



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**", og sammen med sine konsoliderte datterselskaper, "**Konsernet**") innkaller med dette til ekstraordinær generalforsamling.

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

Tid: 25. september 2025 kl. 12.00

Time: 25 September 2025 at 12.00 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 *Godkjenning av innkalling og dagsorden*
- 4 *Godkjenning av kapitalforhøyelse – Fortrinnsrettsemisjon*
- 5 *Forslag om styrefullmakt til kapitalforhøyelse ved konvertering av aksjonærlån*

- 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*
- 5 *Proposal of board authorization to increase the share capital by conversion of shareholder loan*

Kun de som er aksjonærer i Selskapet 5 (fem) virkedager før generalforsamlingen (dvs. 18. september 2025, "**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. 18 September 2025, 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 261 837 600 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 261,837,600 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 til styreleder Egil Melkevik eller andre til å stemme for deres aksjer ved å benytte vedlagte fullmaktsskjema.

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.

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 4-5
2. Aksjonærenes rettigheter, deltakelse og fullmakt
3. Påmeldings- og fullmaktsskjema

Attachments:

1. The Board's proposal for resolution in item 4 -5
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 20. august 2025 ønsker styret å gjennomføre en fortrinnsrettsemisjon av nye aksjer ("**Tilbudsaksjene**") med en brutto emisjonsproveny på opp til NOK 10 000 000 ("**Fortrinnsrettsemisjonen**").

Tegningskurs per Tilbudsaksje er foreslått satt til NOK 0,05. Som en følge av dette, vil tidligere vedtatte aksjespleis skje på et senere tidspunkt.

Netto emisjonsproveny vil først bli brukt til nedbetaling av et kortsiktig aksjonærlån ytt til Selskapet av enkelte eksisterende aksjonærer med et beløp på NOK 1 000 000 for å sikre Selskapet nødvendig likviditet inntil Fortrinnsrettsemisjonen er gjennomført. Videre vil nettoprovenyet fra Fortrinnsrettsemisjonen benyttes til driftskapital for Selskapet (med ca. NOK 3 millioner) og deretter innfrielse av et aksjonærlån på NOK 2,8 millioner, samt påløpte renter, gitt i mars 2025. Resterende proveny vil benyttes for arbeidskapital og generelle formål i Selskapet og Konsernet.

Nærmere informasjon om bakgrunnen for Fortrinnsrettsemisjonen fremgår av børsmeldinger offentliggjort av Selskapet. Nærmere informasjon om Fortrinnsrettsemisjonen følger nedenfor, og vil også bli gjort tilgjengelig i tegningsdokumentasjon for Fortrinnsrettsemisjonen ("**Invitation Letter**"), som vil publiseres av Selskapet før start av tegningsperioden i Fortrinnsrettsemisjonen.

Tegningsretter: Selskapets aksjonærer per utløpet av 25. september 2025, slik dette er registrert i Selskapets aksjeeierregister i Verdipapirsentralen ("**VPS**") ved utløpet av 29. september 2025 ("**Registreringsdatoen**"), vil ha

Appendix 1 – The proposals of the Board

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

Background for the proposal:

As announced by the Company on 20 August 2025, the Board proposes to carry out a rights issue of new shares (the "**Offer Shares**") with gross proceeds of up to NOK 10,000,000 (the "**Rights Issue**").

The subscription price per Offer Share has been proposed set to NOK 0.05. As a result, the previously approved share consolidation will be carried out at a later date.

The net proceeds from the Rights Issue will firstly be used to repayment of a short-term shareholder loan granted to the Company on from certain existing shareholders in an amount of NOK 1,000,000 to ensure the Company has the necessary liquidity until the Rights Issue is completed. Further, the net proceeds from the Rights Issue will be used for working capital for the Company (with approximately NOK 3 million), and thereafter repayment of a shareholder loan of NOK 2.8 million, and incurred interest, granted in March 2025. Any further proceeds will be used for working capital and general purposes for the Company and the Group.

Further information regarding the background of the Rights Issue can be found in stock exchange announcements published by the Company. Further information on the Rights Issue is given below and will also be made available in subscription documentation for the Rights Issue ("**Invitation Letter**"), which will be published by the Company prior to the commencement of the subscription period in the Rights Issue.

