



Ekstraordinær generalforsamling – Baltic Sea Properties AS

Høyres Hus

28. november 2018

Ekstraordinær generalforsamling

Høyres hus, 28. november 2018

Oppdatering Baltic Sea Properties AS



- Baltic Sea Properties er organisert som et holdingselskap med fem heleide datterselskaper. Konsernets operative virksomhet utøves i datterselskapene
- Alle datterselskaper i konsernet er lokalisert i Litauen
- Hvert av datterselskapene eier hver sin næringseiendom/portefølje som er 100 % utleid til enkeltstående motparter



- Oppfølging forlengelse av Norfa-porteføljen
- Arbeid knyttet til nye prosjekter
 - Flere anbudsprosesser for opptil 60 000 kvm
 - Flere potensielle kontantstrømprosjekter
- Aktiv strategi for å optimalisere selskapets kapitalstruktur herunder refinansiering og kartlegge behov for kapitaltilførsel
- Overnevnte sterkt tilknyttet å kunne gjøre nye investeringer for å styrke den langsiktige avkastning/utbyttekapasitet for selskapets aksjonærer.
- Kapitaltilførsel er betinget av nye prosjekter
- Utbytte

Hovedpunkter

- Kontraktsfestet forlengelse av 11
- Salgsopsjon på ytterligere 3 butikker
 - Forhandler forlengelse med Norfa fremfor salg, men utfall usikkert.
- Kortere leieforlengelse av ytterligere 6 butikker til Norfa på relativ lav leie
- Alternative konsepter for de siste 3 butikkene
 - Kreitinga – treningsstudio
 - 2 butikker i Alytus – i forhandlinger med dagligvarekjede

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





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



- Ekstra parkeringsplass er ferdigstilt
- Utbedring av tak – arbeid er fullført.
- Startet forhandlinger om forlengelse av leiekontrakt samt ekspansjon
- Nåværende leieavtale utløper 2022.



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

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

Selskapets hovedmål:

Foredle dagens portefølje → potensielle utbygginger → sikre langsiktige kontrakter

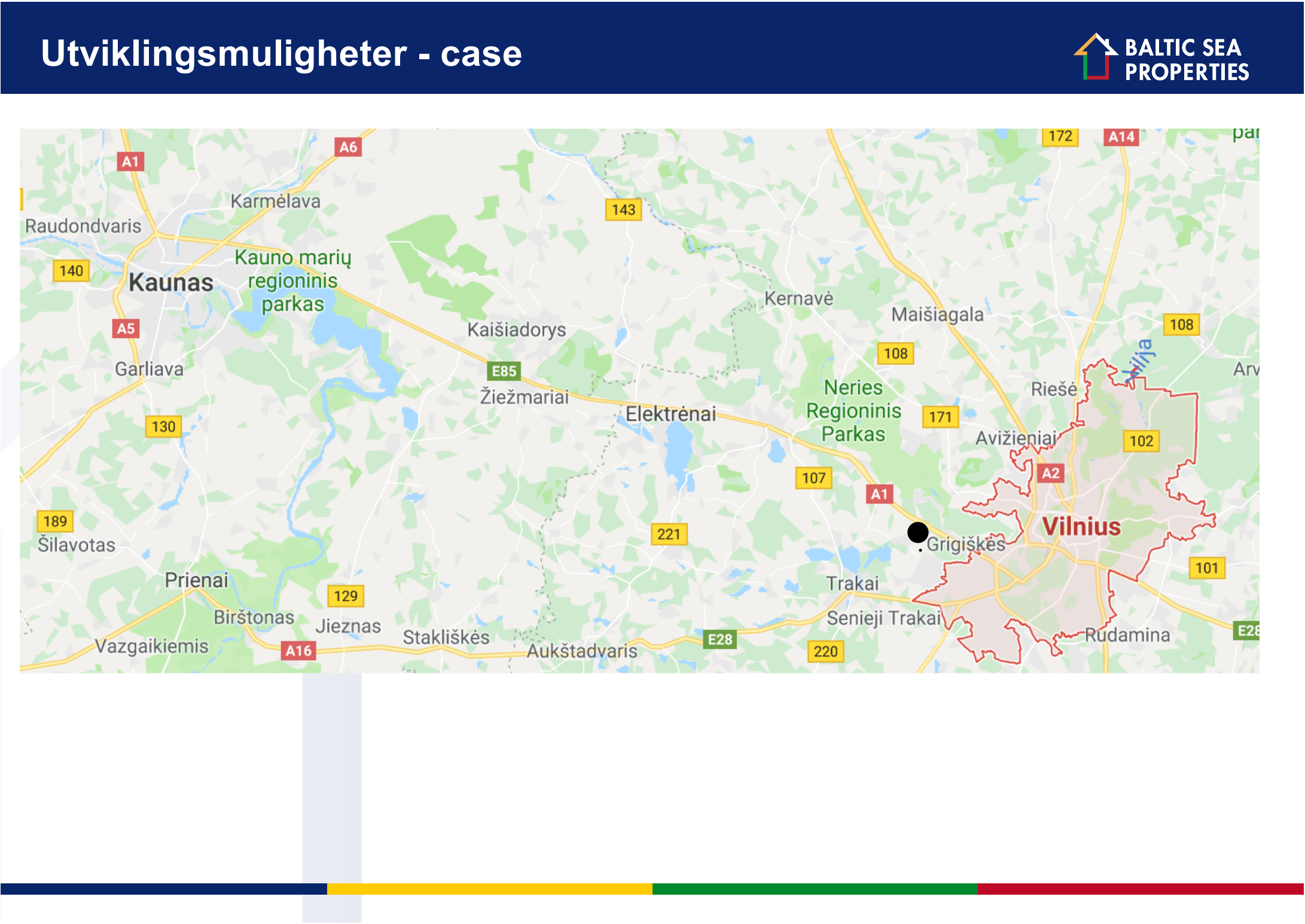
Investeringsstrategi og hovedkriteriene for nye prosjekter:

