

In case of discrepancy between the English and Norwegian version, the Norwegian version shall prevail.

**REDEGJØRELSE FRA STYRET I BLACK SEA
PROPERTY AS I HENHOLD TIL AKSJELOVEN §
10-2, JF. § 2-6**

Denne redegjørelsen er utarbeidet av styret i Black Sea Property AS, org.nr. 914 892 902, ("**Selskapet**") i henhold til aksjeloven § 10-2, jf. § 2-6.

Redegjørelsen er utarbeidet i forbindelse med at styret fremmer forslag for generalforsamlingen om en forhøyelse av aksjekapitalen i Selskapet ved konvertering av utestående gjeld til nye aksjer i Selskapet.

Høsten 2015 inngikk Selskapet avtaler; (i) med EPO Invest KS om kjøp av samtlige aksjer i EPO Bulgaria EOOD (som er et eierselskap som eier 50% av aksjene i EPO Aheloy OOD ("**EPO Aheloy**")) fra EPO Invest KS ("**EPO Invest**") og kjøp av fordringer mot EPO Bulgaria EOOD i henhold til lån gitt av EPO Invest, og (ii) med Aheloy Beach Commercial AS ("**ABC**") om kjøp av 50% av aksjene i Garby AD, som er et eierselskap som eier 50% av aksjene i EPO Aheloy, samt enkelte andre eiendeler. Gjennom disse transaksjonene ble Selskapet indirekte eier av 75% av aksjene i EPO Aheloy, som er utviklingsselskapet for Sunrise Gardens Resort ("**Resorten**").

Kjøpesummene under disse avtalene ble gjort opp ved at EPO Invest og ABC ga Selskapet en selgerkreditt for den utestående kjøpesummen (samlet, "**Selgerkreditten**"), fordelt på EUR 2 500 000 under avtalen med EPO Invest og EUR 1 500 000 under avtalen med ABC.

Selgerkreditten er ikke rentebærende, og skal tilbakebetales når Selskapets finansielle resultater og tilgjengelige likviditet tillater dette. Etter inngåelsen av kjøpsavtalene nevnt

**STATEMENT FROM THE BOARD OF DIRECTORS
OF BLACK SEA PROPERTY AS PURSUANT TO
THE NORWEGIAN PRIVATE LIMITED LIABILITY
COMPANIES ACT SECTION 10-2, CF. SECTION
2-6**

This statement has been prepared by the board of directors of Black Sea Property AS, reg. no. 914 892 902 (the "**Company**") pursuant to the Norwegian Private Limited Liability Companies Act section 10-2, cf. section 2-6.

The statement has been prepared in connection with the proposal by the Board of Directors to the Company's general meeting of an increase of the share capital of the Company by conversion of outstanding debt to new shares in the Company.

In the fall of 2015, the Company entered into agreements; (i) with EPO Invest KS ("**EPO Invest**") regarding the purchase of all shares in EPO Bulgaria EOOD (which is a holding company owning 50% of the shares in EPO Aheloy OOD ("**EPO Aheloy**")) and purchase of receivables towards EPO Bulgaria EOOD pursuant to loans granted by EPO Invest, and (ii) with Aheloy Beach Commercial AS ("**ABC**") regarding purchase of 50% of the shares in Garby AD, which is a holding company owning 50% of the shares in EPO Aheloy, as well as certain other assets. Through these transactions, the Company became the owner of 75% of the shares in EPO Aheloy, which is the development company for the Sunrise Gardens Resort (the "**Resort**").

The purchase prices under these agreements were settled by EPO Invest and ABC granting the Company a sellers credit for the outstanding purchase price (jointly, the "**Seller Credit**"), divided by EUR 2,500,000 under the agreement with EPO Invest and EUR 1,500,000 under the agreement with ABC.

The Seller Credit does not carry any interest and shall be repaid when the financial results and available liquidity of the Company allows such repayments. Following the entry into of

over har fordringene under Selgerkreditten blitt delt ut til eierne av EPO Invest og ABC. Det har foreløpig ikke blitt gjennomført noen nedbetalinger på Selgerkreditten.

the abovementioned purchase agreement, the receivables under the Seller Credit have been distributed to the owners of EPO Invest and ABC. No down-payments have currently been made towards the Seller Credit.

For å tilrettelegge for en kapitalinnhenting ifbm ny finansiering for EPO Aheloy, har styret innhentet forhåndsaksepter for konvertering av totalt EUR 3 531 409,54 av det totale beløpet under Selgerkreditten på EUR 4 millioner. Under disse forhåndsakseptene har kreditorene akseptert å konvertere sine fordringer til nye aksjer i Selskapet til en kurs per aksje på NOK 3,38 (tilsvarende sluttkurs på Selskapets aksjer fredag 26. februar 2021) ("**Gjeldskonverteringen**").

As part of the preparation for a fund raising in connection with new financing for EPO Aheloy, the Board of Directors has obtained pre-acceptances for conversion of a total of EUR 3,531,409.54 of the total amount under the Seller Credit of EUR 4 million. Pursuant to these pre-acceptances, the creditors have accepted to convert their receivables to new shares in the Company at a price per share of NOK 3.38 (corresponding to the closing price of the Company's shares on Friday 26 February 2021 (the "**Debt Conversion**").

