

INVITASJON · INVITATION

Ordinær generalforsamling 2026

Annual General Meeting 2026

Baltic Sea Properties AS

NÅR / WHEN

12. mai · 12 May
2026

14:30 Registrering / Registration

15:00 Generalforsamling / AGM

HVOR / WHERE

Eero at
Ambassaden

Henrik Ibsens gate 48

0255 Oslo

SVAR / RSVP

Innen 11. mai · 12:00

By 11 May · 12:00 (CEST)

info@equro.com

Kopi · cc: post@balticsea.no



Eero — taket på Ambassaden · Henrik Ibsens gate 48, Oslo

Slik ser ettermiddagen ut

What the afternoon looks like

14:30	Registrering <i>Registration</i>
15:00	Ordinær generalforsamling <i>Annual General Meeting (formal)</i>
≈ 15:45	Oppdatering om selskapets drift og videre strategi — med lett servering <i>Update on operations and strategy ahead — with light refreshments</i> Markedsoppdatering fra Newsec Baltics <i>Market update from Newsec Baltics</i>
19:00	Arrangementet avsluttes <i>Programme ends</i>

Antrekk: Pent/avslappet · Dress code: Smart casual

STEDET / THE VENUE

Eero at Ambassaden

Eero er det nye takrestaurant- og eventkonseptet i Henrik Ibsens gate 48, del av Ambassaden. Hele stedet — inne og ute på taket — er reservert for oss denne ettermiddagen.

Eero is the new rooftop restaurant and event space at Henrik Ibsens gate 48, part of Ambassaden. We have reserved the whole venue — indoor and outdoor — for the afternoon.

ADRESSE · GETTING THERE

Henrik Ibsens gate 48, 0255 Oslo

T-bane / Metro: Solli eller / or Nationaltheatret · Begrenset gateparkering / Street parking limited.



MINGLEEVENT / RECEPTION

Generalforsamlingen og oppdateringen om driften avholdes i Eeros lokale på taket, med lett servering under oppdateringen. Etter programmet fortsetter mingling og samtaler ute på terrassen. Maten kommer fra Ambassadens Food Hall.

The AGM and the operations briefing are held in Eero's rooftop venue, with light refreshments during the briefing. Mingling continues on the terrace afterwards. Food from Ambassaden's Food Hall.

En invitasjon fra styret

A note from the Board

NORSK

Kjære aksjonær

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Baltic Sea Properties AS tirsdag 12. mai 2026. I år samles vi på Eero, en del av Ambassaden i Oslo.

Vi har i år ønsket å gjøre generalforsamlingen til noe mer enn en ren formalitet. Baltic Sea Properties har en engasjert og langsiktig aksjonærbase, og styret ønsker mer direkte dialog med dere som eiere — både for å høre hvordan dere opplever kursen vi har lagt, og for å få med oss innspill og perspektiver til veien videre. Den sosiale delen på taket gir rom for nettopp dette.

Vi tar selve generalforsamlingen først, og fortsetter rett over i en kort oppdatering om driften i 2025 og utsiktene for 2026 — denne delen holdes med lett servering. Vi får også et markedspektiv fra Head of Transactions og Head of Industrial fra Newsec Baltics. Når programmet er ferdig, fortsetter mingling og samtaler ute på terrassen.

Vi håper du har anledning til å delta — enten fysisk, ved fullmakt, ved forhåndsstemming eller digitalt. Vennligst svar innen fristene i vedlegg 3.

Vel møtt!

Med vennlig hilsen

Baltic Sea Properties AS

ENGLISH

Dear shareholder

The Board convenes the annual general meeting of Baltic Sea Properties AS on Tuesday 12 May 2026. This year we meet at Eero, part of Ambassaden in Oslo.

This year we wanted to make the AGM something more than a formality. Baltic Sea Properties has an engaged, long-term shareholder base, and the Board would like more direct dialogue with you as owners — to hear how you see the course we have set, and to gather your input and perspectives on the road ahead. The social part on the rooftop is meant to make room for exactly that.

