



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 EKSTRAORDINÆR
GENERALFORSAMLING**

**NOTICE OF EXTRAORDINARY
GENERAL MEETING**

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

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

Tid: 16. september 2024 kl. 14.00

Time: 16 September 2024 at 14.00 CEST

Sted: Lokalene til Advokatfirmaet CLP DA, Sommerrogata 13-15, 0255 Oslo.

Place: The offices of Advokatfirmaet CLP DA, Sommerrogata 13-15, 0255 Oslo.

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 *Godkjennelse av innkalling og dagsorden*
- 4 *Godkjennelse av kapitalforhøyelse – Fortrinnsrettsemisjon*

- 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 share capital increase – Rights issue*

Kun de som er aksjonærer i Selskapet 5 (fem) virkedager før generalforsamlingen (dvs. 9. september 2024, "**Registreringsdatoen**"), har rett til å delta og stemme på generalforsamlingen, jf. aksjeloven § 4-4 (3).

Only those who are shareholders in the Company 5 (five) business days prior to the general meeting (i.e. 9 September 2024, the "**Record Date**"), are entitled to attend and vote at the general meeting, cf. Section 4-4 (3) of the Norwegian Private Limited Liability Companies Act.

Det er 101 099 294 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.

There are 101,099,294 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.

Aksjeeiere som ikke selv har anledning til å delta på generalforsamlingen personlig kan gi fullmakt

Shareholders who are entitled to attend the general meeting in person may authorize the

til styreleder Egil Melkevik eller andre til å stemme for deres aksjer ved å benytte vedlagte fullmaktsskjema.

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.

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.

Med vennlig hilsen
for styret i Black Sea Property AS

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

Egil Melkevik
Styreleder

Egil Melkevik
Chairman of the Board

Vedlegg:

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

Attachments:

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

Vedlegg 1 – Styrets forslag

Til sak 4: Godkjenning av kapitalforhøyelse - Fortrinnsrettsemisjon

Bakgrunnen for forslaget:

Som annonsert av Selskapet den 28. mai 2024 ønsker styret å gjennomføre en delvis garantert fortrinnsrettsemisjon av nye aksjer ("**Tilbudsaksjene**") med et brutto emisjonsproveny på opp til NOK 18 000 000 ("**Fortrinnsrettsemisjonen**"). Selskapet avtalte i mai 2024 med et konsortium av eksisterende aksjonærer ("**Garantistene**") at et beløp på NOK 12 350 000 skulle ytes til Selskapet som aksjonærlån ("**Aksjonærlånet**"). Aksjonærlånet oppebærer en rente på 16% p.a. Det ble samtidig avtalt med Garantistene at Garantistene skal garantere for tegning av Tilbudsaksjer for et beløp tilsvarende hovedstol samt påløpt rente under Aksjonærlånet. Garantistene vil således garantere for tegning av Tilbudsaksjer for et beløp på NOK 12 885 956. Garantistenes forpliktelser ved tegning av Tilbudsaksjer (herunder i henhold til deres garantiansvar) vil gjøres opp ved motregning av deres fordringer mot Selskapet under Aksjonærlånet. I forbindelse med slik motregning har styret utarbeidet en redegjørelse i henhold til aksjeloven § 10-2, jf. § 2-6. Styrets redegjørelse og revisors uttalelse om samme vil gjøres tilgjengelig på Selskapets hjemmesider, www.blackseaproperty.no

Tegningskurs per Tilbudsaksje er foreslått satt til NOK 0,12.

Netto emisjonsproveny vil bli brukt til finansiering av EPO Aheloy's virksomhet i Bulgaria, samt for arbeidskapital og generelle formål i Selskapet.

