



In case of discrepancy between the Norwegian language original text and the English language translation, the Norwegian text shall prevail

Til aksjeeiere i Black Sea Property AS

To the Shareholders of Black Sea Property AS

**INNKALLING TIL ORDINÆR
GENERALFORSAMLING**

**NOTICE OF ANNUAL
GENERAL MEETING**

Styret i Black Sea Property AS ("**Selskapet**") innkaller med dette til ordinær generalforsamling.

The board of directors (the "**Board**") of Black Sea Property AS (the "**Company**") hereby convenes an annual general meeting.

Tid: 30. juni 2021 kl. 12.00
Sted: Lokalene til Advokatfirmaet CLP DA,
Sommerrogata 13-15, 0255 Oslo.

Time: 30 June 2021 at 12:00 hours
Place: The offices of Advokatfirmaet CLP DA,
Sommerrogata 13-15, 0255 Oslo.

Grunnet den pågående situasjonen med spredning av coronavirus oppfordres samtlige aksjonærer til å inngi fullmakt for stemmegivning i stedet for personlig oppmøte. Fullmaktsskjema er vedlagt innkallingen.

Due to the ongoing situation with spread of coronavirus, all shareholders are encouraged to submit a voting proxy in lieu of attending the general meeting in person. A proxy form is attached to this notice.

Selskapets styre foreslår følgende dagsorden for generalforsamlingen:

The Board proposes the following agenda for the general meeting:

- 1 *Åpning av generalforsamlingen ved styreleder og opptak av fortegnelse over møtende aksjeeiere*
- 2 *Valg av møteleder og person til å medundertegne protokollen*
- 3 *Godkjenning av innkalling og dagsorden*
- 4 *Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap og årsberetning for 2020*
- 5 *Godkjenning av revisors godtgjørelse*
- 6 *Valg av styre*
- 7 *Godkjenning av fusjonsplan for fusjon mellom Selskapet og Bulgaria Eiendom Invest AS*
- 8 *Forslag om kapitalforhøyelse ifm. fusjon*
- 9 *Forslag om kapitalforhøyelse ifm. rettet emisjon*
- 10 *Forslag om kapitalforhøyelse - Reparasjonsemisjon*

- 1 *Opening of the meeting and recording of the participating and represented shareholders*
- 2 *Election of chairman of the meeting and one person to co-sign the minutes*
- 3 *Approval of summoning of the meeting and the agenda*
- 4 *Approval of the annual accounts and the directors' report for the financial year 2020*
- 5 *Approval of the auditor's fee*
- 6 *Election of board member*
- 7 *Approval of merger plan for the merger of the Company and Bulgaria Eiendom Invest AS*
- 8 *Proposal for a share capital increase in connection with the merger*
- 9 *Proposal for a share capital increase in connection with a private placement*
- 10 *Proposal for a share capital increase – Repair Offering*

Det er 27 168 858 stemmebærende aksjer i Selskapet per dato for denne innkallingen, og hver aksje gir én stemme. Selskapet har per datoen for denne innkallingen ingen egne aksjer.

Aksjeeiere som ikke selv har anledning til å delta på generalforsamlingen personlig kan gi fullmakt til styreleder Egil Melkevik eller andre til å stemme for deres aksjer ved å benytte vedlagte fullmaktsskjema.

I henhold til aksjeloven § 5-15 kan en aksjonær kreve at styremedlemmer og daglig leder på generalforsamlingen gir tilgjengelige opplysninger om forhold som kan innvirke på bedømmelsen av saker som er forelagt generalforsamlingen til avgjørelse, samt om selskapets økonomiske stilling, med mindre de opplysninger som kreves gitt om selskapets økonomiske stilling ikke kan gis uten uforholdsmessige store konsekvenser for selskapet.

Med vennlig hilsen
for styret i Black Sea Property AS

Egil Melkevik
Styreleder

Vedlegg:

1. Styrets forslag til vedtak i sak 4 til 10
2. Aksjonærenes rettigheter, deltakelse og fullmakt
3. Påmeldings- og fullmaktsskjema

There are 27,168,858 shares in the Company that are entitled to vote as per the date of this notice, and each share carries one vote. The Company does not hold any treasury shares per the date of this notice.

Shareholders who are entitled to attend the general meeting in person may authorize the chairman Egil Melkevik or another person to vote for their shares by using the enclosed proxy form.

Pursuant to the Private Limited Liability Company Act (the "**PLCA**") section 5-15, any shareholder may demand directors and CEO to provide information to the general meeting about matters which may affect the assessment of matters submitted to the general meeting as well as the Company's financial position, unless information concerning the Company's financial position cannot be provided without causing disproportionate damage to the Company.

Yours sincerely,
for the board of directors of Black Sea Property AS

Egil Melkevik
Chairman of the Board

Attachments:

1. The Board's proposal for resolution in items 4 to 10
2. The shareholders' rights, participation and proxy
3. Registration and proxy form

