

**RAPPORT FRA STYRET I BLACK SEA PROPERTY
AS OM FUSJON MED BULGARIA EIENDOM
INVEST AS**

**REPORT FROM THE BOARD OF DIRECTORS OF
BLACK SEA PROPERTY AS AS REGARDING
MERGER WITH BULGARIA EIENDOM INVEST
AS**

1 INNLEDNING

Styrene i Black Sea Property AS ("**Selskapet**") og Bulgaria Eiendom Invest AS ("**Bulgaria Eiendom Invest**") foreslår en fusjon mellom Selskapet som overtakende selskap og Bulgaria Eiendom Invest som overdragende selskap ved at Bulgaria Eiendom Invest overdrar sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser som helhet til Selskapet mot at aksjonærene i Bulgaria Eiendom Invest mottar aksjer i Selskapet som fusjonsvederlag i henhold til aksjeloven § 13-2 (1).

Selskapets styre fremlegger herved sin rapport vedrørende fusjonen, jf. aksjeloven § 13-9.

Styret anbefaler fusjonen overfor Selskapets aksjonærene. Fusjonen vil etter styrets oppfatning totalt sett være fordelaktig for aksjonærene.

2 BEGRUNNELSE FOR FUSJONEN

Bulgaria Eiendom Invest er et prosjektinvesteringselskap med enkelte tomter i Bulgaria og eiendeler i form av fondsandeler og kontantbeholdning med en verdi på ca. NOK 12,5 millioner (per 31. mai 2021).

Black Sea Property er et eiendomsselskap med delvis eierskap til eiendomsprosjektet ved kysten av Svartehavet kalt Sunrise Gardens Resort ("**Resorten**").

Selskapets styre er av den oppfatning at en fusjon vil skape en merverdi sammenlignet med at selskapene opererer som separate selskaper,

1 INTRODUCTION

The Boards of Directors of Black Sea Property AS (the "**Company**") and Bulgaria Eiendom Invest AS ("**Bulgaria Eiendom Invest**") propose a merger between the Company, as the acquiring company, and Bulgaria Eiendom Invest, as the acquired company, through a transfer by Bulgaria Eiendom Invest of all of its assets, rights and liabilities to the Company. In exchange, the shareholders of Bulgaria Eiendom Invest shall receive shares in the Company as merger consideration pursuant to the Norwegian Private Limited Companies Act (the "**NPLCA**") section 13-2 (1).

The Company's Board of Directors hereby present its report regarding the merger, cf. the NPLCA section 13-9.

The Board of Directors recommend the merger to the sole shareholder of the Company. The merger will, in the view of the Board of Directors and all things considered, be beneficial for the sole shareholder.

2 PURPOSE OF THE MERGER

Bulgaria Eiendom Invest is a project investment company owning certain land plots in Bulgaria and assets in the form of fund units and cash, with a value of NOK 12.5 million (per 31 May 2021).

Black Sea Property is a real estate company with partial ownership to a real estate project on the Black sea coast named Sunrise Gardens Resort (the "**Resort**").

The Board of Directors is of the opinion that a merger of the companies will lead to a greater value optimizing compared to the companies

samt at det er hensiktsmessig for å sikre økonomisk vekst i fremtiden.

Black Sea Property vil bruke midlene fra fusjonen (sammen med midler fra to kapitalforhøyelser som er forventes å vedta samtidig med denne fusjonen) til å finansiere BSP's kapitaltilskudd til EPO Aheloy EOOD (eier- og utviklingselskapet for Resorten, "**EPO Aheloy**"). Ovennevnte midler, sammen med gjeldsfinansiering i EPO Aheloy og kapitaltilskudd fra Sunset Resort Holding EOOD (eid og kontrollert av Boyan Bonev), er forventet å fullfinansiere gjenstående bygge- og ferdigstillingskostnader på Resorten, og som finansielt er forventet å muliggjøre en åpning av Resorten til sommersesongen 2022.

På bakgrunn av dette mener styret at det vil være hensiktsmessig at selskapene fusjonerer.

3 FUSJONENS RETTSLIGE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER

3.1 Selskapsrettslige virkninger

Styrene i Selskapet og Bulgaria Eiendom Invest har utarbeidet en felles plan for fusjonen.