Nærmere informasjon om Fortrinnsrettsemisjonen følger nedenfor, og vil også bli gjort tilgjengelig i et prospekt (som vil utgjøre tegningsgrunnlaget for

Appendix 1 – The proposals of the Board

To item 4: Approval of share capital increase – Rights Issue

Background:

As announced by the Company on 28 May 2024, the Board proposes to carry out a partially underwritten rights issue of new shares (the "**Offer Shares**") with gross proceeds of up to NOK 18,000,000 (the "**Rights Issue**"). In May 2024, the Company agreed with a consortium of existing shareholders (the "**Underwriters**") should provide the Company with shareholder loans in an amount of NOK 12,350,000 (the "**Shareholder Loan**"). The Shareholder Loan carries an interest of 16% p.a. At the same time, it was agreed with the Underwriters that the Underwriters shall guarantee for subscription of Offer Shares for an amount corresponding to the principal amount and accrued interest under the Shareholder Loan. Consequently, the Underwriters will guarantee subscription of Offer Shares for an amount of NOK 12,885,956. The obligations of the Underwriters upon subscription of Offer Shares (including pursuant to their underwriting obligation) will be settled through set-off of their receivables towards the Company under the Shareholder Loan. In connection with such set-off, the Board has prepared a statement pursuant to Section 10-2, cf. Section 2-6, of the PLCA. The Board's statement and the auditor's opinion regarding the Board statement will be made available at the Company's websites, www.blackseaproperty.no

The subscription price per Offer Share has been proposed set to NOK 0.12.

The net proceeds from the Rights Issue will be used to fund EPO Aheloy's operations in Bulgaria, as well as for working capital and general purposes for the Company.

Further information on the Rights Issue is given below, and will also be made available in a prospectus (which will be the subscription material for the Rights issue) prior to the

Fortrinnsrettsemissjonen) før start av commencement of the subscription period in tegningsperioden i Fortrinnsrettsemissjonen. the Rights Issue.

Tegningsretter: Selskapets aksjonærer per utløpet av 16. september 2024, slik dette er registrert i Selskapets aksjeeierregister i Verdipapirsentralen ("VPS") ved utløpet av 18. september 2024 ("**Registreringsdatoen**"), vil ha fortrinnsrett til tegning av Tilbudsaksjene i samme forhold som de fra før eier aksjer i Selskapet. Under forutsetning av at aksjehandelen skjer med ordinært oppgjør i VPS, vil aksjer som erverves til og med 16. september 2024 gi rett til tegningsretter, mens aksjer som erverves fra og med 17. september 2024 ikke vil gi rett til tegningsretter. Tildelte tegningsretter vil bli registrert på den enkelte aksjonærs VPS-konto på eller omkring 19. september 2024. Hver tegningsrett vil gi eieren rett til å tegne og få tildelt én Tilbudsaksje i Fortrinnsrettsemissjonen. Selskapets aksjonærer per Registreringsdatoen vil motta 1,4837 tegningsretter per aksje eiet på Registreringsdatoen. Selskapet vil ikke legges til rette for organisert handel i tegningsrettene.

Subscription rights: The Company's shareholders per the end of 16 September 2024, as registered in the Company's shareholder register in VPS at the end of 18 September 2024 (the "**Record Date**"), will have a preferential right to subscribe for the Offer Shares pro rata to their existing shareholding in the Company. Provided that traded shares are subject to ordinary settlement in the VPS, shares that are acquired until and including 16 September 2024 will give the right to receive subscription rights, whereas shares that are acquired from and including 17 September 2024 will not give the right to receive subscription rights. Allocated subscription rights will be registered on each shareholder's VPS account on or about 19 September 2024. Each subscription right will grant the owner the right to subscribe for and be allocated one Offer Share in the Rights Issue. The Company's shareholders as of the Record Date will receive 1.4837 subscription rights per share held as of the Record Date. The Company will not facilitate organized trading in the subscription rights.

Tegning og allokering: Fremgangsmåte for tegning av Tilbudsaksjer i Fortrinnsrettsemissjonen vil bli beskrevet i prospektet som utarbeides og skal offentliggjøres i forbindelse med Fortrinnsrettsemissjonen. Nærmere informasjon om prospektet fremgår nedenfor.

Subscription and allocation: The process for subscription of Offer Shares in the Rights Issue will be described in the prospectus that is being prepared and shall be published in connection with the Rights Issue. Further information about the prospectus is set out below.

Tegnere som har fått tildelt tegningsretter vil ha rett til å tegne og få tildelt én Tilbudsaksje i Fortrinnsrettsemissjonen per utøvde fortrinnsrett. Overtegning med tegningsretter vil være tillatt, men Garantistene vil på pro rata basis ha fortrinnsrett til tegning av Tilbudsaksjer som ikke tegnes basert på tildelte tegningsretter, dog begrenset oppad til hver garantists respektive garantiforpliktelse, slik det fremgår av allokeringsprinsippene i styrets forslag til emisjonsvedtak nedenfor. Utenom tegning fra Garantistene, vil tegning uten tegningsretter ikke tillates. For nærmere informasjon om allokeringsprinsipper vises det til styrets forslag til vedtak.