We hold the formal AGM first, and continue straight into a short briefing on 2025 operations and the 2026 outlook — that part is held with light refreshments. The briefing will also include a market update from the Head of Transactions and the Head of Industrial from Newsec Baltics. Once the programme is over, mingling and conversation continue out on the terrace.

We hope you will join us — in person, by proxy, by advance vote, or online. Please respond by the deadlines in Appendix 3.

We look forward to seeing you.

With kind regards,

Baltic Sea Properties AS

Spørsmål? · Questions? post@balticsea.no

VEDLEGG / APPENDICES

VEDLEGG 1 / APPENDIX 1

Formell innkalling og dagsorden / Formal notice and agenda

VEDLEGG 2 / APPENDIX 2

Årsrapport 2025 / Annual Report 2025

Publisert 16. april 2026 / Published 16 April 2026

Tilgjengelig på balticsea.no / Available at balticsea.no

VEDLEGG 3 / APPENDIX 3

Påmeldings- og fullmaktskjema / Registration and proxy form

Tilgjengelig på balticsea.no / Available at balticsea.no

Innkalling til ordinær generalforsamling

Notice of Annual General Meeting

Styret innkaller med dette til ordinær generalforsamling i Baltic Sea Properties AS, tirsdag 12. mai 2026 kl. 15:00 på Eero, Henrik Ibsens gate 48, 0255 Oslo. Registrering starter kl. 14:30. Generalforsamlingen åpnes av styrets leder, James Clarke, eller den han bemyndiger, som vil foreta fortegnelsen over fremmøtte aksjeeiere.

The Board hereby convenes the annual general meeting of Baltic Sea Properties AS, Tuesday 12 May 2026 at 15:00 (CEST), at Eero, Henrik Ibsens gate 48, 0255 Oslo. Registration starts at 14:30. The 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.

Årsrapport 2025 ble publisert 16. april 2026. Tilgjengelig på balticsea.no.

The Annual Report 2025 was published on 16 April 2026. Available at balticsea.no.

DAGSORDEN / AGENDA

#	NORSK	ENGLISH
01	Valg av møteleder og person til å medundertegne protokollen	Election of a chairman of the meeting and a person to co-sign the minutes
02	Godkjenning av innkalling og dagsorden	Approval of notice and agenda
03	<p>Godkjenning av årsregnskap og årsberetning for 2025</p> <p>Disponeringen av årsresultatet gjelder for det norske morselskapet Baltic Sea Properties AS.</p> <p>Styrets forslag til vedtak: Årsregnskap og årsberetning for 2025, samt revisors beretning, godkjennes.</p> <p>Årets resultat: NOK -736 708. Tilleggsutbytte (utbetalt i 2025): NOK 17 383 702. Overført til/fra opptjent egenkapital: NOK -18 120 410.</p>	<p>Approval of the annual accounts and directors' report for 2025</p> <p>The disposition of the result for the year concerns the Norwegian parent company Baltic Sea Properties AS.</p> <p>The Board proposes that the annual accounts and directors' report for 2025, together with the auditor's report, are approved.</p> <p>Result for the year: NOK -736,708. Dividend (paid in 2025): NOK 17,383,702. Transferred to/from retained earnings: NOK -18,120,410.</p>
04	<p>Styrefullmakt til utdeling av utbytte</p> <p>Styrets forslag: Styret gis fullmakt til å utbetale</p>	Board authorisation to distribute dividends

inntil NOK 2,50 per aksje som utbytte fra overkursfondet. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2027, senest 30. juni 2027.

The Board proposes: The Board is authorised to distribute up to NOK 2.50 per share as a dividend from the share premium reserve. The authorisation is valid until the AGM in 2027, no later than 30 June 2027.