Fusjonen foretas i overensstemmelse med reglene i aksjeloven kapittel 13 ved at samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser tilhørende Bulgaria Eiendom Invest vil bli overtatt av Selskapet mot at aksjonærene i Bulgaria Eiendom Invest mottar nye aksjer i Selskapet. Dette innebærer at hele den igangværende virksomheten i Bulgaria Eiendom Invest overføres til og videreføres av Selskapet. Hver aksjeeier i Bulgaria Eiendom Invest mottar som fusjonsvederlag ca. 7,42 aksjer i Selskapet for hver aksje de eier i Bulgaria Eiendom Invest.

operating as separate entities. In addition, the Boards of Directors is of the opinion that a merger is suitable to ensure economic growth in the future.

BSP will use the proceeds from the merger (together with proceeds from two share capital increases expected to be approved simultaneously with this merger) to fund BSP's portion of a capital contribution to EPO Aheloy EOOD (the owning and development company for the Resort, "**EPO Aheloy**"). The aforementioned funds, together with debt financing in EPO Aheloy and a capital contribution from Sunset Resort Holding EOOD (owned and controlled by Boyan Bonev) is expected to fully finance the construction and other completion costs at the Resort, and which financially is expected to enable EPO Aheloy to open the Resort for business for the summer season of 2022.

On this basis, the Board of Directors is of the opinion that a merger between the companies is suitable.

3 THE LEGAL AND ECONOMIC CONSEQUENCES OF THE MERGER

3.1 Corporate law consequences

The Boards of Directors of the Company and Bulgaria Eiendom Invest has prepared a joint plan for the merger.

The merger is carried out pursuant to the rules in the NPLCA section 13 through all assets, rights and liabilities belonging to Bulgaria Eiendom Invest being taken over by the Company in exchange for the shareholders of Bulgaria Eiendom Invest receiving new shares in the Company. This implies that all of the current operations in Bulgaria Eiendom Invest is transferred to and continued by the Company. Each shareholder of Bulgaria Eiendom Invest shall receive as merger consideration approximately 7.42 shares in the Company for

Det fastsatte bytteforholdet, og den implisitte virkelige verdi av selskapene deltar i fusjonen, er basert på forhandlinger mellom selskapene som uavhengige av hverandre, der det blant annet er lagt vekt på verdien av selskapenes eiendeler, finansiell risiko (herunder kapitalbehov for videreføring av drift) og inntjeningspotensiale. Det er i denne sammenheng lagt til grunn at netto virkelig verdi av de eiendeler, rettigheter og forpliktelser som Selskapet overtar fra Bulgaria Eiendom Invest utgjør NOK 20 709 831. Det er videre lagt til grunn at netto virkelig verdi av Selskapet utgjør NOK 81 506 574.

Beslutningen om fusjon treffes i Selskapet og Bulgaria Eiendom Invest ved at generalforsamlingen i de respektive selskap vedtar fusjonsplanen med flertall som for vedtektsendring, jf. aksjeloven § 13-3 (2). Det er planlagt at generalforsamlingen i Selskapet skal behandle fusjonsplanen rundt 30. juni 2021. Fusjonsplanen og øvrige saksdokumenter skal for øvrig sendes til hver enkelt aksjeeier senest to uker før generalforsamlingen skal behandle fusjonsplanen, jf. aksjeloven § 13-12. Begge selskapene skal så snart som mulig og senest én måned etter avholdt generalforsamling, melde beslutningene om fusjon til Foretaksregisteret, jf. aksjeloven § 13-13.

Foretaksregisteret skal kunngjøre beslutningene om fusjon og derigjennom varsle selskapenes kreditorer om at innsigelse mot fusjonen må meldes til selskapet innen seks uker fra kunngjøringen, jf. aksjeloven § 13-14 (1).

Når fristen for kreditorerne til å fremme innsigelse er utløpt etter aksjeloven § 13-14, første ledd, for selskapene som deltar i fusjonen og forholdet til de kreditorer som i tilfelle har fremsatt innsigelse er avklart, og alle betingelsene for gjennomføring av fusjonen er

each share they own in Bulgaria Eiendom Invest. The agreed exchange ratio, and the implied actual value of the companies participating in the merger, has been based on negotiations between the Parties as independent of each other, where it has, *inter alia*, been taken into account the value of the Parties' assets, financial risk (including capital needs for continuation of the activities of the companies) and earnings potential. In relation to this, it has been assessed that the net actual value of the assets, rights and liabilities that the Company shall receive from Bulgaria Eiendom Invest is NOK 20,709,831. It has further been assessed that the net actual value of the Company is NOK 81,506,574.