Subscribers who have been granted subscription rights will have the right to subscribe and be allocated one Offer Share in the Rights Issue per exercised subscription right. Over-subscription with subscription rights will be allowed, but the Underwriters will, on a pro rata basis have a preferential right to subscribe for and be allocated Offer Shares that have not been subscribed for based on allocated subscription rights as set out in the allocation principles in the Board's proposed share capital increase resolution below. Other than subscriptions from the Underwriters, subscription without subscription rights will not be permitted.

Garantistenes ovennevnte fortrinnsrett til tegning av Tilbudsaksjer innebærer en fravikelse av eksisterende aksjonærs subsidiære fortrinnsrett til å tegne aksjer som ikke er tegnet i henhold til utøvelse av tegningsretter etter aksjeloven § 10-4 (3). Styret anser at det foreligger saklig grunn for slik fravikelse sett hen til formålet med Fortrinnsrettsemisjonen og viktigheten av å sikre gjennomføring av Fortrinnsrettsemisjonen ved å etablere garantikonsortiet.

Fastsettelse av tegningskurs: Styret har avtalt med Garantistene at tegningskursen i Fortrinnsrettsemisjonen skal foreslås satt til NOK 0,12 per Tilbudsaksje.

Antall aksjer: På bakgrunn av tegningskursen på NOK 0,12 og den garanterte andelen av Fortrinnsrettsemisjonen foreslår styret at det skal utstedes minimum 107 382 966 nye Tilbudsaksjer, og maksimum 150 000 000 nye Tilbudsaksjer, hver pålydende NOK 0,05.

Tegningsgaranti: Det er etablert et garantikonsortium i forbindelse med Fortrinnsrettsemisjonen som garanterer for tegning av Tilbudsaksjer for NOK 12 885 956 i Fortrinnsrettsemisjonen.

Garantistenes forpliktelser etter garantiavtalen er betinget av oppfyllelse av enkelte vilkår, herunder; (i) godkjenning av EGF av kapitalforhøyelsen tilknyttet Fortrinnsrettsemisjonen, og (ii) at Selskapet registrer et prospekt i Foretaksregisteret ("**Prospektet**") og publiserer dette. Som vederlag for garantistillelsen vil Garantistene få en garantiprovisjon på 10 % av sitt garanterte beløp som skal gjøres opp ved utstedelse av nye aksjer. Vederlagsaksjene vil bli utstedt etter gjennomføring av Fortrinnsrettsemisjonen, i henhold til styrefullmakt av 24. juni 2024.

Tegningsperiode: Start av tegningsperioden i Fortrinnsrettsemisjonen er betinget av at

The Underwriters' abovementioned preferential right to subscription of Offer Shares entails a deviation of existing shareholders subsidiary preferential right to subscribe for new shares that are not subscribed pursuant to exercise of subscription rights pursuant to section 10-4 (3) the Norwegian Private Limited Liability Act. The Board considers that there are reasonable grounds for such deviation taking into consideration the purpose of the Rights Issue and the importance of securing sufficient subscription of Offer Shares in the Rights Issue.

Determination of subscription price: The Board has agreed with the Underwriters that the subscription price in the Rights Issue shall be set to NOK 0.12 per Offer Share.

Number of shares etc: Based on the proposed subscription price of NOK 0.12 and the underwritten amount of the Rights Issue, the Board proposes that a minimum of 107,382,966 new Offer Shares shall be issued, and a maximum of 150,000,000 new Offer Shares shall be issued.

Underwriting: In connection with the Rights Issue, an underwriting syndicate has been established, which will secure subscription of Offer Shares in the amount of NOK 12,885,956 in the Rights Issue.