Subscription rights: The Company's shareholders per the end of 25 September 2025, as registered in the Company's shareholder register in VPS at the end of 29 September 2025 (the "**Record Date**"), will have

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 25. september 2025 gi rett til tegningsretter, mens aksjer som erverves fra og med 26. september 2025 ikke vil gi rett til tegningsretter. Tildelte tegningsretter vil bli registrert på den enkelte aksjonærs VPS-konto på eller omkring 30. september 2025. Hver tegningsrett vil gi eieren rett til å tegne og få tildelt én Tilbudsaksje i Fortrinnsrettsemisjonen. Selskapets aksjonærer per Registreringsdatoen vil motta 0,7638 tegningsretter per aksje eiet på Registreringsdatoen. Selskapet vil ikke legges til rette for organisert handel i tegningsrettene.

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 25 September 2025 will give the right to receive subscription rights, whereas shares that are acquired from and including 26 September 2025 will not give the right to receive subscription rights. Allocated subscription rights will be registered on each shareholder's VPS account on or about 30 September 2025. 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 0.7638 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 Fortrinnsrettsemisjonen vil bli beskrevet i Invitation Letter.

Subscription and allocation: The process for subscription of Offer Shares in the Rights Issue will be described in the Invitation Letter.

Tegnere som har fått tildelt tegningsretter vil ha rett til å tegne og få tildelt én Tilbudsaksje i Fortrinnsrettsemisjonen per utøvde fortrinnsrett. Overtegning med tegningsretter vil være tillatt, men tegning uten tegningsretter vil 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 subscription without subscription rights will not be permitted. For further information on the allocation principles, please refer to the Board's proposed resolution.

Fastsettelse av tegningskurs: Styret foreslår at tegningskursen per Tilbudsaksje settes til NOK 0,05, tilsvarende konverteringskursen per aksje i aksjonærlånet med hovedstol på ca. NOK 5,34 millioner som ble tatt opp i november 2024 ("**Aksjonærlån 1**").

Determination of subscription price: The Board proposes that the subscription price per Offer Share is set at NOK 0.05, corresponding to the conversion price per share in the shareholder loan with a principal amount of approximately NOK 5.34 million raised in November 2024 ("**Shareholder Loan 1**").

Antall aksjer: På bakgrunn av tegningskursen på NOK 0,05 foreslår styret at det skal utstedes minimum 1 nye Tilbudsaksjer, og maksimum 200 millioner nye Tilbudsaksjer, hver pålydende NOK 0,05.

Number of shares etc: Based on the proposed subscription price of NOK 0.05, the Board proposes that a minimum of 1 new Offer Shares shall be issued, and a maximum of 200 million new Offer Shares shall be issued, each with a par value of NOK 0.05.

Tegningsperiode: Det er planlagt at tegningsperioden starter kl. 09:00 (CEST) den 30. september 2025 og avsluttes kl. 16:30 (CEST) den 14. oktober 2025. Ved en utsatt start på eller forlengelse av tegningsperioden vil andre fastsatte datoer, inkludert dato for tildeling, betaling og levering av Tilbudsaksjene, endres tilsvarende. Selskapet vil publisere et Invitation Letter som gir nærmere informasjon om vilkår for Fortrinnsrettsemisjonen m.m.

Restriksjoner: De nye aksjene som utstedes i Fortrinnsrettsemisjonen kan ikke tegnes av investorer i jurisdiksjoner hvor et slikt tilbud ikke er tillatt eller vil kreve godkjennelse 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 Invitation Letter, som vil utgjøre tegningsgrunnlaget for Fortrinnsrettsemisjonen.

Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

- (i) *Aksjekapitalen forhøyes med minimum NOK 0,05 og maksimum NOK 10 000 000 ved utstedelse av minimum 1 ny aksje, og maksimum 200 000 000 nye aksjer, hver*

Subscription period: It is contemplated that the subscription period will commence at 09:00 (CEST) on 30 September 2025 and end at 16:30 (CEST) on 14 October 2025. 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. The Company will publish an Invitation Letter providing further information on the terms of the Rights Issue etc.

