



Til aksjeeiere i Black Sea Property AS

## **INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING**

Styret i Black Sea Property AS ("**Selskapet**", og sammen med sine konsoliderte datterselskaper, "**Konsernet**") innkaller med dette til ekstraordinær generalforsamling.

Tid: 27. mars 2023 kl. 12.00  
Sted: Lokalene til Advokatfirmaet CLP DA,  
Sommerrogata 13-15, 0255 Oslo.

Selskapets styre foreslår følgende dagsorden for generalforsamlingen:

- 1 *Åpning av generalforsamlingen ved styreleder og opptak av fortegnelse over møtende aksjeeiere*
- 2 *Valg av møteleder og person til å medundertegne protokollen*
- 3 *Godkjennelse av innkalling og dagsorden*
- 4 *Forslag om kapitalforhøyelse – rettet emisjon*
- 5 *Forslag om kapitalforhøyelse – etterfølgende emisjon*
- 6 *Forslag om kapitalforhøyelse - gjeldskonvertering*

Det er 38 890 632 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.

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

To the Shareholders of Black Sea Property AS

## **NOTICE OF EXTRAORDINARY GENERAL MEETING**

The board of directors (the "**Board**") of Black Sea Property AS (the "**Company**", and together with its consolidated subsidiaries, the "**Group**") hereby convenes an extraordinary general meeting.

Time: 27 March 2023 at 12.00 hours  
Place: The offices of Advokatfirmaet CLP DA,  
Sommerrogata 13-15, 0255 Oslo.

The Board proposes the following agenda for the general meeting:

- 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 *Proposal for share capital increase – private placement*
- 5 *Proposal for share capital increase – subsequent offering*
- 6 *Proposal for share capital increase – debt conversion*

There are 38,890,362 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.

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 - 6
2. Aksjonærenes rettigheter, deltakelse og fullmakt
3. Påmeldings- og fullmaktsskjema

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 - 6
2. The shareholders' rights, participation and proxy
3. Registration and proxy form

## Vedlegg 1 – Styrets forslag

### Til sak 4: Forslag om kapitalforhøyelse – rettet emisjon

Selskapet offentliggjorde den 14. mars 2023 at det har plassert en betinget rettet emisjon av nye aksjer for et bruttoproveny på NOK 8 168 000 (den "**Rettede Emisjonen**"). Tegningskurs per aksje i den Rettede Emisjonen er satt til NOK 0,40, hvilket innebærer at det skal utstedes totalt 20 420 000 nye aksjer i Selskapet i forbindelse med den Rettede Emisjonen.

Formålet med den Rettede Emisjonen er å innhente ytterligere kapital for det formål å finansiere videre byggeaktiviteter på Sunrise Gardens Resort, for å fasilitere forventede kapitalkrav i forbindelse med refinansiering av Konsernets lånefasilitet hos UniCredit Bulbank samt for å finansiere drift av Selskapet i Norge.

I forbindelse med arbeidet med den Rettede Emisjonen har Selskapet også arbeidet for å øke EPO Aheloy's lånefasilitet fra Penchev Consult fra et beløp på EUR 7,5 millioner til EUR 10 millioner. Formålet med økningen i lånefasiliteten er å sikre tilstrekkelig kapital for sommersesongen i 2023 samt for full tilbakebetaling av Konsernets lånefasilitet med UniCredit Bulbank hvis det ikke er mulig å gjennomføre en refinansiering av nevnte lån.

Gjennomføringen av den Rettede Emisjonen er betinget av at ovennevnte utvidelse av lånefasiliteten med Penchev Consult avtales, samt at generalforsamlingen vedtar kapitalforhøyelsen i forbindelse med den Rettede Emisjonen, at tegnerne betaler sine aksjeinnskudd, at kapitalforhøyelsen registreres i Foretaksregisteret og at de nye aksjene registreres i VPS. Per dato for denne innkallingen er betingelsen vedr. utvidelse av lånefasiliteten med Penchev Consult oppfylt.

## Appendix 1 – The proposals of the Board

### To item 4: Proposal for share capital increase – private placement

On 14 March 2023, the Company announced that it had placed a conditional private placement of new shares for gross proceeds of NOK 8,168,000 (the "**Private Placement**"). The subscription price per share in the Private Placement has been set to NOK 0.40, which implies that a total of 20,420,000 new shares in the Company shall be issued in connection with the Private Placement.