The obligations of the Underwriters pursuant to the underwriting agreement is subject to satisfaction of certain conditions, including; (i) approval by the EGM of the share capital increase relating to the Rights Issue, and (ii) a prospectus being registered with the Norwegian Register of Business Enterprises (the "**Prospectus**") and publication of the same. As compensation for providing the guarantee, the Underwriters will be entitled to a guarantee fee of 10 % of their underwriting obligation, to be settled by issuance of new shares. The consideration shares will be issued after the Rights Issue in accordance with the Board authorization dated 24 June 2024.

Subscription period: Launch of the subscription period in the Rights Issue is conditioned on the

generalforsamlingen godkjenner Fortrinnsrettsemisjonen samt at Selskapet publiserer Prospektet. Det er planlagt at tegningsperioden starter kl. 09:00 (CEST) den 19. september 2024 og avsluttes kl. 16:30 (CEST) den 3. oktober 2024. Dersom Prospektet ikke er registrert og publisert tidsnok til å opprettholde denne tegningsperioden, vil tegningsperioden flyttes tilsvarende. Tegningsperioden kan ikke forkortes, men styret kan forlenge tegningsperioden dersom dette er lovpålagt som følge av publisering av et tilleggsprospekt. Ved en utsatt start på eller forlengelse av tegningsperioden vil andre fastsatte datoer, inkludert dato for tildeling, betaling og levering av Tilbudsaksjene, endres tilsvarende.

Restriksjoner: De nye aksjene som utstedes i Fortrinnsrettsemisjonen kan ikke tegnes av investorer i jurisdiksjoner hvor et slikt tilbud ikke er tillatt eller vil (i jurisdiksjoner utover Norge) kreve godkjenning av prospekt, registrering eller en lignende handling, eller til investorer i USA.

Endringer: Alle oppsatte datoer relatert til Fortrinnsrettsemisjonen er tentative og med forbehold om endringer. Eventuelle endringer vil bli meddelt på EGF og/eller gjennom børsmeldinger.

Tegningsgrunnlag mm: Selskapets seneste årsrapport, styrets årsberetning og revisjonsberetning, samt etterfølgende delårsrapporter, er tilgjengelig på Selskapets kontorer og Selskapets nettside, www.blackseaproperty.no Utover hva som fremgår av dette samt Selskapets børsmeldinger, herunder om denne innkallingen, har det ikke inntruffet hendelser etter siste balansedag som er av vesentlig betydning for Selskapet. Det er en rekke forhold som må tillegges vekt når det gjelder å tegne aksjer i Selskapet, blant annet risiko knyttet til Selskapets virksomhet og relevante markeder. Dette vil beskrives nærmere i Prospektet, som vil utgjøre tegningsgrunnlaget for Fortrinnsrettsemisjonen.

general meeting approving the Rights Issue and the Company publishing the Prospectus. It is contemplated that the subscription period will commence at 09:00 (CEST) on 19 September 2024 and end at 16:30 (CEST) on 3 October 2024. If the Prospectus fails to be registered and published in time to maintain this subscription period, the subscription period will be adjusted accordingly. The subscription period cannot be shortened, but the Board may extend the subscription period if this is required by law as a result of the publication of a supplemental prospectus. In the event of a postponed start to or an extension of the subscription period, other set dates, including the date of allocation, payment and delivery of the offer shares, will be adjusted accordingly.

Restrictions: The new shares to be issued in the Rights Issue cannot be subscribed for by investors in jurisdictions where such offering would be unlawful or would (in jurisdictions other than Norway) require approval of a prospectus, registration or similar action, or to investors located in the United States.

Changes: All dates with respect to the Rights Issue included herein remain tentative and subject to change. Any changes will be announced at the EGM and/or through stock exchange announcements.

Subscription material etc.: The Company's latest annual report, the board's annual report and audit statement, as well as later interim reports, are available at the Company's offices and the Company's website, www.blackseaproperty.no. Other than what is reflected in this information and the Company's stock exchange notices, including about this notice, no circumstances of significant importance to the Company have incurred after the last balance sheet date. There are a number of circumstances that must be taken into account when subscribing new shares in the Company, including risks related to the Company's business and relevant markets. This will be further described in the Prospectus, which will comprise the subscription material for the Rights Issue.

Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

The Board proposes that the general meeting adopt the following resolution:

- (i) *Aksjekapitalen forhøyes med minimum NOK 5 369 148,30 og maksimum NOK 7 500 000 ved utstedelse av minimum 107 382 966 nye aksjer, og maksimum 150 000 000 nye aksjer, hver pålydende NOK 0,05.*
- (ii) *Selskapets aksjonærer ved utløpet av 16. september 2024, som er registrert i Selskapets aksjeeierregister i VPS etter vanlig T+2 oppgjør den 18. september 2024 ("**Registreringsdatoen**"), skal ha fortrinnsrett til tegning av de nye aksjene i samme forhold som de fra før eier aksjer i Selskapet og som nærmere angitt nedenfor. Disse aksjonærene skal motta tegningsretter forholdsmessig basert på antall aksjer som kan utstedes i emisjonen og det antall aksjer i Selskapet som aksjonæren er registrert som eier av per Registreringsdatoen i VPS, avrundet ned til nærmeste hele tegningsrett, jf. aksjeloven § 10-4 (1). Hver tegningsrett vil gi rett til å tegne og bli tildelt 1 ny aksje i kapitalforhøyelsen.*
- Overtegning med tegningsretter er tillatt og aksjer vil bli allokert basert på slik tegning som angitt nedenfor i (v). Utenom tegning av garantistene angitt nedenfor, vil tegning uten tegningsretter ikke tillates.*
- (iii) *Et prospekt skal registreres i Foretaksregisteret og publiseres i forbindelse med kapitalforhøyelsen ("**Prospektet**").*
- (iv) *De nye aksjene kan ikke tegnes av investorer i jurisdiksjoner hvor et slikt tilbud etter Selskapets vurdering ikke er tillatt eller vil (i jurisdiksjoner utover Norge) kreve godkjenning av prospekt, registrering eller en lignende handling, eller av investorer i USA.*
- (v) *Tildeling av nye aksjer besluttet av styret. Følgende tildelingskriterier skal gjelde:*
- a. aksjer tildeles i samsvar med tildelte tegningsretter til tegnere som gyldig har utøvd sine tegningsretter i løpet av tegningsperioden;*
- (i) *The share capital is increased with minimum NOK 5,369,148.30, and maximum NOK 7,500,000 by the issuance of minimum 107,382,966, new shares and maximum 150,000,000 new shares, each with a nominal value of NOK 0.05 each.*
- (ii) *Shareholders in the Company as per the end of 16 September 2024, as registered with the Company's shareholders register in the VPS following ordinary T+2 settlement on 18 September 2024 (the "**Record Date**"), shall have preferential rights to subscribe for the new shares pro rata to their existing holdings of shares, as further described below. Such shareholders shall receive subscription rights proportionate to the number of shares in the Company that may be issued in the rights issue and registered as held by such shareholder as of the Record Date in the VPS, rounded down to the nearest whole subscription right, cf. section 10-4 (1) of the Norwegian Private Limited Liability Companies Act. Each subscription right will give right to subscribe and be allocated 1 new share in the share capital increase.*
- Over-subscription with subscription rights is allowed and shares will be allocated based on such subscription as set out in (v) below. Other than subscriptions from the underwriters stated below, subscription without subscription rights will not be permitted.*
- (iii) *A prospectus shall be registered with the Norwegian Register of Business enterprises and published in connection with the share capital increase (the "**Prospectus**").*
- (iv) *The new shares cannot be subscribed for by investors in jurisdictions where such offering in the opinion of the Company would be unlawful or would (in jurisdictions other than Norway) require approval of a prospectus, registration or similar action, or investors located in the United States.*
- (v) *Allocation of new shares shall be made by*