05 Fastsettelse av styrets honorar for 2026/2027

Styrets forslag, i tråd med valgkomiteens innstilling: Styrets honorar fastsettes til NOK 350 000 for styrets leder og NOK 250 000 for øvrige medlemmer.

Approval of remuneration to the Board for 2026/2027

The Board proposes, following the Nomination Committee's recommendation: The Board's remuneration is set at NOK 350,000 for the Chairman and NOK 250,000 for each other member.

06 Valg av valgkomité

I tråd med valgkomiteens eget ønske foreslår styret at John Erik Halsnes (som ny leder) og John Arne Brennsund gjenvelges for ett år, frem til ordinær generalforsamling 2027.

Election of the Nomination Committee

At the Nomination Committee's own request, the Board proposes that John Erik Halsnes (as new Chair) and John Arne Brennsund are re-elected for one year, until the AGM in 2027.

07 Fastsettelse av valgkomiteens honorar for 2026/2027

Styrets forslag: Valgkomiteens honorar fastsettes til NOK 20 000 for lederen og NOK 15 000 for øvrige medlemmer.

Approval of remuneration to the Nomination Committee for 2026/2027

The Board proposes: The Nomination Committee's fee is set at NOK 20,000 for the Chair and NOK 15,000 for each other member.

08 Godkjenning av revisors honorar for 2025

Styrets forslag: Revisors honorar dekkes etter regning.

Approval of remuneration to the auditor for 2025

The Board proposes: The auditor is remunerated per invoice.

09 Styrefullmakt til kapitalforhøyelse

Styret mener det er hensiktsmessig å ha en stående fullmakt til å gjennomføre kapitalforhøyelse(r) for å kunne styrke selskapets egenkapital, finansiere videre vekst eller utstede aksjer som vederlag ved oppkjøp. Dagens fullmakt utløper ved denne

Board authorisation to increase the share capital

The Board considers it appropriate to have a standing authorisation to carry out capital increase(s), to strengthen equity, finance further growth, or issue shares as consideration in acquisitions. The current authorisation expires at

generalforsamlingen og foreslås fornyet på inntil ca. 10 % av aksjekapitalen.

Styret foreslår følgende vedtak:

- 1. I henhold til aksjeloven § 10-14 gis styret fullmakt til å forhøye selskapets aksjekapital med inntil NOK 86 960,77.*
- 2. Aksjeeiernes fortrinnsrett etter aksjeloven § 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 struktur og nærmere vilkår.*
- 6. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2027, senest 30. juni 2027.*

this AGM and is proposed renewed at up to approximately 10% of the share capital.

The Board proposes the following resolution:

- 1. Pursuant to section 10-14 of the Private Limited Liability Companies Act, the Board is authorised to increase the Company's share capital by up to NOK 86,960.77.*
- 2. The shareholders' preferential right under section 10-4 may be deviated from.*
- 3. The authorisation covers capital increases against contribution in kind and the right to incur specific obligations.*
- 4. The authorisation does not cover capital increases in connection with mergers.*
- 5. The Board is authorised to determine the structure and further conditions.*
- 6. The authorisation is valid until the AGM in 2027, no later than 30 June 2027.*

10

Styrefullmakt til å erverve egne aksjer

Formålet er å gi selskapet fleksibilitet til å optimalisere kapitalstrukturen, benytte egne aksjer i insentivprogram eller som vederlag i transaksjoner. Forslaget omfatter erverv opp til samlet pålydende på ca. 10 % av aksjekapitalen.

Styret foreslår følgende vedtak:

- 1. Selskapets styre tildeles fullmakt til erverv av egne aksjer i en eller flere omganger opp til samlet pålydende NOK 86 960,77, jf. aksjeloven § 9-4. Fullmakten omfatter også avtalepant i egne aksjer, jf. § 9-5.*
- 2. Høyeste og laveste kjøpesum er henholdsvis NOK 75 og NOK 45. Styret står for øvrig fritt.*
- 3. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2027, senest 30. juni 2027.*
- 4. Aksjer ervervet under fullmakten skal enten slettes ved kapitalnedsettelse, brukes til styrets godtgjørelse, inngå i*

Board authorisation to acquire treasury shares

The purpose is to give the Company flexibility to optimise its capital structure, use treasury shares in incentive schemes, or as consideration in transactions. The proposal covers acquisition up to a total nominal value of approximately 10% of the share capital.