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 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 Invitation Letter, which will comprise the subscription material for the Rights Issue.

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

- (i) *The share capital is increased with minimum NOK 0.05, and maximum NOK 10,000,000 by the issuance of minimum 1 new share and maximum 200,000,000 new shares, each with a nominal value of NOK 0.05 each.*

pålydende NOK 0,05.

Selskapets aksjonærer ved utløpet av 25. september 2025, som er registrert i Selskapets aksjeeierregister i VPS etter vanlig T+2 oppgjør den 29. september 2025 ("**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.

- (ii) Overtegning med tegningsretter er tillatt og aksjer vil bli allokert basert på slik tegning som angitt nedenfor i (v). Tegning uten tegningsretter tillates ikke.
- (iii) De nye aksjene kan ikke tegnes av investorer i jurisdiksjoner hvor et slikt tilbud etter Selskapets vurdering ikke er tillatt eller vil kreve godkjenning av prospekt, registrering eller en lignende handling, eller av investorer i USA.
- (iv) 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;
 - b. eventuelle ikke-allokerter aksjer etter tildelingen under (a) ovenfor skal tildeles tegnere som har overtegnet på pro rata basis basert på antall tegningsretter som utøves av hver tegner; og
 - c. eventuelle ikke-allokerter aksjer etter tildelingen under (b) ovenfor kan tegnes av långivere til Selskapet i henhold til aksjonærlånet med hovedstol på ca.

Shareholders in the Company as per the end of 25 September 2025, as registered with the Company's shareholders register in the VPS following ordinary T+2 settlement on 29 September 2025 (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.

- (ii) Over-subscription with subscription rights is allowed and shares will be allocated based on such subscription as set out in (v) below. Subscription without subscription rights will not be permitted.
- (iii) 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 require approval of a prospectus, registration or similar action, or investors located in the United States.
- (iv) Allocation of new shares shall be made by the Company's board. The following allocation criteria apply:
 - a. shares will be allocated in accordance with granted subscription rights to subscribers who have validly exercised subscription rights during the subscription period; and
 - b. any unallocated shares following the allocation under (a) 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; and
 - c. any unallocated shares following the

NOK 5,34 millioner som ble tatt opp i november 2024 ("**Aksjonærlån 1**")

allocation under (b) above may be subscribed by lenders to the Company under the shareholder loan with a principal amount of approximately NOK 5.34 million raised in November 2024 ("**Shareholder Loan 1**").

- | | |
|--|---|
| <p>(v) Tegningskursen i fortrinnsrettsemissjonen skal være NOK 0,05 per aksje.</p> <p>(vi) Tegningsperioden skal begynne kl. 09.00 (CEST) den 30. september 2025 og avsluttes kl. 16.30 (CEST) den 14. oktober 2025. Aksjer som allokeres til långivere under Aksjonærlån 1 i henhold til punkt (iv) c. over må tegnes innen utløpet av 15. oktober 2025.</p> <p>(vii) Tegning foretas ved å undertegne og returnere tegningsblanketten som vil inkluderes i Invitation Letter, elektronisk eller via post.</p> <p>(viii) Frist for betaling av aksjeinnskudd er 17. oktober 2025. 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 og tegnere som betaler for aksjer som allokeres til långivere under Aksjonærlån 1 i henhold til punkt (iv) c. over, skal innbetale tegningsbeløpet til særskilt emisjonskonto. Selskapet kan disponere over aksjeinnskuddene før registrering av kapitalforhøyelsen i Foretaksregisteret, jf. aksjeloven § 10-13 (2).</p> <p>(ix) De nye aksjene gir fulle aksjonærrettigheter i Selskapet, inkludert rett til utbytte, fra tidspunktet for registrering av kapitalforhøyelsen i Foretaksregisteret.</p> | <p>(v) The subscription price in the rights issue shall be NOK 0.05 per share.</p> <p>(vi) The subscription period shall commence at 09.00 (CEST) on 30 September 2025 and end at 16.30 (CEST) on 14 October 2025. Shares that are allocated to lenders under Shareholder Loan pursuant to item (iv) c. above must be subscribed within the expiry of 15 October 2025.</p> <p>(vii) Subscription is made by signing and returning the subscription form that will be included in the Invitation Letter, electronically or via mail.</p> <p>(viii) The due date for payment of the share contribution is 17 October 2025. 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 and payment for shares that are allocated to lenders under Shareholder Loan pursuant to item (iv) c. above, shall be made to a separate bank account. 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.</p> <p>(ix) 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.</p> |
|--|---|

(x) Selskapets vedtekter § 4 skal endres til å reflektere ny aksjekapital og nytt antall aksjer etter kapitalforhøyelsen.