- b. eventuelle ikke-allokerte aksjer etter tildelingen under (a) ovenfor skal tildeles pro-rata til garantister som har tegnet seg for aksjer i tegningsperioden, dog begrenset oppad til hver garantists respektive garantiforpliktelser. Eksisterende aksjonærs subsidiære fortrinnsrett til å tegne aksjer som ikke er tegnet i henhold til utøvelse av tegningsretter etter aksjeloven § 10-4 (3) fravikes følgelig jf. aksjeloven § 10-5;
- c. eventuelle ikke-allokerte aksjer etter tildelingen under (b) ovenfor skal tildeles tegnere som har overtegnet på pro rata basis basert på antall tegningsretter som utøves av hver tegner;
- d. eventuelle ikke-allokerte aksjer etter tildelingen under (c) ovenfor skal tildeles garantister som har tegnet seg for nye aksjer utover deres respektive garantiforpliktelser på pro rata basis; og
- e. eventuelle ikke-allokerte aksjer etter tildelingen under (d) ovenfor, skal tildeles garantister som ikke har oppfylt sin tegningsforpliktelse gjennom tegning av aksjer i tegningsperioden, forholdsmessig etter deres respektive garantiforpliktelse.
- (vi) Tegningskursen i fortrinnsrettsemisjonen skal være NOK 0,12 per aksje.
- (vii) Tegningsperioden skal begynne kl. 09.00 (CEST) den 19. september 2024 og avsluttes kl. 16.30 (CEST) den 3. oktober 2024, likevel slik at tegningsperioden, dersom Prospektet ikke er publisert i tide eller tegningsperioden må utsettes eller forlenges på grunn av lovmessige krav, skal justeres tilsvarende. Aksjer som ikke er tegnet ved tegningsperiodens utløp og således eventuelt tildeles garantistene jf. punkt (xiii) under, skal tegnes av garantistene innen 1 virkedag etter tegningsperiodens utløp.
- (viii) Tegning foretas ved å undertegne og returnere tegningsblanketten som vil inkluderes i Prospektet.
- (ix) Frist for betaling av aksjeinnskudd er 8. oktober 2024, eller 3 virkedager etter
- the Company's board. The following allocation criteria shall apply:
- a. shares will be allocated in accordance with granted subscription rights to subscribers who have validly exercised subscription rights during the subscription period;
- b. any unallocated shares following the allocation under (a) above shall be allocated on a pro-rata basis to underwriters who have subscribed for shares in the subscription period, however limited upwards to each such underwriters' respective underwriting obligation. The existing shareholders' subsidiary preferential right to subscribe shares that are not subscribed pursuant to exercise of subscription rights pursuant to section 10-4 (3) of the Norwegian Private Limited Liability Companies Act is, thus, waived, cf. section 10-5 of the Norwegian Private Limited Liability Companies Act;
- c. any unallocated shares following the allocation under (b) above shall be allocated to subscribers who have over-subscribed on pro rata basis based on the number of subscription rights exercised by each subscriber;
- d. any unallocated shares following the allocation under (c) above shall be allocated to underwriters who have subscribed for new shares in excess of their respective underwriting obligation on a pro rata basis; and
- e. any unallocated shares following the allocation under (d) above shall be allocated to the underwriters who have not fulfilled their underwriting obligation through subscription for shares in the subscription period, pro rata to their respective underwriting obligation.
- (vi) The subscription price in the rights issue shall be NOK 0.12 per share.
- (vii) The subscription period shall commence at 09.00 (CEST) on 19 September 2024 and end

tegningsperiodens utløp dersom tegningsperioden forskyves i henhold til underpunkt (vii) ovenfor. Ved tegning av aksjer må den enkelte tegner hjemmehørende i Norge ved påføring på tegningsblanketten gi Nordea Issuer Services engangsfullmakt til å belaste en oppgitt bankkonto i Norge for det tegningsbeløp som tilsvarer det tildelte antall aksjer. Ved tildeling vil Nordea Issuer Services belaste tegnerens konto for det tildelte beløp. Belastning vil skje på eller omkring fristen for betaling. Tegnere som ikke har norsk bankkonto, skal innbetale tegningsbeløpet til særskilt emisjonskonto. Garantistene i fortrinnsrettsemisjonen, slik angitt i vedlegg til protokollen, skal kunne gjøre opp sine aksjeinnskudd ved motregning av fordringer de har mot Selskapet. Selskapet kan disponere over aksjeinnskuddene før registrering av kapitalforhøyelsen i Foretaksregisteret, jf. aksjeloven § 10-13 (2).