- Leietakers soliditet
- Objektkritisk for leietaker
- Transaksjonsstruktur og pris

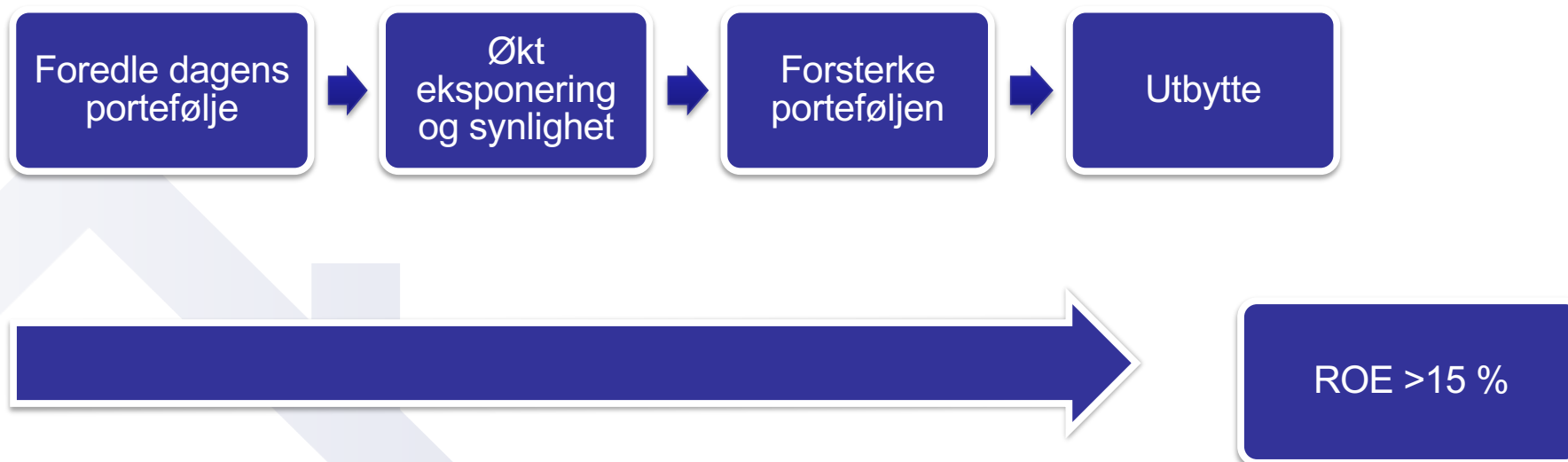
Videre

- Kontantstrøm og utviklingsprosjekter
- Primært Litauen, eventuelt andre baltiske land
- Mest mulig konjunkturuavhengige bransjer/objekter, sentrale objekter med sterke leietakere med lange kontrakter
- Vi vurderer flere prosjekter og er blant annet i sluttfasen av anbudsprosesser for 3 nye utviklingsprosjekter på opptil 40 000 kvm

Utviklingsmuligheter - case



- Selskapet ønsker å styrke dagens portefølje med flere nye prosjekter
- Såfremt selskapet lykkes å signere minst ett nytt prosjekt vil det være nødvendig å hente inn frisk egenkapital gjennom en rettet emisjon mot selskapets aksjonærer.
- Selskapet forventer en avklaring på dette innen utgangen av året og vil melde tilbake til aksjonærene så snart noe konkret foreligger.
- Selskapet ønsker så langt det er hensiktsmessig, å utbetale utbytte i forbindelse med emisjonen



- 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!

Generalforsamling – ekstraordinær generalforsamling BSP



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 endring av revisor

Selskapet har hatt anbud for konsernets tjenester innen verdsetting, juridiske tjenester samt selskapets lovpålagte revisjonstjenester.

Ledelsen har således i løpet av høsten gjennomført en grundig anbudsprosess i tråd med styrets retningslinjer.

På bakgrunn av denne anbudsprosessen har ledelsen anbefalt styret i selskapet å innstille Ernst & Young AS som revisor for Baltic Sea Properties AS's konsern.

Styrets innstilling:

Det foreslås å vedta Ernst & Young AS som selskapets nye revisor.