

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.

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

Aksjonærlånet oppebærer rente på 12% pro anno og forfallsdato 31. desember 2023. Konvertering av lånet skal skje i forbindelse med det som inntreffer først av; (i) gjennomføring av en exit-prosess for Sunrise Gardens Resort, (ii) en kapitalforhøyelse der Selskapet henter inn minst NOK 500.000, eller (iii) ved forfall. Konverteringskursen skal være NOK 0,70 per aksje, eller lavere dersom Selskapet gjennomfører en kapitalforhøyelse med en lavere tegningskurs per aksje enn NOK 0,70.

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.

Gjennomføring av den Rettede Emisjonen innebærer at Aksjonærlånet skal konverteres, til en konverteringskurs på NOK 0,40 per aksje ("**Gjeldskonverteringen**").

**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 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**").

The Shareholder Loan holds an interest rate of 12% pro anno and a maturity date of 31 December 2023. Conversion of the loan shall take place in connection with the earlier of; (i) completion of an exit process for the Sunrise Gardens Resort, (ii) a share capital increase raising at least NOK 500 000, or (iii) upon maturity. The conversion price shall be NOK 0.70 per share, or lower if the Company completes a share capital increase with a lower subscription price per share than NOK 0.70.

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.

Completion of the Private Placement implies that the Shareholder Loan shall be converted, at a conversion price of NOK 0.40 per share (the "**Debt Conversion**").

Selskapets styre har derfor foreslått at det gjennomføres en kapitalforhøyelse ved utstedelse av 5 090 414 nye aksjer for å gjennomføre Gjeldskonverteringen, der hver aksje tegnes til kurs NOK 0,40 og hver med pålydende verdi NOK 0,25. De investorer som skal tegne aksjer og fordelingen mellom disse fremgår av Vedlegg 1 til redegjørelsen. Ved fastsettelsen av antall aksjer som skal tegnes av den enkelte långiver er det gjort enkelte avrundinger for å unngå brøkdelsaksjer.

The Board of Directors of the Company has therefore proposed that a share capital increase through issuance of 5,090,414 new shares shall be carried out to complete the Debt Conversion, where each share is subscribed at a subscription price of NOK 0.40 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. When determining the number of shares to be subscribed by the various lenders, certain roundings have been made to avoid fractional shares.

Gjeldskonverteringen innebærer en fravikelse av aksjonærenes fortrinnsrett. Styret anser at denne fravikelsen er forsvarlig da Selskapet er avtaleforpliktet til å gjennomføre Gjeldskonverteringen 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 Company is contractually required to complete the Debt Conversion, 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 tegnerens 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 vederlag.

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.

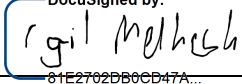
The board of directors is not aware of any other relevant circumstances for the assessment of the set-off or the proposed share capital increase, than those described in this statement.

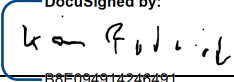
* * * * *

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

The Board of Directors of Black Sea Property AS

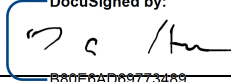
17 March 2023

DocuSigned by:

81E2702DB0CD47A...
Egil Redse Melkevik
Styreleder/ Chairman

DocuSigned by:

B8E094914246491...
Kåre Rødningen
Styremedlem/ Director

DocuSigned by:

676EB9C22A624AE...
Hans Fredrik Gulseth
Styremedlem/ Director

DocuSigned by:

B80E6AD09773489...
Dag Espen Arnesen
Styremedlem/ Director

Vedlegg 1/ Appendix 1 – Oversikt over tegnere som deltar i Gjeldskonverteringen/ Overview of subscribers participating in the Debt Conversion

Name of subscriber	Principal amount (NOK)	Accrued interest (NOK)	Total amount to be converted (NOK)	Number of new shares	Subscription amount (NOK)
VK Invest AS	110,000	7,260	117,260	293,150	117,260
E. Larre Holding AS	350,000	22,633.33	372,633.33	931,582	372,632.80
Semeco AS	130,000	8,363.33	138,363.33	345,907	138,362.80
Total Management AS	280,000	18,013.33	298,013.33	745,032	298,012.80
Espemo Invest AS	80,000	5,093.33	85,093.33	212,732	85,092.80
Janine AS	350,000	21,816.67	371,816.67	929,542	371,816.80
A-J Eiendom AS	135,000	8,415	143,415	385,537	143,414.80
DEA Holding AS	200,000	12,400	212,400	531,000	212,400.00
Christinedal AS	280,000	17,173.33	297,173.33	742,932	297,172.80
Total	1,915,000	121,168.32	2,036,168.32	5,090,414	2,036,165.60