For å gjennomføre Gjeldskonverteringen, må de utestående beløpene under Selgerkreditten omregnes til beløp i norske kroner. Styret har lagt til grunn den vekslingskurs som fremgår av Norges Banks siste publiserte midtkurs for EUR/NOK, det vil si midtkurs publisert 14. april 2021 (siste praktiske dato før datoen for denne redegjørelsen). Dette innebærer at det totale beløpet som skal konverteres til nye aksjer ved Gjeldskonverteringen er NOK 35 577 185,37.

In order to complete the Debt Conversion, the outstanding amounts under the Seller Credit must be exchanged to amounts in Norwegian kroner. The Board has used the exchange rate set out in the Norwegian Central Bank's mid-rate for EUR/NOK, as announced on 14 April 2021 (the latest practical date prior to the date of this statement), as the basis for this calculation. This implies that the total amount to be converted into new shares through the Debt Conversion is NOK 35,577,185.37.

Selskapets styre har derfor foreslått at det gjennomføres en kapitalforhøyelse ved utstedelse av 10 525 710 nye aksjer for å gjennomføre Gjeldskonverteringen, der hver aksje tegnes til kurs NOK 3,38 og hver med pålydende verdi NOK 0,25. De investorer som skal tegne aksjer og fordelingen mellom disse fremgår av Vedlegg 1 til redegjørelsen.

The Board of Directors of the Company has therefore proposed that a share capital increase through issuance of 10,525,710 new shares shall be carried out to complete the Debt Conversion, where each share is subscribed at a subscription price of NOK 3.38 and with a par value of NOK 0.25. The investors that shall subscribe for new shares and the distribution between them is set out in Appendix 1 to this statement.

Selskapet har mottatt ugjenkallelige stemmeforpliktelser fra ca. 76 % av utestående aksjer i Selskapet for å stemme for kapitalforhøyelsen knyttet til Gjeldskonverteringen.

The Company has received irrevocable voting undertakings from approximately 76 % of the outstanding share capital in favor of this resolution.

Gjeldskonverteringen innebærer en fravikelse av aksjonærenes fortrinnsrett. Styret anser at denne fravikelsen er forsvarlig da Gjeldskonverteringen er forventet å bidra positivt til Selskapets muligheter for å innhente Selskapets andel av ny egenkapitalfinansiering til EPO Aheloy og ved at Selskapet gjennom Gjeldskonverteringen vil bli kvitt en gjeldsforpliktelse.

The Debt Conversion implies a deviation of the pre-emptive rights of the shareholders. The Board considers this deviation to be justifiable as the Debt Conversion is expected to contribute positively to the Company's possibilities for raising the Company's portion of the new equity financing to EPO Aheloy, and as the Company will be relieved of debt through the Debt Conversion.

Selskapets krav på aksjeinnskudd skal i sin helhet gjøres opp ved motregning i tegneres fordring mot Selskapet.

The Company's claim for share deposit shall in its entirety be settled by offsetting the subscribers' receivable against the Company.

Fordringene er verdsatt til pålydende, idet Selskapet vil bli kvitt gjeld med tilsvarende beløp som fordringshavernes tegningsforpliktelser.

The receivables are valued at their nominal value, as the Company will settle debt with corresponding amounts as the claimants' subscription commitments.

Det erklæres herved at verdien av fordringen tegnerne har mot Selskapet minst har en verdi som svarer til samlet pålydende og overkurs av de aksjer som skal utstedes som vederlaget.

It is hereby declared that the value of the receivables the subscribers have against the Company at least has a value corresponding to the total par value and the premium of the shares to be issued as the consideration.

Styret er ikke kjent med andre opplysninger av vesentlig betydning for vurderingen av motregningen eller den foreslåtte kapitalforhøyelsen enn de som er fremhevet her.

The board of directors is not aware of any other relevant circumstances for the assessment of the set-off or the proposed share capital increase, than those described in this statement.

* * * * *

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

The Board of Directors of Black Sea Property AS

19 April 2021

Egil Redse Melkevik
Styreleder/ Chairman

Erik Sture Larre
Styremedlem/ Director

Kåre Rødningen
Styremedlem/ Director

Hans Fredrik Gulseth
Styremedlem/ Director



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557445418006

Dokument

BSP - Styrets redegjørelse gjeldskonvertering april 2021

Hoveddokument

4 sider

Initiert på 2021-04-19 09:06:30 CEST (+0200) av Morten Øvland (MØ)

Ferdigstilt den 2021-04-19 10:39:34 CEST (+0200)

Initiativtaker

Morten Øvland (MØ)

mo@m3okonomi.no

+4790679242

Signerende parter

Egil Melkevik (EM)

BSP

egil.melkevik@ms-solutions.no

Signert 2021-04-19 09:09:57 CEST (+0200)

Hans Gulseth (HG)

BSP

hans@christinedal.no

Signert 2021-04-19 09:11:16 CEST (+0200)

Erik Larre (EL)

BSP

erik@larre.no

Signert 2021-04-19 10:39:34 CEST (+0200)

Kåre Rødningen (KR)

BSP

krodning.invest@gmail.com

Signert 2021-04-19 09:12:13 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