The purpose of the Private Placement is to raise further capital to be used towards construction activities at the Sunrise Gardens Resort, to facilitate expected capital requirements in connection with a refinancing of the Group's credit facility with UniCredit Bulbank and for general corporate purposes of the Company.

In connection with the work with the Private Placement, the Company has also worked towards increasing EPO Aheloy's loan facility with Penchev Consult from EUR 7.5 million to EUR 10 million. The purpose of such increase is to ensure sufficient capital for the upcoming summer season for 2023 as well as for full repayment of the Group's credit facility with UniCredit Bulbank if a refinancing is not achieved.

The completion of the Private Placement is subject to the abovementioned increase of the loan facility with Penchev Consult is agreed upon, and that the general meeting approves the share capital increase pertaining to the Private Placement, that the subscribers pay their share deposits, that the share capital increase is registered with the Norwegian Register of Business Enterprises and that the new shares are registered in the VPS. As of the date of this notice, the condition regarding extension of the loan facility with Penchev Consult has been satisfied.

For ytterligere informasjon vises det til børsmeldinger fra Selskapet den 10. og 14. mars 2023.

### **Likebehandling**

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.

Bakgrunnen for fravikelsen er at det er ønskelig og nødvendig å innhente kapital på en effektiv måte uten at det kreves for mye kostnader fra Selskapets side for de formål diskutert over. Styret viser til at den Rettede Emisjonen ble plassert på en tidseffektiv måte og uten den gjennomføringsrisikoen man normalt ser ved fortrinnsrettsemisjoner.

For å redusere utvanningseffekten og for å hente ytterligere kapital til Selskapet foreslår styret at det også gjennomføres en etterfølgende emisjon (den "**Etterfølgende Emisjonen**") i etterkant av den Rettede Emisjonen. Den Etterfølgende Emisjonen vil i så tilfelle gjennomføres ved utstedelse av inntil 17 080 000 nye aksjer til en tegningskurs på NOK 0,40 per aksje (dvs. samme tegningskurs i den Rettede Emisjonen), slik nærmere beskrevet i sak 5 nedenfor.

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.

### **Forslag om vedtak**

Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

- (i) *Aksjekapitalen i Black Sea Property AS økes med NOK 5 105 000 ved utstedelse av 20 420 000 nye aksjer hver pålydende NOK 0.25.*

For further information, please refer to the Company's stock exchange notices on 10 and 14 March 2023.

### **Equal treatment**

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.

The deviation is legitimate and required as it is necessary to raise additional capital in an effective manner without large costs on the Company and for the purposes described above. The Board refers to the fact that the c Private Placement was placed without the significant discount one typically will see in rights issues.

To reduce the dilutive effects of the Private Placement, the Board proposes to carry out a subsequent offering (the "**Subsequent Offering**") subsequent to the Private Placement. The Subsequent Offering will in such case be carried out through the issue of up to 17,080,000 new shares at a subscription price of NOK 0.40 per share (i.e. the same subscription price as in the Private Placement), as further described in section 5 below.

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.

### **Proposal for resolution**

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

- (i) *The share capital of Black Sea Property AS is increased with NOK 5,105,000 through the issuance of 20,420,000 new shares, each with a par value of NOK 0,25.*

- (ii) *Tegningskursen er NOK 0,40 pr aksje. Dette vil si et totalt aksjeinnskudd på NOK 8 168 000, hvorav NOK 5 105 000 er aksjekapital og NOK 3 063 000 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 utløpet av 30. mars 2023. 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 registreringen av kapitalforhøyelsen i Foretaksregisteret.*
- (vi) *Utgiftene til kapitalforhøyelsen er anslått til ca. NOK 100 000.*
- (vii) *Vedtektenes § 4 endres i samsvar med ovenstående.*
- (ii) *The subscription price is NOK 0.40 per share. This implies a total share deposit of NOK 8,168,000, of which NOK 5,105,000 is share capital and NOK 3,063,000 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) within the expiry of 30 March 2023. 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 capital increase in the Register of Business Enterprises.*
- (vi) *The costs incurred in connection with the share capital increase is estimated to approximately NOK 100,000.*
- (vii) *The Company's Articles of Association section 4 is amended accordingly.*

#### **Til sak 5: Forslag om kapitalforhøyelse – etterfølgende emisjon**

Styret viser til forslaget under Sak 4. For å begrense utvanning av Selskapets aksjonærer etter aksjeutstedelse foreslått i sak 4, foreslår styret å gjennomføre den Etterfølgende Emisjonen.

