would (in jurisdictions other than Norway) require any prospectus, filing, registration or similar action (the **Eligible Shareholders**).

To ensure sufficient flexibility in connection with a potential Subsequent Offering, it is preferable that the general meeting grants the board of directors an authorisation to increase the share capital, and that the board of directors is authorised to deviate from the shareholders' preferential rights pursuant to the PLLCA section 10-4, cf. section 10-5, in order to direct an offer only to Eligible Shareholders.

Whether it will be appropriate to carry out the Subsequent Offering will depend on an overall assessment. Key factors in such assessment will inter alia be the development in the trading price and trading volumes in the Company's shares following the Private Placement. If the Subscription Price over time proves to be higher than the trading price for the Company's shares, the board of directors may find it inexpedient to carry out the Subsequent Offering.

On this basis, the board proposes that the general meeting make the following resolution:

- 1. Pursuant to section 10-14 of the PLLCA the board is granted an authorization to increase the Company's share capital with up to NOK 102 040,80.*
- 2. The authorisation may only be used to carry out a subsequent offering in the Company following the Private Placement resolved by the annual general meeting under item 10 above.*
- 3. The shareholders' preferential right to the new shares pursuant to section 10-4 of the PLLCA may be deviated from.*
- 4. The authorization does not include the right to share capital increase against contribution in kind or the right to incur specific obligations on behalf of the Company.*
- 5. The authorization does not include share capital increase in connection with mergers.*
- 6. The board is authorized to determine the most practical structure and further conditions for the share capital increase.*
- 7. The authorization is valid until the annual general meeting in 2025, no later than 30 June 2025.*
- 8. The resolutions is conditional on the general meeting resolving to approve the proposed resolution in item*

12. Vedtektsendring

Det vises til Selskapets børsmelding fra i dag 23. mai 2024 vedrørende den planlagte Rettede Emisjonen. UAB Baltic Equity har pre-kommitert å tegne Tilbudsaksjer for ca. NOK 70 millioner, en slik tegning vil medføre at § 10 i Selskapets vedtekter om tilbudsplikt vil kunne utløses. Således er ca. NOK 35,87 millioner av NOK 70 millioner pre-kommitert av UAB Baltic Equity betinget av generalforsamlingens godkjenning av vedtektsendring ved heving av terskelen for tilbudsplikt fra 1/3 til 40 %.

På denne bakgrunn foreslår styret at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

§ 10 første avsnitt av Selskapets vedtekter endres til å lyde som følger:

Dersom en aksjeeier i selskapet gjennom erverv blir eier av aksjer som representerer mer enn 40 % av stemmene i selskapet, plikter aksjeeieren å gi tilbud om kjøp av de øvrige aksjene i selskapet («Tilbudsplikt») i samsvar med til enhver tid gjeldende regler om tilbudsplikt for selskaper notert på norsk regulert marked i verdipapirhandelloven kapittel 6 og tilhørende forskrift (samlet betegnet «Verdipapirregelverket») så langt disse passer, med følgende presiseringer:

13. Styrefullmakt til kapitalforhøyelse

Styret mener at det er hensiktsmessig at styret har en fullmakt til å kunne gjennomføre kapitalforhøyelse(r) i selskapet. En slik fullmakt vil gi styret fleksibilitet og mulighet til å handle raskt dersom det er behov for å styrke Selskapets egenkapital, eksempelvis for finansiering av videre vekst og/eller i forbindelse med transaksjoner hvor provenyet kan betales i form av aksjer som oppgjør for nye eiendommer. Styret har i dag en slik fullmakt som utløper i forbindelse med ordinær generalforsamling 2024. Styret foreslås at denne fornyes.

Styret foreslår derfor at det gis en fullmakt til å gjennomføre kapitalforhøyelse i Selskapet på inntil ca. 10 % av aksjekapitalen etter den Rettede Emisjonen, dersom den gjennomføres til pre-kommitert beløp på NOK 82,18 millioner. Videre foreslår styret at fullmakten begrenses til å kunne benyttes ved kapitalbehov til styrking av Selskapets egenkapital, finansiering av videre vekst, utstedelse aksjer som vederlag i forbindelse med oppkjøp av andre selskaper, virksomheter eller eiendeler eller for å finansiere slike oppkjøp.

På denne bakgrunn foreslår styret at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

1. *I henhold til aksjeloven § 10-14 gis styret fullmakt til å forhøye Selskapets aksjekapital med inntil NOK 83 653,74.*
2. *Aksjeeiernes fortrinnsrett til de nye aksjene etter aksjelovens § 10-4 kan fravikes.*
3. *Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger og rett til å pådra Selskapet særlige plikter mv.*
4. *Fullmakten omfatter ikke kapitalforhøyelse ved fusjon.*
5. *Styret gis fullmakt til å fastsette hensiktsmessig struktur og nærmere vilkår for kapitalforhøyelse(n)e.*
6. *Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i*

12. Amendments of articles of association

Reference is made to the Company's stock exchange announcement from today 23 May 2024 regarding the contemplated Private Placement. UAB Baltic Equity has pre-committed to subscribe for Offer Shares for approx. NOK 70 million, such subscription may trigger the mandatory offer obligation in the Company's articles of association § 10. Thus, approx. NOK 35.87 million out of NOK 70 million pre-committed from UAB Baltic Equity is subject to the general meetings approval of an amendment of § 10 of the Company's articles of association whereby the threshold for triggering a mandatory bid on the Company's shares is increased from 1/3 to 40%.

