

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

REDEGJØRELSE FRA

STYRET I

BLACK SEA PROPERTY AS

(org.nr. 914 892 902)
("Selskapet")

STATEMENT FROM

THE BOARD OF DIRECTORS OF

BLACK SEA PROPERTY AS

(reg. no. 914 892 902)
(the "Company")

1 BAKGRUNN

Styret i Black Sea Property AS gir herved etter aksjeloven § 10-2, jf. § 2-6 følgende redegjørelse i forbindelse med forhøyelse av aksjekapitalen i Selskapet ved konvertering av gjeld.

Selskapet tok den 28. mai 2024 opp lån på totalt NOK 12 350 000 ("**Lånene**") fra en gruppe eksisterende aksjonærer i Selskapet ("**Garantistene**"). Lånene bærer en årlig rente på 16 %.

I låneavtalene for Lånene ("**Låne- og garanti avtalene**") er det forutsatt at Garantistene skal konvertere Lånene til egenkapital i Selskapet i forbindelse med den forestående kapitalforhøyelsen som foreslått av styret. Styret anser dette som positivt for Selskapet, og foreslår derfor at Garantistene konverterer Lånene samt påløpt rente under Lånene ved å tegne seg for aksjer i Selskapet, og at aksjeinnskuddet gjøres opp ved motregning av Lånene i sin helhet.

Etter Låne- og garantiavtalene skal det beregnes renter på Lånene frem til to handelsdager før den ekstraordinære generalforsamlingen den 16. september 2024. Hovedstol og påløpte renter på Lånene vil på tidspunktet for generalforsamlingen utgjøre NOK 12 885 956.

1 BACKGROUND

The Board of Directors of Black Sea Property AS hereby issue the following statement, pursuant to the Norwegian Private Limited Liability Companies Act (the "**Companies Act**") Section 10-2, cf. 2-6, in connection with an increase in the share capital of the Company to be settled by way of conversion of debt.

The Company on 28 May 2024 took up loans with a total amount of NOK 12,350,000 (the "**Loans**") from a group of existing shareholders in the Company (the "**Underwriters**"). The Loans carries an annual interest of 16%.

It is provided in the loan agreements for the Loans (the "**Loan and Underwriting Agreements**") that the Underwriters shall convert the Loans to equity in the Company in connection with the upcoming share capital increase as proposed by the Board of Directors. The Board of Directors consider this as positive for the Company, and therefore propose that the Underwriters converts the Loans and accrued interest thereunder by subscribing for shares in the Company, and that the subscription amount is settled by way of set-off of against the Loans.

In accordance with the Loan and Underwriting Agreements, interest shall be calculated on the Loans until two trading days prior to the extraordinary general meeting on 16 September 2024. Principal amount and accrued interest on

the Loans will on the date of the general meeting be NOK 12,885,956.

2 OM KAPITALFORHØYELSEN

Styret har foreslått at kapitalforhøyelsen gjennomføres ved at det utstedes minimum 107 382 966 og maksimum 150 000 000 nye aksjer i Selskapet, hver aksje pålydende NOK 0,05, for en pris på NOK 0,12 per aksje, som vil gi et totalt tegningsbeløp på minimum NOK 12 885 955,92 og maksimum NOK 18 000 000. Av dette skal inntil NOK 12 885 955,92 av det totale tegningsbeløpet gjøres opp ved å benytte Lånene som et tingsinnskudd, der maksimalt beløp som kan benyttes som tingsinnskudd tilsvarende utestående på Lånene samt påløpt rente under Lånene.

3 PRINSIPPER FOR VERDSETTELSEN

Tegningskursen har blitt fastsatt på bakgrunn av forhandlinger mellom partene og er basert på en forutsetning om at Lånene ville ha blitt tilbakebetalt i sin helhet. Lånene er således verdsatt til pålydende, idet Selskapet vil bli kvitt gjeld med tilsvarende beløp.

Styret er av den oppfatning at motregningen og derigjennom kapitalforhøyelsen medvirker til å styrke Selskapets egenkapital.

Styret kan ikke se at det foreligger andre forhold av betydning for bedømmelsen av motregningen eller verdsettelsen enn de som er fremhevet her.

Redegjørelsen skal bekreftes av revisor, jf. aksjeloven § 2-6. Redegjørelsen og revisors bekreftelsen skal fremlegges for Selskapets generalforsamling.

4 STYRETS ERKLÆRING

Styret erklærer at verdien av de eiendeler Selskapet skal motta, motregning med

2 THE SHARE ISSUE

The Board of Directors has resolved to propose that the share capital increase is carried out by an issue of minimum 107,382,966 new shares and maximum 150,000,000 new shares, each share with a nominal value of NOK 0.05, with a subscription price for each share of NOK 0.12, which will give a total subscription amount of minimum NOK 12,885,955.92 and maximum NOK 18,000,000. Of the total subscription amount, up to NOK 12,885,956 shall be settled by way of using the Loans as a contribution in kind, where the maximum amount to be used as contribution in kind is equal the outstanding amount of the Loans and accrued interest thereunder.

3 PRINCIPLES FOR THE VALUATION

The subscription price has been determined by negotiations between the parties and is based on the assumption that the Loans would have been fully repaid. As such, the Loans are valued at its nominal value, as the Company will be relieved of debt with a corresponding amount.