Den Etterfølgende Emisjonen innebærer et tilbud til Kvalifiserte Aksjonærer (slik definert nedenfor) om tegning av inntil 17 080 000 nye aksjer i Selskapet, hver til en tegningskurs på NOK 0,40. Den Etterfølgende Emisjonen vil primært rettes mot Selskapets eksisterende aksjonærer per 14. mars 2023, slik registrert i VPS per 16. mars 2023

#### **To item 5: Proposal for a share capital increase – subsequent offering**

The Board refers to the proposal in Item 4. To limit the dilution after the share issue in item 4, the Board proposes to carry out the Subsequent Offering.

The Subsequent Offering will consist of an offering up to 17,080,000 new shares in the Company to Eligible Shareholders (as defined below), each at a subscription price of NOK 0.40. The Subsequent Offering will primarily be directed towards existing shareholders of the Company as of 14 March 2023, as registered in

("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 den Etterfølgende Emisjonen.

Et av vilkårene i den Rettede Emisjonen, og som et virkemiddel for å sikre størst mulig kapitaltilførsel til Selskapet, er at tegnerne i den Rettede Emisjonen skal få mulighet, på pro-rata basis i henhold til tegninger i den Rettede Emisjonen, til å tegne nye aksjer som ikke tegnes av de Kvalifiserte Aksjonærene i den Etterfølgende Emisjonen.

Iverksettelse av den Etterfølgende Emisjonen er betinget av at Selskapet utarbeider, registrerer og publiserer et nasjonalt prospekt i forkant av tegningsperioden i den Etterfølgende Emisjonen.

Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

- (i) Selskapets aksjekapital økes med minimum NOK 0,25 og maksimum NOK 4 270 000 gjennom utstedelse av minimum 1 og maksimum 17 080 000 nye aksjer ("Tilbudsaksjene"), hver pålydende NOK 0,25.
- (ii) Tegningskursen per Tilbudsaksje skal være NOK 0,40.
- (iii) Tilbudsaksjene kan primært tegnes av Selskapets aksjonærer per 14. mars 2023, som registrert i VPS den 16. mars 2023 ("Registreringsdato"), minus (i) aksjonærer som ble tildelt nye aksjer i den Rettede Emisjonen, og (ii) aksjonærer som er bosatt i en annen jurisdiksjon hvor slik utstedelse vil være ulovlig eller kreve

the VPS as of 16 March 2023 (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 Subsequent Offering.

One of the terms in the Private Placement, and a means towards securing a larger amount of funds to the Company, is that the subscribers in the Private Placement shall be given the opportunity, pro-rata based on subscriptions in the Private Placement, to subscribe for any new shares in the Subsequent Offering that are not subscribed for by the Eligible Shareholders.

Commencement of the Subsequent Offering is conditional upon the Company preparing, registering and publishing a national prospectus prior to the start of the subscription period in the Subsequent Offering.

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

- (i) The Company's share capital is increased with minimum NOK 0.25 and maximum NOK 4,270,000 through issue of minimum 1 and maximum 17,080,000 new shares (the "Offer Shares"), each with a par value of NOK 0.25.
- (ii) The subscription price per Offer Share shall be NOK 0.40.
- (iii) The Offer Shares may primarily be subscribed by the Company's shareholders as of 14 March 2023, as registered in the VPS on 16 March 2023 (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

innsendelse, registrering eller liknede handlinger (de "Kvalifiserte Aksjonærene"). Aksjonærenes fortrinnsrett etter aksjeloven vil således fravikes i medhold av aksjeloven § 10-5.