- (x) De nye aksjene gir fulle aksjonærrettigheter i Selskapet, inkludert rett til utbytte, fra tidspunktet for registrering av kapitalforhøyelsen i Foretaksregisteret.
- (xi) Selskapets vedtekter § 4 skal endres til å reflektere ny aksjekapital og nytt antall aksjer etter kapitalforhøyelsen.
- (xii) Selskapets anslåtte utgifter i forbindelse med kapitalforhøyelsen er NOK 100,000, forutsatt at samtlige aksjer i kapitalforhøyelsen tegnes og ekskludert garantiprovisjon oppgitt i punkt (xiii) nedenfor.
- (xiii) Et garantikonsortium bestående av eksisterende aksjonærer og nye investorer har gjennom separat avtale med Selskapet garantert tegning av kapitalforhøyelsen ved tegning av aksjer med et totalt tegningsbeløp på NOK 12 885 956. Som vederlag for garantien vil hver av garantistene motta en garantiprovisjon fra Selskapet tilsvarende 10% av sitt garanterte beløp. Garantiprovisjonen skal gjøres opp ved levering av nye aksjer i Selskapet til en tegningskurs lik tegningskursen i fortrinnsrettsemisjonen der garantistenes

at 16.30 (CEST) on 3 October 2024, provided however, that the subscription period, if the Prospectus is not published in time or must be postponed or prolonged as required by law, shall be adjusted accordingly. Any shares not subscribed for at the expiry of the subscription period and, thus, allocated to the underwriters cf. item (xiii) below, shall be subscribed for by the underwriters within 1 business days after expiry of the subscription period.

- (viii) Subscription is made by signing and returning the subscription form that will be included in the Prospectus.
- (ix) The due date for payment of the share contribution is 8 October 2024, or 3 business days after the expiry of the subscription period if the subscription period is postponed or prolonged according to sub-item (vii) above. When subscribing for shares, subscribers domiciled in Norway must grant Nordea Issuer Services a specific power of attorney to debit a stated bank account in Norway for an amount equal to the subscription price for the allotted number of shares. Upon allotment, Nordea Issuer Services will debit the subscriber's account for the allotted amount. The debit will take place on or around the due date of payment. Payment of the subscription amount by subscribers without a Norwegian bank account shall be made to a separate bank account. The subscribers in the rights issue, as indicated in an appendix to the minutes, may settle their share deposits by set-off of receivables they hold towards the Company. The Company may dispose over the share deposits prior to registration of the share capital increase with the Norwegian Register of Business Enterprises, cf. Section 10-13 (2) of the Norwegian Private Limited Liability Companies Act.
- (x) The new shares will give full shareholder rights in the Company, including the right to dividends, from the time the share capital increase is registered with the Norwegian Register of Business Enterprises.
- (xi) Section 4 of the Company's Articles of Association shall be amended to reflect the

krav på garantiprovisjonen vil dokumenteres ved utstedelse av et gjeldsbrev som skal benyttes til motregning mot Selskapets krav på aksjeinnskudd. Slik kapitalforhøyelse skal vedtas av styret iht eksisterende emisjonsfullmakt. Garantistenes forpliktelse under garantien er proratarisk basert på deres respektive garanterte beløp og er underlagt visse alminnelige betingelser for slike forpliktelser iht. en egen garantiavtale.

new share capital and number of shares following the share capital increase.

(xii) The Company's estimated expenses in connection with the share capital increase are NOK 100,000, assuming subscription of all shares in the share capital increase excluding and excluding the underwriting commission stated in item (xiii) below.

(xiii) An underwriting consortium consisting of existing shareholders and new investors has through a separate agreement with the Company underwritten the share capital increase with an aggregate amount of NOK 12,885,956. As consideration for the underwriting, each of the underwriters will receive an underwriting commission from the Company equal to 10% of its underwritten amount. The underwriting commission shall be settled by delivery of new shares in the Company at the same subscription price as in the rights issue, where the underwriters' claim for underwriting commission will be documented by issuance of a promissory note that shall be used for set-off against the Company's claim for share deposit. Such share capital increase shall be resolved by the board pursuant to an existing board authorization. The underwriters' underwriting commitment is made on a pro rata basis, based on their respective underwritten amount and is subject to certain customary conditions for such commitments pursuant to a separate underwriting agreement.