<p>Vedlegg 1 – Styrets forslag</p> <p>Til sak 4: Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap og årsberetning for 2020</p> <p>Årsregnskap, årsberetning og revisors redegjørelse for regnskapsåret 2020 er tilgjengelig på Selskapets internettside, www.blackseaproperty.no.</p> <p>Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:</p> <p><i>Årsregnskapet og årsberetningen for regnskapsåret 2020 for Black Sea Property AS, herunder konsernregnskapet, godkjennes.</i></p>	<p>Appendix 1 – The proposals of the Board</p> <p>To item 4: Approval of the annual accounts and the directors' report for the financial year 2020</p> <p>The annual accounts, the directors' report and the auditor's report for the financial year of 2020 is available at the Company's web pages, www.blackseaproperty.no.</p> <p>The Board proposes that the General Meeting passes the following resolution:</p> <p><i>The annual accounts and the directors' report for the financial year 2020 for Black Sea Property AS, including the consolidated accounts for the group, are approved.</i></p>
<p>Til sak 5: Godkjenning av revisors godtgjørelse</p> <p>Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:</p> <p><i>Revisors godtgjørelse for 2020 godkjennes etter regning, som nærmere spesifisert i årsrapporten.</i></p>	<p>To item 5: Approval of the auditor's fee</p> <p>The Board proposes that the General Meeting passes the following resolution:</p> <p><i>The auditor's fee for 2020 is approved per invoice, as further specified in the annual report.</i></p>
<p>Til sak 6: Valg av styre</p> <p>Selskapets styre foreslår at dagens eksisterende styre gjenvelges for en ny to-årsperiode, men at Dag Espen Arnesen velges inn som nytt styremedlem under forutsetningen av at fusjonen foreslått i sak 7 godkjennes. Arnesen vil i så tilfelle tiltre styrevervet fra det tidspunkt da fusjonen er selskapsrettslig gjennomført.</p> <p>Dag Espen Arnesen er nåværende styreleder i Bulgaria Eiendom Invest AS, og er utpekt av aksjonærene i Bulgaria Eiendom Invest AS som foreslått nytt styremedlem. Arnesen er partner i North Bridge AS, en eiendomsfokuset kapitalforvalter. Arnesen er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole og har over 35 års erfaring fra investeringsvirksomhet, corporate finance og eiendomsvirksomhet.</p>	<p>To item 6: Election of board member</p> <p>The Board propose that the current Board is re-elected for a new two-year term, however so that Dag Espen Arnesen is elected as a new Board member subject to approval of the merger proposed in item 7. In such case, Arnesen will take up his position at the Board from such time as the merger is implemented for corporate purposes.</p> <p>Dag Espen Arnesen is the current chairman of the board in Bulgaria Eiendom Invest AS, and has been appointed by the shareholders of Bulgaria Eiendom Invest AS as proposed new director. Arnesen is a partner at North Bridge AS, a real estate focused capital management firm. Arnesen holds a Master in Business and Economics from the Norwegian School of Economics and Business and has more than 35 years of experience from investment activities, corporate finance and managing property.</p>

<p><i>Selskapets styre skal bestå av følgende personer, med funksjonstid frem til den ordinære generalforsamlingen i 2023:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Egil Redse Melkevik, styreleder - Erik Sture Larre, styremedlem - Kåre Rødningen, styremedlem - Hans Fredrik Gulseth, styremedlem - Dag Espen Arnesen, styremedlem <p><i>Dag Espen Arnesen velges inn som styremedlem under forutsetning av at den foreslåtte fusjonen med Bulgaria Eiendom Invest AS vedtas av generalforsamlingen, og med effekt fra det tidspunkt da fusjonen er selskapsrettslig gjennomført.</i></p>	<p><i>The Company's board of directors will consist of the following member for the period up to the annual general meeting in 2023:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Egil Redse Melkevik, chairman - Erik Sture Larre, board member - Kåre Rødningen, board member - Hans Fredrik Gulseth, board member - Dag Espen Arnesen, styremedlem <p><i>Dag Espen Arnesen is elected as director on the condition that the proposed merger with Bulgaria Eiendom Invest AS is approved by the general meeting, and with effect from such time as the merger has been implemented for corporate purposes.</i></p>
<p>Til sak 8: Godkjenning av fusjonsplan for fusjon mellom Selskapet og Bulgaria Eiendom Invest AS</p> <p>Styrene i Bulgaria Eiendom Invest AS ("Bulgaria Eiendom Invest") og Selskapet har signert en fusjonsplan ("Fusjonsplanen") og er enige om å foreslå for sine respektive generalforsamlinger at selskapene fusjonerer. Selskapet er overtakende selskap og Bulgaria Eiendom Invest er overdragende selskap i fusjonen. Selskapet forventer å videreføre sin notering på Euronext Growth også etter fusjonen.</p> <p>Bulgaria Eiendom Invest er et prosjektinvesteringsselskap 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).</p> <p>Styrene i selskapene er av den oppfatning at en fusjon vil skape en merverdi sammenlignet med at selskapene opererer som separate selskaper, samt at det er hensiktsmessig for å sikre økonomisk vekst i fremtiden.</p> <p>Selskapet vil bruke midlene fra fusjonen (sammen med midler fra de to kapitalforhøyelsene beskrevet under sak 10 og 11) til å finansiere BSP's kapitaltilskudd til EPO Aheloy EOOD ("EPO Aheloy", eier- og</p>	<p>To item 8: Approval of merger plan for the merger of the Company and Bulgaria Eiendom Invest AS</p> <p>The Board of Directors of Bulgaria Eiendom Invest AS ("Bulgaria Eiendom Invest") and the Company have signed a merger plan ("Merger Plan") and have agreed to propose for their respective general meeting that the companies shall carry out a merger. The Company is the acquiring company, while Bulgaria Eiendom Invest is the acquired company in the merger. The Company expects to continue its listing on Euronext Growth following the merger.</p> <p>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).</p> <p>The Boards of Directors of the companies is of the opinion that a merger of the companies will lead to a greater value optimizing compared to the companies 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.</p> <p>The Company will use the proceeds from the merger (together with proceeds from the two share capital increases described under item 10 and 11) to fund BSP's portion of a capital contribution to EPO Aheloy EOOD ("EPO</p>