On this basis, the board proposes that the general meeting make the following resolution:

§ 10 first paragraph of the Company's articles of association is amended as follows.

If a shareholder in the company through acquisition becomes the owner of shares that represent more than 40% of the votes in the company, the shareholder is obliged to make an offer to purchase the other shares in the company. ("Mandatory offer obligation") in accordance with the rules applicable at all times on the mandatory offer obligation for companies listed on a Norwegian regulated market in Chapter 6 of the Securities Trading Act and related regulations (collectively referred to as the "Securities Regulations") as far as these apply, with the following clarifications:

13. Board authorization to increase the share capital

The board believes that it is appropriate for the board to have a power of attorney to be able to carry out a capital increase(s) in the company. Such a power of attorney will give the board flexibility and the opportunity to act quickly if there is a need to strengthen the Company's equity, for example to finance further growth and / or in connection with transactions where the proceeds can be paid in the form of shares for new properties. The board currently has such a authorization, which expires in connection with the annual general meeting in 2024. The board proposes that this is renewed.

The board therefore proposes that a power of attorney be granted to carry out a capital increase in the Company of up to approx. 10% of the share capital following the Private Placement, in the event it is completed at the pre-committed amount of NOK 82.18 million. Furthermore, the Board proposes that the authorization be limited to being able to be used for capital needs to strengthen the Company's equity, finance further growth, issue shares as consideration in connection with acquisitions of other companies, companies or assets or to finance such acquisitions.

On this basis, the board proposes that the general meeting make the following resolution:

1. *Pursuant to section 10-14 of the Private Limited Liability Companies Act the board is granted an authorization to increase the Company's share capital with up to NOK 83,653.74.*
2. *The shareholders' preferential right to the new shares pursuant to section 10-4 of the PLLCA may be deviated from.*
3. *The authorization does include the right to share capital increase against contribution in kind and the right to incur specific obligations on behalf of the Company.*
4. *The authorization does not include share capital increase in connection with mergers.*
5. *The board is authorized to determine the most*

2025, senest til 30. juni 2025.

practical structure and further conditions for the share capital increase(s).

6. *The authorization is valid until the annual general meeting in 2025, no later than 30 June 2025.*

14. Styrefullmakt til å erverve egne aksjer

Styret anser det som hensiktsmessig at styret gis en fullmakt til å erverve egne aksjer.

Formålet med fullmakten er å gi Selskapet mulighet til å utnytte de finansielle instrumenter og mekanismer som aksjeloven gir anledning til. Tilbakekjøp av egne aksjer, med eventuell etterfølgende sletting, vil kunne være et viktig virkemiddel for optimalisering av Selskapets kapitalstruktur. Videre vil en slik fullmakt også medføre at Selskapet, etter eventuelt erverv av egne aksjer, kan benytte egne aksjer i forbindelse med incentivprogram og for helt eller delvis oppgjør i forbindelse med erverv av virksomheter.

Styrets forslag til vedtak innebærer en fullmakt til erverv av egne aksjer med samlet pålydende verdi på inntil ca 10% av aksjekapitalen etter den Rettede Emisjonen dersom den gjennomføres til pre-kommitert beløp på NOK 82,18 millioner, og på tidspunktet fullmakten registreres i Foretaksregisteret.

På denne bakgrunn foreslår styret at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

1. *Selskapets styre tildeles fullmakt til erverv av Selskapets egne aksjer i en eller flere omganger opptil samlet pålydende verdi på NOK 83 653,74 jf. aksjeloven § 9-4. Fullmakten omfatter også avtalepant i egne aksjer jf. aksjeloven § 9-5.*
2. *Den høyeste og laveste kjøpesum som skal betales for aksjene som kan erverves i henhold til fullmakten er henholdsvis NOK 45 og NOK 75. Styret står for øvrig fritt med hensyn til på hvilken måte erverv og avhendelse av egne aksjer skal skje.*
3. *Fullmakten gjelder frem til Selskapets ordinære generalforsamling i 2025, likevel ikke lengre enn til og med 30. juni 2025.*
4. *Aksjer ervervet i henhold til fullmakten skal enten slettes ved kapitalnedsettelse i Selskapet, brukes til godtgjørelse til styrets medlemmer, brukes i incentivprogram eller benyttes som vederlagsaksjer i forbindelse med erverv av virksomheter.*

Deltagelse

Aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen enten selv eller ved fullmektig.