The Board proposes the following resolution:

- 1. The Board is authorised to acquire treasury shares, in one or more transactions, up to a total nominal value of NOK 86,960.77 (cf. section 9-4 of the Private Limited Liability Companies Act). The authorisation also covers agreed pledge of own shares (cf. section 9-5).*
- 2. The highest and lowest purchase price is NOK 75 and NOK 45 respectively. The Board is otherwise free to determine the manner of acquisition and disposal.*
- 3. The authorisation is valid until the AGM in 2027, no*

insentivprogram eller benyttes som vederlag ved virksomhetserv.

later than 30 June 2027.

- 4. Shares acquired under the authorisation shall be cancelled by capital reduction, used for Board remuneration, used in incentive schemes, or as consideration in the acquisition of businesses.*

Deltagelse og frister

Det er 8 696 077 stemmeberettigede aksjer i selskapet, og hver aksje gir én stemme. Selskapet eier per dato for denne innkallingen 42 283 egne aksjer som ikke kan stemmes for.

Aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen enten selv eller ved fullmektig. Bare den som er aksjeeier per registreringsdatoen 5. mai 2026 (fem virkedager før generalforsamlingen) har rett til å delta og stemme, jf. aksjeloven § 4-4 jf. allmennaksjeloven § 5-2 (1).

Forvalterregistrerte aksjer:

påmelding/fullmakt/stemmer må være mottatt av selskapet senest 8. mai 2026 kl. 09:00, jf. allmennaksjeloven § 5-3. For øvrige aksjonærer anmodes om mottak senest 11. mai 2026 kl. 12:00.

Påmelding og/eller fullmakt sendes på e-post. Skjema finnes i vedlegg 3.

Forhåndsstemming: Aksjeeiere kan gi fullmakt med stemmeinstruks til styreleder, jf. avsnitt C og D i påmeldings-/fullmaktsskjemaet. Fullmakten må være mottatt innen ovennevnte frister.

Videooverføring: Aksjeeiere som ønsker å følge møtet digitalt kan sende forespørsel til post@balticsea.no innen 11. mai 2026 kl. 12:00 og vil motta en invitasjon. Digital deltakelse gir ikke stemmerett.

Attendance and deadlines

There are 8,696,077 voting shares in the Company in issue, each carrying one vote. As of the date of this notice, the Company holds 42,283 shares in treasury which are non-voting.

Shareholders are entitled to participate in person or by proxy. Only those who are shareholders as of the record date 5 May 2026 (five business days prior to the AGM) are allowed to participate and vote, cf. section 4-4 of the Private Limited Liability Companies Act and section 5-2(1) of the Public Limited Liability Companies Act.

Nominee-registered shares: attendance, proxies and votes must be received by the Company no later than 8 May 2026 at 09:00 CEST, cf. section 5-3 of the Public Limited Liability Companies Act. For other shareholders, submission is requested by 11 May 2026 at 12:00 CEST.

Registration and/or proxy are submitted by e-mail; forms are in Appendix 3.

Advance voting: Shareholders may grant proxy to the Chairman with voting instructions, see Sections C and D of the registration/proxy form. The proxy must be received within the deadlines above.

Video transfer: Shareholders who wish to follow the meeting online may request access at post@balticsea.no by 11 May 2026 at 12:00 CEST and will receive an invitation. Online attendance does not carry voting rights.

* * *

Oslo, 28. april / 28 April 2026

FOR STYRET / ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS

Baltic Sea Properties AS

JAMES CLARKE · STYRELEDER / CHAIRMAN (SIGN.)