<p>utviklingsselskapet for eiendomsprosjektet ved kysten av Svartehavet kalt Sunrise Gardens Resort,). 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 ferdigstillelseskostnader på Sunrise Gardens Resort, og som finansielt er forventet å muliggjøre en åpning av Sunrise Gardens Resort til sommersesongen 2022.</p> <p>Fusjonen gjennomføres ved at hele den igangværende virksomheten bestående av samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser i Bulgaria Eiendom Invest overføres til Selskapet.</p> <p>Som vederlag i fusjonen mottar aksjonærene i Bulgaria Eiendom Invest nye aksjer i Black Sea Property (som beskrevet under sak 9 på dagsordenen).</p> <p>For nærmere informasjon, vises til Fusjonsplanen, samt redegjørelse og rapport fra Selskapets styre, og revisors uttalelse om styrets redegjørelse. Disse dokumentene vil gjøres tilgjengelige på Selskapets hjemmeside, www.blackseaproperty.no</p> <p>Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:</p> <p><i>"Fusjonsplan datert 14/15. juni 2021 for fusjon mellom Bulgaria Eiendom Invest AS og Black Sea Property AS godkjennes."</i></p>	<p>Aheloy", the owning and development company for the real estate project on the Black sea coast named Sunrise Gardens Resort). 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 Sunrise Gardens Resort, and which financially is expected to enable EPO Aheloy to open Sunrise Gardens Resort for business for the summer season of 2022.</p> <p>The merger is implemented by the Company assuming the entire business comprising of all assets, rights and obligations of Bulgaria Eiendom Invest.</p> <p>As merger compensation, the shareholders of Bulgaria Eiendom Invest will be granted new shares in Black Sea Property (as described under item 9 on the agenda).</p> <p>For further information on the merger, reference is made to the Merger Plan, and the reports and statement of the Board, as well as the auditor's statement regarding the Board's statement. These documents will be made available at the webpages of the Company, www.blackseaproperty.no</p> <p>The Board proposes that the General Meeting passes the following resolution:</p> <p><i>"The Merger Plan dated 14/ 15 June 2021 for the merger of Bulgaria Eiendom Invest AS and Black Sea Property AS, is hereby approved."</i></p>
<p>Til sak 9: Forslag om kapitalforhøyelse ifm. fusjon</p> <p>Styret viser til beskrivelsen under sak 8. Styrene i Bulgaria Eiendom Invest og Selskapet er enige om at fusjonsvederlaget til aksjonærene i Bulgaria Eiendom Invest skal bestå av aksjer i Selskapet.</p> <p>Som fusjonsvederlag skal aksjonærene i Bulgaria Eiendom Invest per gjennomføringstidspunktet</p>	<p>To item 9: Proposal for a share capital increase in connection with the merger</p> <p>The Board refers to the description under item 8. The board of directors of Bulgaria Eiendom Invest and the Company have agreed that as merger compensation, the shareholders of Bulgaria Eiendom Invest shall receive new shares of the Company.</p> <p>At the implementation of the merger, the shareholders of Bulgaria Eiendom Invest will in</p>

motta til sammen 6 903 277 aksjer i Black Sea Property. Dette innebærer at aksjonærene i Bulgaria Eiendom Invest samlet skal motta vederlagsaksjer tilsvarende ca. 25,4 % av aksjeholdningen til Black Sea Property per datoen for denne innkallingen. 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 i Bulgaria Eiendom Invest.

Bytteforholdet innebærer at aksjonærene i Bulgaria Eiendom Invest, basert på ovennevnte tall, vil eie ca. 20,26 % av aksjene i Black Sea Property etter gjennomføring av fusjonen (men ikke hensyntatt aksjer som utstedes i de kapitalforhøyelser som forventes vedtatt under sak 10 og 11).

Det fastsatte bytteforholdet 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 inntjeningspotensialet.

På denne bakgrunn foreslår styret at det gjennomføres en kapitalforhøyelse i Selskapet. Kapitalforhøyelsen innebærer at aksjekapitalen forhøyes fra NOK 6 792 215,50 med NOK 1 725 819,25 til NOK 8 518 034,75 ved utstedelse av totalt 6 903 277 nye aksjer, hver pålydende NOK 0,25. Det gjøres oppmerksom på at aksjekapitalen vil øke ytterligere etter vedtakelse av to kapitalforhøyelser som forventes vedtatt i sak 10 og 11 på agendaen.

Det skal ikke utstedes tilleggsvederlag i fusjonen.

Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

- i. Aksjekapitalen i Black Sea Property økes med NOK 1 725 819,25 ved utstedelse av 6 903 277 nye aksjer hver pålydende NOK*

aggregate receive 6,903,277 shares of the Company. Consequently, the shareholders of Bulgaria Eiendom Invest shall jointly receive consideration shares equivalent to approximately 25.4 % of the share capital of Black Sea Property as of the date of this notice. 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 exchange ratio implies that the shareholders of Bulgaria Eiendom Invest, based on the abovementioned numbers, will own approximately 20.26% of the shares in Black Sea Property upon completion of the merger (but not taking into account shares to be issued in the share capital increases described under item 10 and 11).

The agreed exchange ratio 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.

On this basis, the Board proposes that the Company carries out a share capital increase. The share capital shall be increased from 6,792,215.50 with NOK 1,725,819.25 to NOK 8,518 through issuance of 6,903,277 new shares, each with a par value of NOK 0.25. Please note that the share capital will increase further following approval of the share capital increases expected resolved as items 10 and 11 of the agenda.

No additional consideration shall be issued in the merger.

The Board proposes that the General Meeting passes the following resolution:

- i. The share capital of Black Sea Property is increased with NOK 1,725,819.25 through the issuance of 6,903,277 new*

<p>0.25.</p> <p>ii. <i>Tegningskursen er NOK 3,00 pr aksje. Dette vil si et totalt aksjeinnskudd på NOK 20 709 831,00, hvorav NOK 1 725 819,25 er aksjekapital og NOK 18 984 011,75 er overkurs.</i></p> <p>iii. <i>Aksjeinnskuddet gjøres opp ved at Black Sea Property AS overtar eiendeler, rettigheter og forpliktelser fra Bulgaria Eiendom Invest AS i henhold til fusjonsplanens bestemmelser.</i></p> <p>iv. <i>De nye aksjene tegnes av og tilfaller aksjeeierne i Bulgaria Eiendom Invest AS. Aksjene anses tegnet ved at generalforsamlingen i Bulgaria Eiendom Invest AS godkjenner fusjonsplanen.</i></p> <p>v. <i>De nye aksjene skal ha fulle rettigheter, herunder rett til utbytte, fra tidspunktet for selskapsrettslig ikrafttredelse av fusjonen.</i></p> <p>vi. <i>Utgiftene til kapitalforhøyelsen er anslått til ca. NOK 100 000.</i></p> <p>vii. <i>Vedtektenes § 4 endres i samsvar med ovenstående.</i></p>	<p><i>shares, each with a par value of NOK 0.25.</i></p> <p>ii. <i>The subscription price is NOK 3.00 per share. This implies a total share deposit of NOK 20,709,831.00, of which NOK 1,725,819.25 is share capital and NOK 18,984,011.75 is share premium.</i></p> <p>iii. <i>The share deposit shall be settled through Black Sea Property AS acquiring all assets, rights and obligations of Bulgaria Eiendom Invest AS in accordance with the Merger Plan.</i></p> <p>iv. <i>The new shares will be subscribed for and received by the shareholders of Bulgaria Eiendom Invest AS. The shares shall be deemed subscribed for by the approval of the merger plan by the general meeting of Bulgaria Eiendom Invest AS.</i></p> <p>v. <i>The new shares shall carry full shareholder rights, including rights to dividend, as of the corporate implementation of the merger.</i></p> <p>vi. <i>The costs incurred in connection with the share capital increase is estimated to approximately NOK 100,000.</i></p> <p>vii. <i>The Company's Articles of Association section 4 is amended accordingly.</i></p>
<p>Til sak 10: Forslag om kapitalforhøyelse ifm. rettet emisjon</p> <p>Gjennomføringen av fusjonen av Selskapet og Bulgaria Eiendom Invest er blant annet betinget av at Selskapet skal ha mottatt bindende bestillinger for nye aksjer i Selskapet gjennom en eller flere kapitalforhøyelser for å hente inn bruttoproveny på minimum NOK 13 millioner og maksimum NOK 18 millioner.</p> <p>Selskapet har gjennomført en betinget rettet emisjon (den "Rettede Emisjonen") på totalt 4 333 334 aksjer til en tegningskurs på NOK 3,00 per aksje, noe som innebærer at Selskapet har hentet omtrent NOK 13 millioner i bruttoproveny.</p>	<p>To item 10: Proposal for a share capital increase in connection with a private placement</p> <p>As a condition for completion of the merger of the Company and Bulgaria Eiendom Invest, the Company shall have received binding commitments for subscription of new shares in the Company in one or more share issues raising a total gross proceeds of a minimum of NOK 13 million and up to NOK 18 million.</p> <p>The Company has carried out a conditional private placement (the "Private Placement") of a total of 4,333,334 new shares at an offering price of NOK 3.00 per share, consequently raising approximately NOK 13 million in gross proceeds.</p>