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 25 274 823,50 fordelt på 101 099 294 aksjer, hver pålydende NOK 0,25. Innen datoen for generalforsamlingen, forventes det at en kapitalnedsettelse vedtatt i generalforsamling den 24. juni 2024 er registrert, slik at Selskapets aksjekapital per dato for generalforsamlingen er forventet å være NOK 5 054 964,70, fordelt på 101 099 294 aksjer, hver pålydende NOK 0,05. 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 Registreringsdatoen. 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 Nordea Issuer Services per e-post til issuerservices.no@nordea.com innen 12. september 2024 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 25,274,823.50 divided by 101,099,294 shares, each having a par value of NOK 0.25. Within the date of the general meeting, it is expected that a share capital decrease approved by the general meeting on 24 June 2024 has been registered, so that the Company's share capital as of the date of the general meeting is expected to be NOK 5,054,964.70, divided by 101,099,294 shares, each with a par value of NOK 0.05. 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 Record Date. 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 Nordea Issuer Services by e-mail to issuerservices.no@nordea.com within 12 September 2024 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 Nordea Issuer Services, som pdf vedlegg i en epost til issuerservices.no@nordea.com, innen 12. september 2024 kl. 16.00, eller medbringe denne i original på generalforsamlingen.

Aksjer holdt på forvalterkontoer

Denne innkallingen er sendt direkte til forvaltere, jf. aksjeloven § 1-7 (3), jf. allmennaksjeloven § 1-8 (1). Forvaltere som mottar innkallingen, skal videreformidle innkallingen til respektive eiere av forvalterregistrerte aksjer i Selskapet.

I henhold til aksjeloven § 4-4 (3) skal eiere av forvalterregistrerte aksjer som vil delta på generalforsamlingen gi Selskapet melding om dette senest 2 virkedager før generalforsamlingen. Melding om deltakelse kan sendes direkte til styreleder Egil Melkevik, per epost til egil.melkevik@ms-solutions.no. Selskapet ber om at bevis på aksjeinnhaver vedlegges meldingen.

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 Nordea Issuer Services AS, as pdf attachment in an email to issuerservices.no@nordea.com within 12 September 2024 at 16.00 or bring the original proxy at the general meeting.

Shares held in custodian accounts

This notice has been sent directly to custodians, cf. the Norwegian Private Limited Liability Companies Act Section 1-7 (3), cf. the Norwegian Public Limited Liability Companies Act Section 1-8 (1). Custodians that receive the notice shall distribute it to the respective owners of shares in the Company held in custodian accounts.

According to Section 4-4 (3) of the Norwegian Private Limited Liability Companies Act, owners of shares held in custodian accounts that wish to participate in the general meeting shall notify the Company of this at least two working days before the general meeting. Notice of participation may be sent directly to Chairman Egil Melkevik, via e-mail to egil.melkevik@ms-solutions.no. The Company requests that proof of share ownership is attached to the notice.

Vedlegg/ Appendix 3

NORWEGIAN VERSION

FULLMAKT UTEN STEMMEINSTRUKS – EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 16. SEPTEMBER 2024 I BLACK SEA PROPERTY AS

Hvis De selv ikke møter i den ekstraordinære generalforsamlingen 16. september 2024, 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 12. september 2024 kl. 16.00 eller leveres i generalforsamlingen. Adresse: issuerservices.no@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 16. september 2024.

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 16. SEPTEMBER 2024 I BLACK SEA PROPERTY AS

Hvis De selv ikke møter i den ekstraordinære generalforsamlingen 16. september 2024, 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 12. september 2024 kl. 16.00 eller leveres i generalforsamlingen. Adresse: issuerservices.no@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 16. september 2024. 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 instruksjonen. Dersom en slik tolkning ikke er mulig, vil fullmektigen kunne avstå fra å stemme.

Agenda ekstraordinær generalforsamling 16. september 2024	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 kapitalforhøyelse - Fortrinnsrettsemisjon	<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 16 SEPTEMBER 2024 IN BLACK SEA PROPERTY AS

If you are unable to attend the extraordinary general meeting on 16 September, 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 12 September 2024 at 16:00 hours CEST or be submitted in the general meeting. Address: issuerservices.no@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 16 September 2024.

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 16 SEPTEMBER 2024 IN BLACK SEA PROPERTY AS

If you are unable to attend the extraordinary general meeting on 16 September 2024, 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 12 September 2024 at 16:00 hours CEST or be submitted in the general meeting. Address: issuerservices.no@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 16 September 2024. 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 16 September 2024	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 capital increase – Rights Issue	<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