Påmelding og fullmakt

Registration and proxy

FRISTER / DEADLINES

Forvalterregistrerte aksjer / Nominee-registered:

8. mai 2026 kl. 09:00 / 8 May 2026, 09:00 CEST

Øvrige aksjonærer / Other shareholders:

11. mai 2026 kl. 12:00 / 11 May 2026, 12:00 CEST

RETURADRESSE / RETURN TO

EQURO ISSUER SERVICES AS

Billingsstadsletta 13, 1396 Billingstad

info@equro.com

Kopi / cc: post@balticsea.no

A

Aksjeeier / Shareholder

AKSJEEIERS NAVN / SHAREHOLDER'S NAME

ALLERGIER ELLER MATPREFERANSER (VALGFRITT) / ALLERGIES OR DIETARY PREFERENCES (OPTIONAL)

B

Slik deltar jeg / How I will attend

Sett kryss i én rute. / Tick one option.

Jeg møter selv

I will attend in person

Jeg avgir stemme for mine/våre aksjer.

I will cast votes for my/our shares.

Jeg møter ved fullmektig

I will attend by proxy

Fyll ut avsnitt C nedenfor.

Complete Section C below.

Jeg forhåndsstemmer

I will vote in advance

Fullmakt til styreleder med utfylt stemmeinstruks i avsnitt C og D — jeg møter ikke selv.

Proxy to the Chairman with voting instructions completed in Sections C and D — I will not attend in person.

Jeg ønsker å følge møtet digitalt

I wish to follow the meeting online

Send forespørsel til post@balticsea.no innen 11. mai kl. 12:00. Digital deltakelse gir ikke stemmerett.

Send a request to post@balticsea.no by 11 May at 12:00 CEST. Online attendance does not carry voting rights.

Fylles ut dersom du møter ved fullmektig eller forhåndsstemmer. / Complete if attending by proxy or voting in advance.

C

Hvem gir du fullmakt til? / Who will carry your vote?

Styreleder James Clarke (eller den han bemyndiger)

Chairman of the Board James Clarke (or his nominee)

Annen fullmektig (oppgi navn nedenfor)

Other proxy (enter name below)

ANNEN FULLMEKTIG (NAVN) / OTHER PROXY (NAME)

D

Stemmeinstruks / Voting instructions

Valgfritt. Ved tvil legger fullmektigen en rimelig vurdering til grunn; ved uklarhet kan fullmektigen unnlate å stemme.

Optional. In case of doubt, the proxy will apply a reasonable interpretation; if unclear, the proxy may abstain. For = for · Mot = against · Avstår = abstain.

#	SAK · ITEM	FOR	MOT	AVSTÅR
01	Valg av møteleder og medunderskriver <i>Chairman of the meeting & co-signer</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
02	Godkjenning av innkalling og dagsorden <i>Approval of notice and agenda</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
03	Godkjenning av årsregnskap og årsberetning 2025 <i>Approval of annual accounts and directors' report 2025</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
04	Styrefullmakt til utdeling av utbytte <i>Board authorisation to distribute dividends</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
05	Fastsettelse av styrets honorar 2026/2027 <i>Board remuneration 2026/2027</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
06	Valg av valgkomité <i>Election of the Nomination Committee</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
07	Fastsettelse av valgkomiteens honorar 2026/2027 <i>Nomination Committee remuneration 2026/2027</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
08	Godkjenning av revisors honorar 2025 <i>Auditor's remuneration 2025</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
09	Styrefullmakt til kapitalforhøyelse <i>Board authorisation to increase share capital</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	Styrefullmakt til å erverve egne aksjer <i>Board authorisation to acquire treasury shares</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

E

Signatur / Signature

DATO / DATE

UNDERSKRIFT / SIGNATURE

Ved signering i henhold til fullmakt må firmaattest eller fullmakt vedlegges. / When signing under power of attorney, please attach a certificate of registration or the power of attorney.