<p>Gjennomføring av den Rettede Emisjonen er blant annet betinget av vedtakelse av en aksjeutstedelse av Selskapets generalforsamling. For ytterligere informasjon vises det til børsmeldinger fra Selskapet 28. og 30. mai 2021.</p> <p>På denne bakgrunn, foreslår styret at Selskapet skal utstede 4 333 334 nye aksjer (de "Nye Aksjene"), til en tegningskurs på NOK 3,00.</p> <p>Likebehandling</p> <p>Styret foreslår at regelen om likebehandling i verdipapirhandelloven § 5-14 og regelen om eksisterende aksjeeiernes fortrinnsrett i allmennaksjeloven § 10-4 fravikes i den Rettede Emisjonen ved at tegningstilbudet ikke rettes mot samtlige eksisterende aksjonærer.</p> <p>Bakgrunnen for fravikelsen er at det er ønskelig og nødvendig å innhente kapital i forbindelse med den planlagte fusjonen og den videre utviklingen av Sunrise Gardens Resort, og at slik kapitalinnhenting kunne gjennomføres på en effektiv måte.</p> <p>Styret viser videre til at den Rettede Emisjonen ble plassert uten den betydelige rabatten man typisk ser i fortrinnsrettsemisjoner, og at tegningskursen kun tilsvarer en mindre rabatt (NOK 0,10) mot sluttkursen på Selskapets aksjer på datoen for når Selskapet offentliggjorde gjennomføring av den Rettede Emisjonen. Man anser dermed tegningskursen for å reflektere markedskurs på Selskapets aksjer da den Rettede Emisjonen ble gjennomført.</p> <p>For å redusere utvanningseffekten av den Rettede Emisjonen foreslår styret at det også gjennomføres en reparasjonsemisjon ("Reparasjonsemisjonen") i etterkant av den Rettede Emisjonen. Reparasjonsemisjonen vil i så tilfelle gjennomføres ved utstedelse av 1 666 667 nye aksjer til en tegningskurs på NOK 3,00 per aksje (dvs. samme tegningskurs i den Rettede Emisjonen).</p>	<p>Completion of the Private Placement is inter alia subject to the approval of the issue of shares by the general meeting of the Company. For further information, please refer to the Company's stock exchange notices on 28 and 30 May 2021.</p> <p>On this basis the Board proposes that the Company shall carry out a share issue of 4,333,334 new shares (the "New Shares"), at a subscription price of NOK 3.00.</p> <p>Equal treatment</p> <p>The Board will propose that the provisions on equal treatment as set out in the Securities Trading Act section 5-14 and the provision on pre-emptive rights of the existing shareholders in the Public Limited Liability Companies Act section 10-4 is deviated from in the Private Placement as the offer to subscribe shares is not directed towards all existing shareholders.</p> <p>The deviation is legitimate and required as it is necessary to acquire additional capital in connection with the planned merger and the further development of the Sunrise Gardens Resort, and that such capital raise could be completed in an effective manner.</p> <p>The Board also refers to the fact that the contemplated Private Placement was placed without the significant discount one typically will see in rights issues, and that the subscription price implies only a minor discount (NOK 0.10) to the closing price of the Company's shares on the date the Company announced completion of the Private Placement. The subscription price was therefore considered to reflect the market price of the Company's shares when the Private Placement was completed.</p> <p>To reduce the dilutive effects of the Private Placement, the Board proposes to carry out a subsequent repair offering (the "Repair Offering") subsequent to the Private Placement. The Repair Offering will in such case be carried out through the issue of 1,666,667 new shares at a subscription price of NOK 3.00 per share (i.e. the same subscription price as in the Private Placement).</p>
--	---

Styret har vurdert alternative finansieringskilder uten å anse disse som aktuelle.

På denne bakgrunn mener styret at fravikelsen av disse regler er saklig og i Selskapets og aksjeeiernes felles interesse.

Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

- i. Aksjekapitalen i Black Sea Property økes med NOK 1 083 333,5 ved utstedelse av 4 333 334 nye aksjer hver pålydende NOK 0,25.*
- ii. Tegningskursen er NOK 3,00 pr aksje. Dette vil si et totalt aksjeinnskudd på NOK 13 000 002, hvorav NOK 1 083 333,5 er aksjekapital og NOK 11 916 668,5 overkurs.*
- iii. De nye aksjene skal tegnes av de investorer, og med den fordeling, som fremgår av Vedlegg 2 til protokollen. Følgelig fravikes aksjonærenes fortrinnsrett til å tegne de nye aksjene etter aksjeloven § 10-4, jf. aksjeloven § 10-5.*
- iv. Tegningsbeløpet skal gjøres opp kontant ved innbetaling til Selskapets konto (slik nærmere instruert av Selskapet), innen tre virkedager etter at Selskapets styre har gitt tegnerne melding om at vilkårene for gjennomføring av fusjonen foreslått i sak 9 er oppfylt eller bortfalt. Aksjeinnskuddene kan disponeres av Selskapet før kapitalforhøyelsen er registrert i Foretaksregisteret.*
- v. De nye aksjene vil gi fulle aksjeeierrettigheter i Selskapet, inkludert rett til utbytte, fra datoen for*

The Board has considered alternative sources of financing, without deeming these relevant.