The Board of Directors is of the opinion that the set-off and thereby the capital increase contributes to the strengthening of the Company's equity.

The Board of Directors is not aware of any information of material importance to the set-off or the valuation than those highlighted here.

This statement shall be confirmed by an auditor, cf. the Companies Act Section 2-6. The statement and the auditor's confirmation shall be presented to the Company's general meeting.

4 STATEMENT OF THE BOARD

The Board of Directors hereby declares that the value of the assets which shall be transferred to

Garantistenes gjeld på Selskapet, NOK 12 885 955,92, minst tilsvarer verdien av Selskapets vederlag i form av utstedelse av nye aksjer samt overkurs på disse aksjene.

5 GARANTIPROVISJON

Under Låne- og garantiavtalen har Garantistene også garantert tegning i kapitalforhøyelsen for et beløp på NOK 12 350 000 samt påløpte renter under Lånene. Forutsatt gjennomføring av kapitalforhøyelsen, skal Garantistene motta en garantiprovisjon på 10% av sine respektive garantiforpliktelser, som skal gjøres opp ved levering av nyutstedte aksjer i Selskapet til tegningskursen i kapitalforhøyelsen.

Bestemmelsen om garantiprovisjon innebærer en særskilt fordel for Garantistene som derfor skal behandles etter reglene i aksjeloven § 10-2 (1) nr. 3, jf. § 2-6. En oversikt over hvilke aksjonærer som er Garantister fremgår av [Vedlegg 1](#) til redegjørelsen.

Bakgrunnen for Selskapets inngåelse av Låne- og garantiavtalen med en slik særskilt fordel er at styret anser det hensiktsmessig å hente penger på de vilkårene som er oppstilt i Låne- og garantiavtalen, og at Garantistene har krevd en slik garantiprovisjon for å garantere en minimumstegning i kapitalforhøyelsen i Selskapet.

Styret viser til at garantiprovisjonen har vært en forutsetning for Garantistenes inngåelse av Låne- og garantiavtalen. Låne- og garantiavtalen er basert på forhandlinger mellom Garantistene og Selskapet, og Styret er av den oppfatning at totaliteten i Låne- og garantiavtalen tilfører Selskapet kapital på fornuftige vilkår.

the Company, the set-off of the Underwriters' debt on the Company of NOK 12,885,955.92, at least corresponds to the value of the consideration paid by the Company in the form of issuance of new shares and the share premium of such shares.

5 UNDERWRITING COMMISSON

Under the Loan and Underwriting Agreement, the Underwriters have also underwritten subscription in the capital increase of NOK 12,350,000 plus accrued interest under the Loan. Subject to completion of the share capital increase, the Underwriters shall be entitled to an underwriting commission of 10% of their respective underwriting obligations, which shall be settled by delivery of newly issued shares in the Company at the subscription price in the capital increase.

The provision on underwriting commission provides a special advantage for the Underwriters which shall therefore be processed in accordance with the rules of the Companies Act Section 10-2 (1) no. 3, cf. section 2-6. An overview of which shareholders that are Underwriters is set out in [Appendix 1](#) to this statement.

The background for the Company's entry of the Loan and Underwriting Agreement with such special advantage is that the Board of Directors deems it appropriate to raise capital on the terms set out in the Loan and Underwriting Agreement, and that the Underwriters have required such underwriting commission to be willing to guarantee a minimum subscription in the capital increase in the Company.

The Board of Directors refers to that the underwriting commission has been a condition for the Underwriters' entry of the Loan and Underwriting Agreement. The Loan and Underwriting Agreement is based on negotiations between the Underwriters and the Company, and the Board of Directors is of the opinion that the totality of the Loan and Underwriting Agreement provides the Company with capital on reasonable terms.

**Styret i Black Sea Property AS /
The Board of Directors of Black Sea Property AS**

Signed by:

Egil Melkevik

81E2702DB0CD47A...

Egil Redse Melkevik
Styreleder / chairperson

Signed by:

Kåre Rødningen

B8E094914246491...

Kåre Rødningen
Styremedlem / director

Signed by:

Hans Gulseth

884CE86695614B4...

Hans Fredrik Gulseth
Styremedlem / director

Signed by:

Dag Espen Arnesen

B80E6AD69773489...

Dag Espen Arnesen
Styremedlem / director

Vedlegg 1/ Appendix 1 – Oversikt over Garantister/ Overview of Underwriters

| <i>Name of Underwriter</i> | <i>Address of Underwriter</i> |
|-----------------------------------|---|
| E. Larre Holding AS | Gabels gate 41, 0262 Oslo, Norway |
| Janine AS | Stillaugs vei 22, 3145 Tjøme, Norway |
| Auris AS | C. Sundts gate 55, 5004 Bergen, Norway |
| Christinedal AS | c/o Hans Gulseth, Camilla Colletts vei 8, 0258 Oslo, Norway |
| North Bridge Management AS | Engebrets vei 3, 0275 Oslo, Norway |
| DEA Holding AS | Odden 12D, 1397 Nesøya, Norway |
| MTB Invest AS | Breidablikkvegen 5, 4250 Kopervik, Norway |
| Rødningen Invest AS | Tyrhjellveien 37, 1639 Gamle Fredrikstad, Norway |
| Total Management AS | Ødegårdslia 15, 1684 Vesterøy, Norway |