I henhold til aksjeloven § 4-4 jf. allmennaksjeloven § 5-2 (1), er det bare den som er aksjeeier i selskapet per registreringsdatoen den 30. mai 2024 (fem virkedager før generalforsamlingen) som har rett til å delta og stemme på generalforsamlingen. Aksjeeiere har rett til å avgi stemme for det antall aksjer vedkommende eier på registreringsdatoen.

I henhold til aksjeloven § 4-4 jf. allmennaksjeloven § 1-8, samt forskrift om formidlere omfattet av verdipapirsentralloven § 4-5 og tilhørende gjennomføringsforordninger, sendes innkallingen til forvaltere som viderefører til aksjeeiere de holder aksjer for. Aksjeeiere skal kommunisere med sin

14. Board authorization to acquire treasury shares

The board is of the view that the board should be authorized to acquire treasury shares.

The purpose of the authorization is to give the Company the opportunity to take advantage of the financial instruments and mechanisms provided by the Private Limited Liability Companies Act. Acquisition of the treasury shares, with the possible subsequent deletion, may be an important instrument for optimizing the Company's share capital structure. In addition, such authorization will also enable the Company, following any acquisition of treasury shares, to use own shares as part of incentive schemes, and in full or in part, as consideration with regards to acquisitions.

The board's proposal to resolution entails an authorization to acquire treasury shares with a total nominal value of up to approx. 10% of the share capital following the Private Placement in the event it is completed at the pre-committed amount of NOK 82.18 million, and at the time the authorization is registered in the Register of Business Enterprises.

On this basis, the board proposes that the general meeting make the following resolution:

1. *The board of the Company is authorized to acquire treasury shares, in one or more transactions, with a total nominal value of NOK 83,653.74 cf. section 9-4 of the PLLCA. The authorization also includes agreed pledge in own shares cf. section 9-5 of the PLLCA.*
2. *The highest and the lowest purchase price for the shares that may be acquired pursuant to the authorization is, as the case may be, NOK 45 and NOK 75. The board is otherwise free to determine the manner in which acquisition and disposal of treasury shares shall take place.*
3. *The authorization is valid until the Company's annual general meeting in 2025, but not longer than to and including 30 June 2025.*
4. *Shares acquired pursuant to the authorization shall either be deleted by reduction of the share capital or used in relation to remuneration to the members of the board, in incentive schemes, or as consideration shares in connection with acquisition of businesses.*

Attendance

Shareholders are entitled to participate at the general meeting in person or by proxy.

In accordance with section 4-4 of the Private Limited Liability Companies Act cf. section 5-2 (1) of the Public Limited Liability Companies Act, only those who are shareholders as of the record date 30 May 2024 (five business days prior to the general meeting) are allowed to participate and vote at the general meeting. Shareholders are entitled to vote for the number of shares owned by such shareholder on the record date.

Pursuant to section 4-4 of the Private Limited Liability Companies Act cf. section 1-8 of the Public Limited Liability Companies Act, as well as regulations on intermediaries covered by section 4-5 of the Norwegian Act on Central Securities Depositories and Securities Settlement etc. and

forvalter som har ansvar for å formidle stemmer, fullmakter og/eller påmelding til generalforsamlingen. I henhold til allmennaksjeloven § 5-3 må påmeldinger, fullmakter eller stemmer fra aksjeeiere av forvalterregistrerte aksjer, være mottatt av Selskapet senest 4. juni 2024 kl. 10.00.

related implementing regulations, the notice is sent to custodians of nominee registered shares. The custodian shall thereafter forward the notice to the owner of such shares. Shareholders must communicate with their custodian, who is responsible for conveying notices of attendance, proxies or votes to the general meeting. Pursuant to the Public Limited Liability Companies Act section 5-3, attendance, proxies or votes from shareholders with nominee registered shares, must be received by the Company no later than 4 June 2024 at 10:00 CEST.

Påmelding foretas ved å sende påmeldingsskjema per e-post.

Notice of participation is given by sending the registration form per e-mail.

Aksjeeiere som ønsker å stemme for aksjene sine i generalforsamling ved fullmektig, kan sende fullmaktsskjema pr e-post. Aksjeeiere har anledning til å gi fullmakt med stemmeinstruks.

Shareholders who wish to meet and vote for their shares by proxy can send the proxy form by e-mail. Shareholders may give proxy with voting instructions.

Nærmere informasjon om deltagelse, videooverføring fra møtet og forhåndsstemming fremgår av vedlegg 3 «Påmeldings-/fullmaktsskjema».

Further information regarding, attendance video transfer from the meeting and proxy/advance voting follows in attachment number 3.

* * *

Oslo, 23. mai 2024/23 May 2024

for styret / on behalf of the board of directors

Baltic Sea Properties AS

James Clarke
Styreleder/Chairman (sign.)