On this background, the Board considers that the deviation of these rules is justifiable and in the best interest of the Company and its shareholders.

The Board proposes that the General Meeting passes the following resolution

- i. The share capital of Black Sea Property is increased with NOK 1,083,333.5 through the issuance of 4 333 334 new shares, each with a par value of NOK 0,25.*
- ii. The subscription price is NOK 3.00 per share. This implies a total share deposit of NOK 13,000,002, of which NOK 1,083,333.5 is share capital and NOK 11,916,668.5 is share premium.*
- iii. The new shares shall be subscribed for by the investors, and with such amounts, as set out in Appendix 2 to these minutes. Consequently, the shareholders' preferential rights pursuant to section 10-4 of the Private Limited Liability Companies Act are deviated from, cf. section 10-5.*
- iv. The subscription amount shall be settled in cash by payment to the Company's bank account (as further instructed by the Company) no later than three business days following such time when the Board of the Company has notified the subscribers that the conditions for completion of the merger proposed under item 9 has been satisfied or waived. The share deposits may be utilized by the Company prior to registration of the share capital increase with the Norwegian Register of Business Enterprises.*
- v. The new shares shall carry full shareholder rights in the Company, including the right to dividends, from the date of registration of the share*

<p><i>registreringen av kapitalforhøyelsen i Foretaksregisteret.</i></p> <p>vi. <i>Utgiftene til kapitalforhøyelsen er anslått til ca. NOK 50 000.</i></p> <p>vii. <i>Vedtektenes § 4 endres i samsvar med ovenstående.</i></p>	<p><i>capital increase in the Register of Business Enterprises.</i></p> <p>vi. <i>The costs incurred in connection with the share capital increase is estimated to approximately NOK 50,000.</i></p> <p>vii. <i>The Company's Articles of Association section 4 is amended accordingly.</i></p>
<p>Til sak 11: Forslag om kapitalforhøyelse - Reparasjonsemisjon</p> <p>Styret viser til forslaget under Sak 10. For å begrense utvanning av Selskapets aksjonærer etter aksjeutstedelse foreslått i sak 9, foreslår styret å gjennomføre en Reparasjonsemisjon.</p> <p>Reparasjonsemisjonen innebærer et tilbud til Kvalifiserte Aksjonærer (slik definert nedenfor) om tegning av inntil 1 666 667 nye aksjer i Selskapet, hver til en tegningskurs på NOK 3,00. Reparasjonsemisjonen vil rettes mot Selskapets eksisterende aksjonærer per 28. mai 2021, slik registrert i VPS per 1. juni 2021 ("Registreringsdatoen"), minus (i) aksjonærer som har fått tildelt aksjer i den Rettede Emisjonen, og (ii) aksjonærer som er bosatt i en jurisdiksjon der et slikt tilbud er ulovlig eller ville kreve innsendelse, registrering eller liknende handlinger (de "Kvalifiserte Aksjonærene"). Kvalifiserte Aksjonærer vil motta et antall ikke-omsettelige tegningsretter basert på det antall aksjer i Selskapet den enkelte Kvalifiserte Aksjonær er registrert som eier av per Registreringsdatoen. Tegningsrettene vil tildeles vederlagsfritt. Hver tegningsrett vil gi innehaveren en rett til å tegne og få tildelt en (1) aksje i Reparasjonsemisjonen.</p> <p>Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:</p> <p>(i) <i>Selskapets aksjekapital økes med minimum NOK 0,25 og maksimum NOK 416 667,75 gjennom utstedelse av minimum 1 og maksimum 1 666 667 nye aksjer ("Tilbudsaksjene"), hver pålydende NOK 0,25.</i></p> <p>(ii) <i>Tegningskursen per Tilbudsaksje skal være</i></p>	<p>To item 11: Proposal for a share capital increase – Repair Offering</p> <p>The Board refers to the proposal in Item 10. To limit the dilution after the share issue in item 9, the Board proposes to carry out the Repair Offering.</p> <p>The Repair Offering will consist of an offering up to 1,666,667 new shares in the Company to Eligible Shareholders (as defined below), each at a subscription price of NOK 3,00. Existing shareholders of the Company as of 28 May 2021, as registered in the VPS as of 1 June 2021 (the "Record Date"), less (i) shareholders who were allocated shares in the Private Placement, and (ii) shareholders who are resident in a jurisdiction where such offering would be unlawful or would require any filing, registration or similar action (the "Eligible Shareholders"). Eligible Shareholders will be granted a number of non-tradable subscription rights based on the number of shares in the Company registered as held by each Eligible Shareholder as of the Record Date. The subscription rights will be granted free of charge. Each subscription right will give the holder a right to subscribe for and be allocated one (1) share in the Repair Offering.</p> <p>The Board proposes that the General Meeting passes the following resolution:</p> <p>(i) <i>The Company's share capital is increased with minimum NOK 0.25 and maximum NOK 416,667.75 through issue of minimum 1 and maximum 1,666,667 new shares (the "Offer Shares"), each with a par value of NOK 0.25.</i></p> <p>(ii) <i>The subscription price per Offer Share shall</i></p>

NOK 3,00.