The decision regarding the merger in each of the Company and Bulgaria Eiendom Invest is made through the general meeting in the respective companies approving the merger plan with majority as for changes in the articles of association, cf. the NPLCA section 13-3 (2). It is planned that the general meeting of the Company shall discuss the merger plan on or about 30 June 2021. The merger plan and supporting documentation shall be sent to each shareholder at the latest two weeks before the general meeting shall discuss the merger plan, cf. the NPLCA section 13-2. Both companies shall, as soon as possible and at the latest one month after the general meeting has been held, file the merger decisions to the Norwegian Register of Business Enterprises, cf. the NPLCA section 13-13.

The Norwegian Register of Business Enterprises shall announce the merger decisions and, through this, notify the creditors of the companies that any objection to the merger must be submitted to the relevant company within six weeks from the announcement, cf. the NPLCA section 13-14 (1).

After expiry of the deadline for creditors to notify of objections, cf. the NPLCA section 13-14 (1), for the companies participating in the merger and the relation to any creditors who have objected have been cleared, and all conditions for completion of the merger is

tilstede, skal Selskapet gi melding til Foretaksregisteret for både Selskapet og Bulgaria Eiendom Invest om at fusjonen skal tre i kraft. Fusjonen trer selskapsrettslig i kraft ved registrering av denne meldingen i Foretaksregisteret. Det antas at selskapsrettslig ikrafttredelse vil finne sted i starten av september 2021.

Ved ikrafttredelse av fusjonen inntreer følgende virkninger:

- i. Bulgaria Eiendom Invest er endelig oppløst og slettet.
- ii. Samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser tilhørende Bulgaria Eiendom Invest er overført til Black Sea Property i samsvar med fusjonsplanens bestemmelser.
- iii. Aksjekapitalen i Black Sea Property er forhøyet.
- iv. Aksjene i Bulgaria Eiendom Invest er byttet om med aksjer i Black Sea Property som fusjonsvederlag. Totalt utstedes 6 903 277 nye aksjer i Black Sea Property til aksjonærene i Bulgaria Eiendom Invest.
- v. Andre virkninger som fastsatt i aksjeloven, lovgivningen for øvrig samt i fusjonsplanen.

3.2 Regnskapsmessig virkning

Fusjonen gjennomføres med regnskapsmessig virkning fra 1. januar 2021. Alle transaksjoner, inntekter og kostnader knyttet til de eiendeler, rettigheter og forpliktelser som Selskapet skal overta ved fusjonen, tilordnes fra dette tidspunkt Selskapet.

satisfied, the Company shall file, on behalf of both the Company and Bulgaria Eiendom Invest, that the merger shall become effective. The merger is implemented with corporate effect from the registration of such filing with the Norwegian Register of Business Enterprises. It is expected that the corporate implementation will take place early September 2021.

The following effects of the merger will apply from the effective date of the merger:

- i. Bulgaria Eiendom Invest is finally dissolved and deleted.
- ii. All assets, rights and obligations belonging to Bulgaria Eiendom Invest are transferred to Black Sea Property in accordance with the provisions of the Merger Plan.
- iii. The share capital of Black Sea Property is increased.
- iv. The shares of Bulgaria Eiendom Invest is exchanged for shares in Black Sea Property as merger compensation. In aggregate, 6,903,277 new shares in Black Sea Property will be issued to the shareholders of Bulgaria Eiendom Invest.
- v. Any other effects as set out in the Companies Act, other legislation and the Merger Plan.

3.2 Accounting effects

The merger will be implemented with accounting effect as of 1 January 2021. All transactions, income and costs related to the assets, rights and obligations that are transferred to the Company by the merger, shall for accounting purposes be considered transferred to Black Sea Property as of the same date and shall from this date be deemed to have been made at the expense of the Company.