- (iv) Tilbudsaksjer kan sekundært tegnes av de aksjonærer angitt i Vedlegg 2 til protokollen ("**Sekundære Tegnere**"). Det er kun Tilbudsaksjer som ikke er tegnet og allokert til Kvalifiserte Aksjonærer som kan tegnes av de Sekundære Tegnerne.
- (v) 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.
- (vi) Overtegning godtas. Bortsett fra tegning fra Sekundære Tegnere, vil tegning uten tegningsretter ikke godtas.
- (vii) Tegning av Tilbudsaksjer skal skje på separat tegningsdokument i perioden fra 30. mars 2023 til 20. april 2023 kl. 16.30. Aksjer som tegnes av Sekundære Tegnere må tegnes innen utløpet av 24. april 2023.
- (viii) Oppgjør for tildelte Tilbudsaksjer skal skje innen utløpet av 27. april 2023. 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 og Sekundære Tegnere må betale i henhold til instruksjer fra Nordea Issuer Services.
- (ix) Allokering av Tilbudsaksjene blir gjort av styret. Følgende kriterier skal gjelde for tildelingen:

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) Secondly, the Offer Shares may be subscribed by the shareholders identified in Appendix 2 to the minutes (the "**Secondary Subscribers**"). The Secondary Subscribers may not only subscribe for Offer Shares that have not been subscribed and allocated to Eligible Shareholders.
- (v) 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.
- (vi) Oversubscription will be permitted. Other subscription from Secondary Subscribers, subscription without subscription rights will not be permitted.
- (vii) The subscription of the Offer Shares shall take place on a separate subscription document in the period from 30 March 2023 to 20 April 2023 at 16.30 CEST. Shares to be subscribed by Secondary Subscribers must be subscribed within the expiry of 24 April 2023.
- (viii) Settlement for the Offer Shares shall be made within the expiry of 27 April 2023. 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 and Secondary Subscribers must pay in accordance with

- (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;
  - (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 loddtrekning;
  - (c) Tilbudsaksjer som ikke er tegnet i henhold til punkt (a) og (b) over, kan tegnes av de Sekundære Tegnerne.
  - (d) Ingen brøkdelsaksjer vil bli allokert. Selskapet forbeholder seg retten til å avvise eller redusere tegning av Tilbudsaksjer som ikke er dekket av tegningsretter; og
  - (e) 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.
  - (x) 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.
  - (xi) Vedtektenes § 4 endres i samsvar med ovenstående.
  - (xii) De anslåtte utgifter ved kapitalforhøyelsen utgjør NOK 100 000.
- instructions from Nordea Issuer Services.
- (ix) Allocation of the Offer Shares shall be made by the Board. The following allocation criteria shall apply:
    - (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;
    - (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;
    - (c) Offer Shares that have not been subscribed pursuant to item (a) and (b) above, may be subscribed by the Secondary Subscribers.
    - (d) 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
    - (e) 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.
  - (x) 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.
  - (xi) Section 4 of the Company's articles of association is amended accordingly.
  - (xii) The estimated expenses related to the share capital increase are NOK 100,000.



### **Til sak 6 – Forslag om kapitalforhøyelse – gjeldskonvertering**

I september 2022, ble det inngått en låneavtale mellom enkelte av Selskapets aksjonærer for et lån med hovedstol på NOK 1,915,000.

Aksjonærlånet oppebærer rente på 12% pro anno. Gjennomføring av den Rettede Emisjonen innebærer rett og plikt for långiverne til å konvertere utestående hovedstol og påløpte renter til nye aksjer i Selskapet til en kurs per aksje tilsvarende kursen i den Rettede Emisjonen, dvs. NOK 0,40 per aksje.

Ved gjennomføring av en slik gjeldskonvertering vil Selskapet utstede 5 090 414 nye aksjer, hver pålydende NOK 0,25, for et totalt tegningsbeløp på NOK 2 036 165,60.

Gjeldskonverteringen innebærer en fravikelse av aksjonærenes fortrinnsrett. Styret anser at denne fravikelsen er forsvarlig da Selskapet er avtaleforpliktet til å gjennomføre gjeldskonvertering og ved at Selskapet gjennom gjeldskonverteringen vil bli kvitt en gjeldsforpliktelse.

Styret anser at gjeldskonverteringen er i Selskapets og aksjonærenes felles interesse.