- (iii) Tilbudsaksjene kan tegnes av Selskapets aksjonærer per 28. mai 2021, som registrert i VPS den 1. juni 2021 ("**Registreringsdato**"), minus (i) aksjonærer som ble tildelt nye aksjer i den Rettete Emisjonen, og (ii) aksjonærer som er bosatt i en annen jurisdiksjon hvor slik utstedelse vil være ulovlig eller kreve innsendelse, registrering eller liknede handlinger (de "**Kvalifiserte Aksjonærene**"). Aksjonærenes fortrinnsrett etter aksjeloven vil således fravikes i medhold av aksjeloven § 10-5.
- (iv) Hver Kvalifiserte Aksjonær skal motta ikke-omsettelige tegningsretter til å tegne og bli tildelt Tilbudsaksjer på basis av de aksjer den Kvalifiserte Aksjonæren er registrert som eier av i Selskapets aksjeeierbok i VPS på Registreringsdatoen. Hver tegningsrett gir rett til å tegne 1 ny aksje.
- (v) Overtegning godtas. Tegning uten tegningsretter godtas ikke.
- (vi) Tegning av Tilbudsaksjer skal skje på separat tegningsdokument i perioden fra 1. juli 2021 til 14. juli 2021 kl. 16.30.
- (vii) Oppgjør for tildelte Tilbudsaksjer skal skje senest 3 virkedager etter at Selskapets styre har gitt tegnerne melding om at vilkårene for gjennomføring av fusjonen foreslått i sak 9 er oppfylt eller bortfalt. Ved tegning av Tilbudsaksjer må den enkelte tegner ved underskrift av tegningsblanketten gi Nordea Issuer Services engangsfullmakt til å belaste en oppgitt konto for et beløp tilsvarende antall tegnede Tilbudsaksjer multiplisert med tegningskursen. Ved tildeling vil Nordea Issuer Services belaste den oppgitte kontoen for et beløp tilsvarende antall tildelte Tilbudsaksjer multiplisert med tegningskursen. Tegnere uten norsk bankkonto må betale i henhold til instruksjer fra Nordea Issuer Services.
- (viii) Allokering av Tilbudsaksjene blir gjort av styret. Følgende kriterier skal gjelde for tildelingen:

be NOK 3.00.

- (iii) The Offer Shares may be subscribed by the Company's shareholders as of 28 May 2021, as registered in the VPS on 1 June 2021 (the "**Record Date**") less; (i) shareholders who were allocated new shares in the Private Placement, and (ii) shareholders domiciled in a jurisdiction where such offering would require any filing, registration or similar act (the "**Eligible Shareholders**"). The shareholders preferential rights to subscribe for new shares is thus deviated from in accordance with the PLCA section 10-5.
- (iv) Each Eligible Shareholder shall receive non-transferable subscription rights to subscribe for and be allocated Offer Shares on the basis of shares registered as held by the Eligible Shareholder in the Company's shareholders register in the VPS as per the Record Date. Each subscription right gives the right to subscribe for and be allocated 1 new share.
- (v) Oversubscription will be permitted. Subscription without subscription rights will not be permitted.
- (vi) The subscription of the Offer Shares shall take place on a separate subscription document in the period from 1 July 2021 to 14 July 2021 at 16.30 CEST.
- (vii) Settlement for the Offer Shares shall be made within 3 business days following such time when the Board of the Company has notified the subscribers that the conditions for completion of the merger proposed under item 9 has been satisfied or waived. Upon subscription of Offer Shares, each subscriber will by signature on the subscription form provide Nordea Issuer Services with a one-time authorization to debit a specified account for an amount corresponding to the number of subscribed Offer Shares multiplied by the subscription price. Upon allocation, Nordea Issuer Services will debit the specified account for an amount corresponding to the number of allocated Offer Shares multiplied by the subscription price. Subscribers without a Norwegian bank account must pay in

<p>(a) Allokering vil bli gjort til tegnerne på bakgrunn av tildelte tegningsretter som er gyldig utøvet i tegningsperioden. Hver tegningsrett vil gi rett til å tegne én (1) ny Tilbudsaksje;</p> <p>(b) Hvis ikke alle tegningsrettene er gyldig utøvet i tegningsperioden vil tegnerne som har utøvet sine tegningsretter samt overtegnet gis rett til å tildeles de gjenværende nye aksjene på pro-rata basis, basert på antallet utøvede tegningsretter av tegneren. I tilfelle pro-rata tildeling ikke lar seg gjennomføre, vil Selskapet avgjøre tildelingen ved loddrekning;</p> <p>(c) Ingen brøkdelsaksjer vil bli allokert. Selskapet forbeholder seg retten til å avvise eller redusere tegning av Tilbudsaksjer som ikke er dekket av tegningsretter; og</p> <p>(d) Allokering av færre aksjer enn tegnet for av en tegner vil ikke påvirke tegnerens forpliktelse til å betale for det antall aksjer som er allokert.</p> <p>(ix) De nye aksjene vil være likestilte i ethvert henseende med de eksisterende aksjene og gi fulle aksjeeierrettigheter i Selskapet, inkludert rett til utbytte, fra datoen for registrering av kapitalforhøyelsen i Foretaksregisteret.</p> <p>(x) Vedtektenes § 4 endres i samsvar med ovenstående.</p> <p>(xi) De anslåtte utgifter ved kapitalforhøyelsen utgjør NOK 50 000.</p>	<p>accordance with instructions from Nordea Issuer Services.</p> <p>(viii) Allocation of the Offer Shares shall be made by the Board. The following allocation criteria shall apply:</p> <p>(a) Allocation will be made to subscribers on the basis of granted subscription rights which have been validly exercised during the subscription period. Each subscription right will give the right to subscribe for and be allocated one (1) Offer Share;</p> <p>(b) If not all subscription rights are validly exercised in the subscription period, subscribers having exercised their subscription rights and who have over-subscribed will have the right to be allocated remaining Offer Shares on a pro rata basis based on the number of subscription rights exercised by the subscriber. If a pro rata allocation is not possible, the Company will determine the allocation by lot drawing;</p> <p>(c) No fractional Offer Shares will be allocated. The Company reserves the right to reject or reduce any subscription for Offer Shares not covered by subscription rights; and</p> <p>(d) Allocation of fewer Offer Shares than subscribed for by a subscriber will not impact on the subscriber's obligation to pay for the number of Offer Shares allocated.</p> <p>(ix) The new shares shall rank pari passu with the existing shares and carry full shareholder rights in the Company, from the date of the registration of the share capital in the Norwegian Register of Business Enterprises.</p> <p>(x) Section 4 of the Company's articles of association is amended accordingly.</p> <p>(xi) The estimated expenses related to the share capital increase are NOK 50,000.</p>
--	---

Vedlegg 2

Aksjeeiernes rettigheter, deltakelse og fullmakt

I henhold til aksjeloven § 5-12 skal generalforsamlinger åpnes av styreleder. Aksjeeiere har rett til å delta på den generalforsamlingen, enten selv eller ved fullmektig etter eget valg.

