

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

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

**1 BAKGRUNN**

Denne redegjørelsen er utarbeidet av styret i Black Sea Property AS ("**Selskapet**"), jf. Aksjeloven § 13-10, jf. §§ 10-2 og 2-6 i forbindelse med fusjonsplan av 14./ 15. juni 2021 mellom Selskapet som overtakende selskap og Bulgaria Eiendom Invest AS ("**Bulgaria Eiendom Invest**") som overdragende selskap.

Styrene i Selskapet og Bulgaria Eiendom Invest foreslår en fusjon mellom Selskapet og Bulgaria Eiendom Invest 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).

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.

Fusjonen skjer med skattemessig kontinuitet slik at Black Sea Property overtar de skattemessige posisjoner i tilknytning til de overførte eiendeler, rettigheter og forpliktelser fra Bulgaria Eiendom Invest.

**2 BESKRIVELSE AV VIRKSOMHETEN SOM  
OVERDRAS**

Bulgaria Eiendom Invest er et prosjektinvesteringselskap med enkelte tomter i Bulgaria og eiendeler i form av fondsandeler og

**1 BACKGROUND**

This statement has been prepared by the Board of Directors ("**Board**") of Black Sea Property AS (the "**Company**"), cf. the Norwegian Private Limited Companies Act (the "**NPLCA**") section 13-10, cf. §§ 10-2 and 2-6 in connection with a merger plan dated 14/ 15 June 2021 between the Company as the acquiring company and Bulgaria Eiendom Invest AS ("**Bulgaria Eiendom Invest**") as the acquired company.

The Boards of the Company and Bulgaria Eiendom Invest propose a merger between the Company and Bulgaria Eiendom Invest which will be completed through Bulgaria Eiendom Invest transferring 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 NPLCA section 13-2 (1).

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.

The merger is completed with continuity for tax purposes, so that Black Sea Property takes over all tax positions related to the transferred assets, rights and obligations from Bulgaria Eiendom Invest.

**2 DESCRIPTION OF THE BUSINESS TO BE  
ACQUIRED**

Bulgaria Eiendom Invest is a project investment company owning certain land plots in Bulgaria and assets in the form of fund units and cash,

kontantbeholdning med en verdi på ca. NOK 12,5 millioner (per 31. mai 2021).

Vedlagt denne redegjørelsen følger årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning for Bulgaria Eiendom Invest for de siste tre år. Det vises til disse for en nærmere oversikt over virksomheten, særlig de økonomiske forhold.

Virksomheten i Bulgaria Eiendom Invest har vært preget av ordinær drift siden 31. desember 2020 og det har ikke inntruffet andre hendelser av vesentlig betydning i perioden.

### **3 VEDERLAGET I FUSJONEN**

Ved fusjonen oppløses Bulgaria Eiendom Invest og selskapet blir slettet ved fusjonens ikrafttredelse. Som vederlag skal aksjonærene i Bulgaria Eiendom Invest motta nye aksjer i Selskapet.

Fusjonsvederlaget består av totalt 6 903 277 nye aksjer i Selskapet, hver pålydende NOK 0,25, som skal utstedes gjennom en kapitalforhøyelse i Selskapet. Aksjekapitalen forhøyes fra NOK 6 792 215,50 med NOK 1 725 819,25 til NOK 8 518 034,75. Aksjeinnskuddet utgjør NOK 20 709 831,00, hvorav NOK 1 725 819,25 utgjør aksjekapital og NOK 18 984 011,75 utgjør overkurs.

Aksjeinnskuddet gjøres opp ved at Selskapet overtar samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser tilhørende Bulgaria Eiendom Invest. Dette innebærer at hele den igangværende virksomheten i Bulgaria Eiendom Invest overføres til Selskapet.

with a value of NOK 12.5 million (per 31 May 2021).

The annual accounts, annual reports and auditor's reports for Bulgaria Eiendom Invest for the last three years are attached to this statement. Reference is made to those documents for an overview of the business, in particular its economic condition.

The business of Bulgaria Eiendom Invest has been conducted in the ordinary course since 31 December 2020, and there have been no events of significant importance during the period.

### **3 CONSIDERATION IN THE MERGER**

Bulgaria Eiendom Invest will be dissolved through the merger and will be stricken from the Norwegian Register of Business Enterprises upon completion of the merger. The merger consideration to the shareholders of Bulgaria Eiendom Invest consists of new shares in the Company.

The merger consideration consists of a total of 6,903,277 new shares in the Company, each with a par value of NOK 0.25, which shall be issued through a share capital increase in the Company. The share capital shall be increased from 6,792,215.50 with NOK 1,725,819.25 to NOK 8,518,034.75. The share deposit correspond to NOK 20,709,831.00, of which NOK 1,725,819.25 shall be share capital and NOK 18,984,011.75 shall be share premium.