I forbindelse med Gjeldskonverteringen har Selskapets styre utarbeidet en redegjørelse i henhold til aksjeloven § 10-2, og Selskapets revisor har avgitt en uttalelse om redegjørelsen. Styrets redegjørelse og revisors vil gjøres tilgjengelig på Selskapets hjemmeside, <http://www.blackseaproperty.no/>

Styret foreslår på den bakgrunn angitt over at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

### **To item 6 – Proposal for a share capital increase – debt conversion**

In September 2022, a loan agreement was entered into with certain of the Company's shareholders for a loan in a principal amount of NOK 1,915,000.

The shareholder loan holds an interest rate of 12% pro anno. Completion of the Private Placement implies that the lenders are entitled to, and required, to convert their outstanding principal amount and accrued interest to new shares in the Company at a price per share corresponding to the price per share in the Private Placement, i.e., NOK 0.40 per share.

In connection with the completion of the debt conversion, the Company will issue 5,090,414 new shares, each with a par value of NOK 0.25, for a total subscription amount of NOK 2,036,165.60.

The Debt Conversion implies a deviation of the pre-emptive rights of the shareholders. The Board considers this deviation to be justifiable as the Company is contractually required to complete the debt conversion, and as the Company will be relieved of debt through the Debt Conversion.

The Board considers that the debt conversion is in the best interest of the Company and its shareholders.

In connection with the debt conversion, the board of the Company has prepared a statement pursuant to the Private Limited Companies Act section 10-2, and the auditor of the Company has given a statement on the Board statement. The statements from the Board and of the auditor will be made available at the Company's website, <http://www.blackseaproperty.no/>.

On the background described above, the Board proposes that the general meeting adopts the following resolution:

- |   |   |
|---|---|
| <p>(i) Selskapets aksjekapital skal forhøyes med NOK 1 272 603,50 ved utstedelse av 5 090 414 nye aksjer, hver pålydende NOK 0,25.</p> <p>(ii) Aksjene tegnes til en tegningskurs per aksje på NOK 0,40, hvorav NOK 0,15 per aksje utgjør overkurs.</p> <p>(iii) Aksjene skal tegnes av de personer og med den fordeling som fremgår av <u>Vedlegg 3</u> til protokollen.</p> <p>(iv) Aksjonærenes fortrinnsrett etter aksjeloven § 10-4 fravikes således, jfr. aksjeloven § 10-5.</p> <p>(v) Tegning av de nye aksjene skjer på særskilt tegningsblankett innen utløpet av 4. april 2023.</p> <p>(vi) Aksjeinnskuddet skal gjøres opp ved motregning av tegnerens respektive fordringer på Selskapet. Slik motregning skal finne sted fra tidspunktet for tegning av de nye aksjene.</p> <p>(vii) Selskapets vedtekter § 4 endres tilsvarende.</p> <p>(viii) De nye aksjene skal være likestilte selskapets allerede utstede aksjer og gir rett til utbytte fra og med datoen for registrering i Foretaksregisteret.</p> <p>(ix) De anslåtte utgiftene ved kapitalforhøyelsen utgjør NOK 50 000.</p> | <p>(i) The share capital of the Company is increased with NOK 1,272,603.50 through issuance of 5,090,414 new shares, each with a par value of NOK 0.25.</p> <p>(ii) The shares may be subscribed at a subscription price per share of NOK 0,40, of which NOK 0.15 per share shall be considered share premium.</p> <p>(iii) The new shares shall be subscribed by the investors and with the allocation set out in <u>Appendix 2</u> to the minutes.</p> <p>(iv) The shareholders' preferential rights to subscribe new shares pursuant to the Private Limited Liability Companies Act section 10-4 is set aside.</p> <p>(v) The subscription of the new shares shall take place on a separate subscription form within the expiry of 4 April 2023.</p> <p>(vi) The share deposit shall be settled by set-off of the subscribers' claims towards the Company. Such set-off shall be deemed to have occurred from the time of subscription of the new shares.</p> <p>(vii) The new shares shall rank pari passu with the existing shares and carry full shareholder rights in the Company, including the right to dividends, from the date of registration of the share capital in the Norwegian Register of Business Enterprises.</p> <p>(viii) Section 4 of the Company's articles of association is amended accordingly.</p> <p>(ix) The estimated expenses related to the share capital increase are NOK 50,000.</p> |
|---|---|

### Generelt

Bortsett fra den foreslåtte Rettede Emisjonen og bakgrunnen for denne, har det ikke inntruffet noen hendelser av vesentlig betydning for Selskapet etter siste balansedato 30. juni 2022. Det vises for øvrig til Selskapets børsmeldinger.