Fusjonen skjer med regnskapsmessig kontinuitet slik at Black Sea Property viderefører regnskapsførte verdier av de eiendeler, rettigheter og forpliktelser som ved fusjonen overtas fra Bulgaria Eiendom Invest.

The merger is completed with continuity for accounting purposes, so that Black Sea Property continues the recognised values of the assets, rights and obligations that Bulgaria Eiendom Invest transfers in connection with the merger.

3.3 Skattemessige virkninger

3.3 Tax effects

Fusjonen vil ha skattemessig virkning fra selskapsrettslig ikrafttredelse av fusjonen.

The merger will have tax effect from the corporate implementation of the merger.

Fusjonen gjennomføres med full skattemessig kontinuitet i henhold til skatteloven kapittel 11 og i samsvar med aksjeloven kapittel 13. Fusjonen vil således ikke utløse noen direkte skattemessige konsekvenser for aksjeeierne.

The merger is completed with full tax continuity pursuant to the Norwegian Taxation Act chapter 11 and in accordance with the NPLCA chapter 13. The merger will consequently not trigger any direct tax consequences for the shareholders.

Skattemessig kontinuitet på selskapsnivå innebærer at Selskapet skal videreføre de skattemessige verdiene og ervervstidspunktene for eiendeler, rettigheter og forpliktelser som overføres. Bulgaria Eiendom Invests øvrige skatteposisjoner overtas på samme måte uendret av Selskapet.

Tax continuity on the company level implies that the Company shall continue the assessed tax values and the acquisition dates for assets, rights and liabilities that are transferred. The other tax positions of Bulgaria Eiendom Invest is similarly assumed without changed by the Company.

Skattemessig kontinuitet på aksjeeiernivå innebærer at samlet inngangsverdi og ervervstidspunkt for vederlaget i form av aksjer i Selskapet til aksjeeierne i Bulgaria Eiendom Invest, settes lik deres samlede inngangsverdi og ervervstidspunkt for aksjer i Bulgaria Eiendom Invest.

Tax continuity on the shareholder level implies that the total cost price and acquisition date for the consideration in the form of shares in the Company to the shareholders of Bulgaria Eiendom Invest, is set equal to their total cost price and acquisition date for shares in Bulgaria Eiendom Invest.

4 FUSJONENS BETYDNING FOR DE ANSATTE

4 IMPORTANCE OF THE MERGER FOR THE EMPLOYEES

Selskapets styreleder er ansatt som daglig leder i Selskapet i en 25%-stilling. Utover dette har Selskapet ingen ansatte.

The chairman of the Company is employed as general manager of the Company in a 25% position. Other than this, the Company has no employees.

Daglig leders ansettelsesforhold påvirkes i utgangspunktet ikke av fusjonen og daglig leder opprettholder dermed sitt ansettelsesforhold med uendrede lønns- og arbeidsvilkår.

The employment terms of the general manager will in general not be affected by the merger, and the general manager will maintain his employment relation with no changes in salary and other rights.

Da daglig leder også er styreleder, anses daglig leder kjent å ha blitt gjort kjent med fusjonsplanen med vedlegg og med konsekvensene av fusjonen i samsvar med reglene som gjelder for dette i aksjeloven og arbeidsmiljøloven. Det øvrige styret og daglig leder har i samråd blitt enige om at det ikke er nødvendige med drøftelser i henhold til reglene i aksjeloven og arbeidsmiljøloven i forbindelse med fusjonen.

* * *

(neste side er signatursiden)

As the general manager is also the chairman, the general manager is considered to have been made aware of the merger plan and its appendices, and of the consequences of the merger in accordance with the provisions set out in the NPLCA and the Norwegian Working Environment Act. The remaining members of the Board and the general manager has jointly agreed that it will not be necessary with consultations on the merger in accordance with the rules of the NPLCA and the Working Environment Act.

* * *

(the next page is the signature page)

STYRET I BLACK SEA PROPERTY AS

15. juni 2021

DocuSigned by:

84E2702DB0CD47A...
Egil Melkevik
Styreleder/ Chairman

DocuSigned by:

D8E094014246401...
Kåre Rødningen
Styremedlem/ Director

DocuSigned by:

C020D191D673402...
Erik Sture Larre
Styremedlem/ Director

DocuSigned by:

676EB0C22A624AE...
Hans Fredrik Gulseth
Styremedlem/ Director