Selskapet har per datoen for denne innkallingen en registrert aksjekapital på NOK 6 792 214,5, fordelt på 27 168 858 aksjer, hver pålydende NOK 0,25. Hver aksje gir én stemme på generalforsamlingen, dog slik at det ikke kan utøves stemmerett for aksjer som eies av Selskapet. Selskapet eier per datoen for denne innkallingen ingen egne aksjer.

Hver aksjeeier har rett til å avgi stemme for det antall aksjer vedkommende eier og som er registrert i VPS på tidspunktet for generalforsamlingen. Dersom en aksjeeier har ervervet aksjer kort tid før generalforsamlingen kan stemmerettigheter for de transporterte aksjene kun utøves dersom ervervet er registrert i VPS eller dersom ervervet er meldt VPS og blir godtgjort på generalforsamlingen. Aksjeeier kan ta med rådgiver(e) og gi talerett til én rådgiver.

Beslutninger om stemmerett for aksjeeiere og fullmektiger treffes av møteåpner, hvis beslutning kan omgjøres av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Dersom aksjeeiere ikke kan møte personlig, kan aksjeeieren møte og stemme i generalforsamlingen ved fullmektig. Fullmaktsskjemaet, inntatt som [Vedlegg 3](#) til innkallingen, kan da sendes til Black Sea Property AS, innen 29. juni 2021 kl. 16.00. Fullmaktsskjema kan også tas med på generalforsamlingen. Hvis ønskelig kan slik fullmakt gis til styrets leder, Egil Melkevik, eller den han bemyndiger. Legitimasjon for fullmektig og fullmaktsgiver, og eventuelt også firmaattest dersom aksjeeier er en juridisk person, må følge fullmakten.

Appendix 2

Shareholders' rights, participation and proxy

According to the Private Limited Liability Company Act section 5-12, the general meeting is opened by the Chairman. Shareholders are entitled to attend the general meeting, either in person or by proxy of their choice.

The Company has at the date of this notice a registered share capital of NOK 6,792,214.5 divided by 27,168,858 shares each having a par value of NOK 0.25. Each share carries one vote at the general meeting; however, shares held by the Company does not hold voting rights. As of the date of this notice, the Company owns no treasury shares.

Each shareholder is entitled to vote for the number of shares he or she owns, and which are registered on the date of the general meeting. If a shareholder has acquired shares shortly before the meeting, the voting rights of the transferred shares may only be exercised if the shares are registered in the VPS or if the acquisition is announced to VPS and the ownership to the shares is proved at the general meeting. Shareholders may bring one or more advisors and give the right to speak to one advisor.

Decisions on voting rights of shareholders and proxies are made by the chairman of the meeting, whose decision may be overturned by the General Assembly by a simple majority.

If shareholders cannot attend in person, the shareholder may attend and vote at the General Meeting by proxy. The proxy and attendance slip attached as [Appendix 3](#) to this notice may be sent to Black Sea Property within 29 June 2021 at 16.00. The proxy can also be brought along to the general meeting. If desired, such proxy may be given to the Chairman, Egil Melkevik, or whoever he appoints. Credentials for the proxy and the principal, and also a certificate of registration if the shareholder is a legal person, must be attached to the proxy.

<p>En aksjeeier har rett til å fremsette forslag til beslutninger i saker på dagsordenen og til å kreve at styremedlemmer og daglig leder på generalforsamlingen gir tilgjengelige opplysninger om forhold som kan innvirke på bedømmelsen av (i) saker som er forelagt aksjeeierne til avgjørelse, og (ii) Selskapets økonomiske stilling, herunder virksomheten i andre selskaper som Selskapet deltar i, og andre saker som generalforsamlingen skal behandle, med mindre de opplysninger som kreves, ikke kan gis uten uforholdsmessig skade for Selskapet.</p> <p>Dersom aksjeeierne ønsker å benytte fullmektig, henstilles aksjeeierne om å fylle ut og returnere vedlagte fullmaktsskjema til Black Sea Property AS, som pdf vedlegg i en epost til nis@nordea.com, innen 29. juni 2021 kl. 16.00, eller medbringe denne i original på generalforsamlingen</p>	<p>A shareholder has the right to propose resolutions for items on the agenda and to demand that directors and the general manager disclose information on factors that may affect the assessment of (i) matters which are to be decided by the shareholders, and (ii) the Company's financial position, including other companies in which the Company participates, and other matters which the General Meeting, unless the requested information cannot be disclosed without causing disproportionate harm to the Company.</p> <p>If shareholders wish to use a proxy, shareholders are requested to complete and return the enclosed proxy form to Black Sea Property AS, as pdf attachment in an email to nis@nordea.com within 29 June 2021 at 16.00 or bring the original proxy at the general meeting.</p>
--	--

Vedlegg/ Appendix 3

NORWEGIAN VERSION

FULLMAKT UTEN STEMMEINSTRUKS – ORDINÆR GENERALFORSAMLING 30. JUNI 2021 I BLACK SEA PROPERTY AS

Hvis De selv ikke møter i den ordinære generalforsamlingen 30. juni 2021, kan De møte ved fullmektig. De kan da benytte dette fullmaktsskjemaet. Denne fullmaktsseddelen gjelder fullmakt uten stemmeinstruks. Dersom De ønsker å avgi stemmeinstruks, vennligst benytt skjemaet på neste side.

Skriftlig og datert fullmakt kan sendes til selskapet pr e-post innen 29. juni 2021 kl. 16.00 eller leveres i generalforsamlingen. Adresse: nis@nordea.com.

Undertegnede aksjeeier i Black Sea Property AS gir herved (sett kryss):

Styreleder Egil Melkevik eller den han bemyndiger

Navn på fullmektig (vennligst bruk blokkbokstaver)

fullmakt til å møte og avgi stemme for mine/våre aksjer i den ordinære generalforsamlingen i Black Sea Property AS den 30. juni 2021.

Dersom det er sendt inn fullmakt uten å navngi fullmektigen, anses fullmakten gitt til styrets leder eller den han bemyndiger.