### General

Apart from the proposed Private Placement and the reasons for the Private Placement, there have been no events of significant importance to the Company after the last balance-sheet date on 30 June 2022. For further information, please refer to the Company's stock exchange notices.

Forhold som bør vurderes når man tegner seg for nye aksjer inkluderer særlig det faktum at investering i aksjer generelt innebærer betydelig risiko. De viktigste selskapsspesifikke risikofaktorene antas å være risiki knyttet til manglende ferdigstilling av Resorten, enten på grunn av manglende finansiering eller andre forhold, og risiki knyttet til at Resorten ikke klarer å tiltrekke et tilstrekkelig antall gjester etter åpningen av Resorten.

Avskrift av seneste årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning er tilgjengelig på Selskapets forretningskontor i Sagveien 23A, 0459 Oslo.

Matters that should be considered when subscribing new shares especially include the fact that investments in shares in general involve significant risks. The most important Company-specific risks are assumed to be related to risks of non-completion of the Resort, either due to lack of funding or otherwise, and the risk of the Resort not being able to attract a sufficient number of guests following opening of the Resort.

Copies of the latest annual accounts, annual report and auditor's report are available at the Company's registered offices in Sagveien 23A, 0459 Oslo.

## Vedlegg 2

### Aksjeeernes 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 9 722 658,00 fordelt på 38 890 632 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 24. mars 2023 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 9,722,658.00 divided by 38,890,632 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 24 March 2023 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.

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.

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](mailto:nis@nordea.com), innen 24. mars 2023 kl. 16.00, eller medbringe denne i original på generalforsamlingen

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.

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](mailto:nis@nordea.com) within 24 March 2023 at 16.00 or bring the original proxy at the general meeting.

## Vedlegg/ Appendix 3

NORWEGIAN VERSION

### FULLMAKT UTEN STEMMEINSTRUKS – EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 27. MARS 2023 I BLACK SEA PROPERTY AS

Hvis De selv ikke møter i den ekstraordinære generalforsamlingen 27. mars 2023, 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 24. mars 2023 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 ekstraordinære generalforsamlingen i Black Sea Property AS den 27. mars 2023.

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 – EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 27. MARS 2023 I BLACK SEA PROPERTY AS**

Hvis De selv ikke møter i den ekstraordinære generalforsamlingen 27. mars 2023, 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 24. mars 2023 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 ekstraordinære generalforsamlingen i Black Sea Property AS den 27. mars 2023. Dersom det er sendt inn fullmakt uten å navngi fullmektigen, anses fullmakten gitt til styrets leder eller den han bemyndiger.

Stemmeavgivningen 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 stemmeavgivningen. Fullmektigen vil i så fall legge en for fullmektigen rimelig forståelse til grunn. Det samme gjelder dersom det er tvil om forståelsen av instruksjonen. Dersom en slik tolkning ikke er mulig, vil fullmektigen kunne avstå fra å stemme.

Agenda ekstraordinær generalforsamling 27. mars 2023	For	Mot	Avstå
1. Åpning av generalforsamlingen ved styreleder og opptak av fortegnelse over møtende aksjeeiere	Ingen stemmeavgivning		
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. Forslag om kapitalforhøyelse – rettet emisjon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Forslag om kapitalforhøyelse – etterfølgende emisjon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Forslag om kapitalforhøyelse - gjeldskonvertering	<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 – EXTRAORDINARY GENERAL MEETING 27 MARCH 2023 IN BLACK SEA PROPERTY AS**

If you are unable to attend the extraordinary general meeting on 27 March 2023, 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 24 March 2023 at 16:00 hours CET 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 extraordinary general meeting of Black Sea Property AS on 27 March 2023.

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 – EXTRAORDINARY GENERAL MEETING 27 MARCH 2023 IN BLACK SEA PROPERTY AS**

If you are unable to attend the extraordinary general meeting on 27 March 2023, 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 24 March 2023 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 extraordinary general meeting of Black Sea Property AS on 27 March 2023. 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 extraordinary general meeting 27 March 2023	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. Proposal for share capital increase – private placement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Proposal for share capital increase – subsequent offering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Proposal for share capital increase – debt conversion	<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*