(xi) Selskapets anslåtte utgifter i forbindelse med kapitalforhøyelsen er NOK 250 000.

(x) Section 4 of the Company's Articles of Association shall be amended to reflect the new share capital and number of shares following the share capital increase.

(xi) The Company's estimated expenses in connection with the share capital increase are NOK 250,000.

Til sak 5: Forslag om styrefullmakt til kapitalforhøyelse ved konvertering av aksjonærlån

Bakgrunnen for forslaget:

Den 6. november 2024 tok Selskapet opp Aksjonærlån 1. Midler for å tilbakebetale Aksjonærlån 1 var forutsatt å komme fra et nytt lån tilrettelagt av Penchev Consult på EUR 2 000 000 ("**Penchev 2 lånet**"). Penchev 2 lånet ble ikke utbetalt før forfall av Aksjonærlån 1, og forfallsdato ble etter dette forlenget til 30. november 2026. I tillegg er långiverne gitt en konverteringsrett til aksjer i Selskapet. Aksjekursen ved konvertering er NOK 0,05 per aksje og gjelder i hele lånets løpetid, med mindre Selskapet emitterer aksjer med en lavere tegningskurs enn NOK 0,05. Konverteringen må besluttet blant långivere som representerer minst 2/3 av hele det samlede lånet, og beslutningen binder alle långiverne.

Styret ser derfor på det som hensiktsmessig å få en fullmakt til å kunne konvertere Aksjonærlån 1 i det tilfelle at minst 2/3 av långiverne fremsetter ønske om dette i løpet av låneperioden.

Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

(i) Styret gis fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil NOK 7 528 512 ved utstedelse av 150 570 240 nye aksjer, hver pålydende NOK 0,05.

To item 5: Proposal to board authorization to increase the share capital by conversion of shareholder loan

Background for the proposal:

On 6 November 2024, the Company obtained the Shareholder Loan 1. Funds to repay the Shareholder Loan 1 were intended to come from a new loan facilitated by Penchev Consult in the amount of EUR 2,000,000 (the "**Penchev 2 Loan**"). The Penchev 2 Loan was not disbursed before the maturity date for the Shareholder Loan 1, and the maturity date was thereafter extended to 30 November 2026. In addition, the lenders have been granted a right to convert into shares in the Company. The share price upon conversion is NOK 0.05 per share and applies for the entire term of the loan, unless the Company issues shares with a lower subscription price than NOK 0.05. The conversion must be resolved by lenders representing at least two-thirds of the aggregate loan amount, and such resolution is binding on all lenders.

The Board therefore considers it appropriate to obtain an authorisation to effect the conversion of the Shareholder Loan 1 in the event that at least two-thirds of the lenders express a wish to do so during the term of the loan.

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

(i) The board is given an authorisation to increase the share capital with up to NOK 7,528,512 through issuance of 150,570,240 new shares in the Company, each with a nominal value of NOK 0.05.