Aksjeeierens navn og adresse:

(vennligst bruk blokkbokstaver)

dato

sted

aksjeeiers underskrift

Dersom aksjeeieren er et selskap, må gjeldende firmaattest vedlegges fullmakten.

FULLMAKT MED STEMMEINSTRUKS – ORDINÆR GENERALFORSAMLING 30. JUNI 2021 I BLACK SEA PROPERTY AS

Hvis De selv ikke møter i den ordinære generalforsamlingen 30. juni 2021, kan De møte ved fullmektig. De kan da benytte dette fullmaktsskjemaet. Denne fullmaktsseddelen gjelder fullmakt med stemmeinstruks. Dersom De ikke ønsker å avgi stemmeinstruks, vennligst benytt skjemaet på foregående side.

Skriftlig og datert fullmakt kan sendes til selskapet pr e-post innen 29. juni 2021 kl. 16.00 eller leveres i generalforsamlingen. Adresse: nis@nordea.com.

Undertegnede aksjeeier i Black Sea Property AS gir herved (sett kryss):

Styreleder Egil Melkevik eller den han bemyndiger

Navn på fullmektig (vennligst bruk blokkbokstaver)

fullmakt til å møte og avgi stemme for mine/våre aksjer i den ordinære generalforsamlingen i Black Sea Property AS den 30. juni 2021. Dersom det er sendt inn fullmakt uten å navngi fullmektigen, anses fullmakten gitt til styrets leder eller den han bemyndiger.

Stemmegivningen skal skje i henhold til instruksjonene nedenfor. Dersom det ikke krysses av i rubrikken nedenfor, vil dette anses som en instruks om å stemme "for" forslaget i innkallingen. Dersom det blir fremmet forslag i tillegg til, eller som erstatning for forslaget i innkallingen, avgjør fullmektigen stemmegivningen. Fullmektigen vil i så fall legge en for fullmektigen rimelig forståelse til grunn. Det samme gjelder dersom det er tvil om forståelsen av instruksen. Dersom en slik tolkning ikke er mulig, vil fullmektigen kunne avstå fra å stemme.

Agenda ordinær generalforsamling 30. juni 2021	For	Mot	Avstå
1. Åpning av generalforsamlingen ved styreleder og opptak av fortegnelse over møtende aksjeeiere	Ingen stemmegivning		
2. Valg av møteleder og person til å medundertegne protokollen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap og årsberetning for 2020	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Godkjenning av revisors godtgjørelse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Valg av styre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Godkjenning av fusjonsplan for fusjon mellom Selskapet og Bulgaria Eiendom Invest AS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Forslag om kapitalforhøyelse ifm. fusjon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Forslag om kapitalforhøyelse ifm. rettet emisjon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Forslag om kapitalforhøyelse - Reparasjonsemisjon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Aksjeeierens navn og adresse:

(vennligst bruk blokkbokstaver)

dato

sted

aksjeeiers underskrift

Dersom aksjeeieren er et selskap, må gjeldende firmaattest vedlegges fullmakten.

PROXY WITHOUT VOTING INSTRUCTIONS – ANNUAL GENERAL MEETING 30 JUNE 2021 IN BLACK SEA PROPERTY AS

If you are unable to attend the annual general meeting on 30 June 2021, you may be represented by way of proxy. This proxy form may then be used. This proxy form relates to proxies without voting instructions. If you wish to give voting instructions, please refer to the next page.

Completed proxy forms may be sent to the Company by e-mail within 29 June 2021 at 16:00 hours CEST or be submitted in the general meeting. Address: nis@nordea.com.

The undersigned shareholder in Black Sea Property AS hereby grants (please tick):

- Chairman of the Board Egil Melkevik, or the person he appoints

- _____
Name of proxy holder (please use capital letters)

proxy to meet and vote for my/our shares in the annual general meeting of Black Sea Property AS on 30 June 2021.

If the proxy form is submitted without stating the name of the proxy holder, the proxy will be deemed to have been given to the chairman of the board or the person he appoints.

The shareholder's name and address:

(please use capital letters)

date

place

signature of the shareholder

If the shareholder is a company, latest updated certificate of registration for the Company has to be attached to the proxy.

PROXY WITH VOTING INSTRUCTIONS – ANNUAL GENERAL MEETING 30 JUNE 2021 IN BLACK SEA PROPERTY AS

If you are unable to attend the annual general meeting on 30 June 2021, you may be represented by way of proxy. This proxy form may then be used. This proxy form relates to proxies without voting instructions. If you do not wish to give voting instructions, please refer to the preceding page.

Completed proxy forms may be sent to the Company by e-mail within 29 June 2021 at 16:00 hours CEST or be submitted in the general meeting. Address: nis@nordea.com.

The undersigned shareholder in Black Sea Property AS hereby grants (please tick):

- Chairman of the Board Egil Melkevik, or the person he appoints
- _____
Name of proxy holder (please use capital letters)

proxy to meet and vote for my/our shares in the annual general meeting of Black Sea Property AS on 30 June 2021. If the proxy form is submitted without stating the name of the proxy holder, the proxy will be deemed to have been given to the chairman of the board or the person he appoints.

The votes shall be exercised in accordance with the instructions below. Please note that if any items below are not voted on (not ticked off); this will be deemed to be an instruction to vote "for" the proposals in the notice. However, if any motions are made from the floor in addition to or in replacement of the proposals in the notice, the proxy holder may vote or abstain from voting at his discretion. In such case, the proxy holder will vote on the basis of his reasonable understanding of the motion. The same applies if there is any doubt as to how the instructions should be understood. Where no such reasonable interpretation is possible, the proxy holder may abstain from voting.

Agenda annual general meeting 30 June 2021	For	Against	Abstain
1. Opening of the meeting and recording of the participating and represented shareholders	No voting		
2. Election of chairman of the meeting and one person to co-sign the minutes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Approval of summoning of the meeting and the agenda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Approval of the annual accounts and the directors' report for the financial year 2020	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Approval of the auditor's fee	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Election of board members	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Approval of merger plan for the merger of the Company and Bulgaria Eiendom Invest as	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Proposal for share capital increase in connection with the merger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Proposal for share capital increase in connection with a private placement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Proposal for a share capital increase – Repair Offering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

The shareholder's name and address:

(please use capital letters)

date

place

signature of the shareholder

If the shareholder is a company, latest updated certificate of registration for the Company has to be attached to the proxy