The share deposit shall be settled through the Company taking over all assets, rights and liabilities belonging to Bulgaria Eiendom Invest. This implies that all of the current operations in Bulgaria Eiendom Invest shall be transferred to the Company.

#### 4 FREMGANGSMÅTEN VED FASTSETTELSEN AV VEDERLAGET

Fastsettelse av bytteforholdet er basert på virkelig verdi av selskapene som deltar i fusjonen. 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 er NOK 20 709 831. Det er videre lagt til grunn at virkelig verdi av Selskapet utgjør NOK 81 506 574. Dette innebærer at aksjonærene i Bulgaria Eiendom Invest skal motta ca. 7,42 aksjer i Black Sea Property, hver pålydende NOK 0,25, for hver aksje pålydende NOK 1 de eier aksjer i Bulgaria Eiendom Invest.

Det fastsatte bytteforholdet, og den implisitte virkelige verdi av selskapene deltar i fusjonen, er basert på forhandlinger mellom Partene som uavhengige av hverandre, der det blant annet er lagt vekt på verdien av Partenes eiendeler, finansiell risiko (herunder kapitalbehov for videreføring av drift) og inntjeningspotensiale.

Verdsettelsene er basert på verdier per 31. mai 2021. Styret er ikke kjent med forhold fra tiden etter verdsettelsestidspunktet som endrer forutsetningene for verdsettelsen eller som kan innebære at denne ikke lenger er dekkende.

Fremgangsmåten som er benyttet ved verdsettelsen anses hensiktsmessig. Etter styrets oppfatning er vederlaget til aksjeeierne i Bulgaria Eiendom Invest rimelig og saklig begrunnet. Det har ikke oppstått særlige vanskeligheter ved fastsettelsen av vederlaget.

#### 4 PROCEDURE FOR DETERMINATION OF THE CONSIDERATION

The exchange ratio has been determined based on the actual value of the companies participating in the merger. In this respect, the net actual value of the assets, rights and liabilities that the Company shall receive from Bulgaria Eiendom Invest has been assessed to be NOK 20,709,831. Further, it has been assessed that the actual value of the Company is NOK 81,506,574. This implies that the shareholders of Bulgaria Eiendom Invest shall receive approximately 7.42 shares in Black Sea Property, each with a par value of NOK 0.25, per share with a par value of NOK 1 that they hold 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.

The valuations have been based on values as of 31 May 2021. The Board is not aware of any circumstances following the valuation date which amends the assumptions for the valuation or that may imply that the valuation may no longer be considered adequate.

The procedure for determining the valuation is considered expedient. In the view of the Board, the consideration to the shareholders of Bulgaria Eiendom Invest reasonable and justifiable. There have been no specific difficulties when determining the consideration.

**5 OPPLYSNINGER OM FORHOLD AV  
BETYDNING FOR FUSJONEN**

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre forhold som kan være av betydning for vurderingen av virksomheten som skal overtas og for gjennomføring av fusjonen, enn det som er for omtalt i denne redegjørelsen (med vedlegg).

**5 CIRCUMSTANCES OF IMPORTANCE FOR  
THE MERGER**

The Board is not aware of any other relevant circumstances for the assessment of the business to be acquired and for the completion of the merger, than what is described in this statement (with appendices).

**6 ERKLÆRING OM VERDIER SOM SKAL  
OVERTAS**

Styret bekrefter at de eiendeler, rettigheter og forpliktelser som Selskapet skal overta ved fusjonen, har en verdi som minst svarer til verdien av vederlaget bestående av aksjer i Selskapet.

**6 DECLARATION ON VALUES TO BE  
ACQUIRED**

The Board hereby confirms that the value of the assets, rights and liabilities that the Company shall acquire through the merger at least corresponds to the value of the consideration consisting of shares in the Company.

\* \* \*

\* \* \*

**Vedlegg:**

Årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning for Bulgaria Eiendom Invest AS for de siste tre år.

**Appendices**

The annual accounts, annual reports and auditor's reports for Bulgaria Eiendom Invest AS for the last three years.

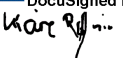
\* \* \*

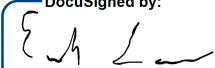
(neste side er signeringsiden/ the next page is the signature page)

**STYRET I/ THE BOARD OF DIRECTORS OF  
BLACK SEA PROPERTY AS**

**15 June 2021**

DocuSigned by:  
  
81E2702DB0CD47A...  
Egil Melkevik  
Styreleder/ Chairman

DocuSigned by:  
  
B8E094914240491...  
Kåre Rødningen  
Styremedlem/ Director

DocuSigned by:  
  
C020D191D873482...  
Erik Sture Larre  
Styremedlem/ Director

DocuSigned by:  
  
076EB9C22A624AE...  
Hans Fredrik Gulseth  
Styremedlem/ Director