- (ii) Tegningskursen skal være NOK 0,05 per aksje. Øvrige vilkår for tegning fastsettes av styret. Fullmakten kan kun benyttes ved konvertering av fordringer under aksjonærlånet med hovedstol på ca. NOK 5,34 million som ble tatt opp i november 2024 ("**Aksjonærlån 1**") til nye aksjer i Selskapet.
- (ii) The subscription price shall be NOK 0.05 per share. Other terms for subscription is determined by the board. The authorization may only be used upon conversion of receivables under the shareholder loan with a principal amount of approximately NOK 5.34 million raised in November 2024 ("**Shareholder Loan 1**") to new shares in the Company.
- (iii) Aksjonærenes fortrinnsrett etter aksjeloven § 10-4 kan fravikes.
- (iii) The shareholders' pre-emptive right pursuant to the Private Limited Liability Companies Act section 10-4 may be deviated from.
- (iv) Fullmakten omfatter kapitalforhøyelser ved innskudd i andre eiendeler enn penger og rett til å pådra Selskapet særlige plikter, jf. aksjeloven § 10-2, jf. § 10-14 (2) nr. 4. Fullmakten omfatter ikke beslutning om fusjon etter aksjeloven § 13-5.
- (iv) The authorisation shall encompass share capital increases through contributions in other assets than cash and right to impose special obligations on the Company, cf. the Private Limited Liability Companies Act section 10-2, cf. 10-14 (2) no. 4. The authorisation does not include decisions on mergers pursuant to section 13-5 of the Private Limited Liability Companies Act.
- (v) Fullmakten er gyldig fra datoen for generalforsamlingens vedtak til og med 15. januar 2027.
- (v) The authorisation is valid from the general meeting's resolution up to and including 15 January 2027.
- (vi) Styret gis fullmakt til å endre vedtektenes angivelse av aksjekapitalens størrelse i samsvar med de kapitalforhøyelser styret beslutter under denne fullmakten.
- (vi) The board is authorized to amend the articles of association to reflect changes in the share capital in accordance with the capital increases decided by the board under this authorization.
- (vii) Dette vedtak er betinget av at Selskapets aksjekapital økes til minimum NOK 15 057 024 gjennom fortrinnsrettsemisjonen behandlet i sak 4 over. Dersom Selskapet ikke mottar tegninger for et beløp som bringer Selskapets aksjekapital opp til nevnte nivå, skal dette vedtak automatisk bortfalle.
- (vii) This resolution is conditional upon the share capital of the Company being increased to at least NOK 15,057,024 through the rights issue discussed in item 4 above. If the Company does not receive subscriptions for an amount that brings the Company's share capital up to said level, this resolution shall automatically lapse.

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 13 091 880 fordelt på 261 837 600 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 24. september 2025 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.

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

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 13,091,880 divided by 261,837,600 shares, each having 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 24 September 2025 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.

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

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.

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.

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 24. september 2025 kl. 16.00, eller medbringe denne i original på generalforsamlingen.

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 24 September 2025 or bring the original proxy at the general meeting.

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.

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.

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 e-post til egil.melkevik@ms-solutions.no. Selskapet ber om at bevis på aksjeinnhavet vedlegges meldingen.

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 25. SEPTEMBER 2025 I BLACK SEA PROPERTY AS

Hvis De selv ikke møter i den ekstraordinære generalforsamlingen 25. september 2025, kan De møte ved fullmektig. De kan da benytte dette fullmaktsskjemaet. Denne fullmaktseddelen 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. september 2025 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 25. september 2025.

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 25. SEPTEMBER 2025 I BLACK SEA PROPERTY AS

Hvis De selv ikke møter i den ekstraordinære generalforsamlingen 25. september 2025, kan De møte ved fullmektig. De kan da benytte dette fullmaktsskjemaet. Denne fullmaktseddelen 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. september 2025 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 25. september 2025. 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 25. september 2025	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	☐	☐	☐
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden	☐	☐	☐
4. Godkjenning av kapitalforhøyelse - Fortrinnsrettsemisjon	☐	☐	☐
5. Forslag om styrefullmakt til kapitalforhøyelse ved konvertering av aksjonærlån	☐	☐	☐

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 25 SEPTEMBER 2025 IN BLACK SEA PROPERTY AS

If you are unable to attend the extraordinary general meeting 25 September 2025, 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 September 2025 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 25 September 2025.

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 25 SEPTEMBER 2025 IN BLACK SEA PROPERTY AS

If you are unable to attend the extraordinary general meeting on 25 September 2025, you may be represented by way of proxy. This proxy form may then be used. This proxy form relates to proxies with 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 September 2025 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 25 September 2025. 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 25 SEPTEMBER 2025	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	☐	☐	☐
3. Approval of summoning of the meeting and the agenda	☐	☐	☐
4. Approval of capital increase – Rights Issue	☐	☐	☐
5. Proposal of board authorization to increase the share capital by conversion of shareholder loan	☐	☐	☐

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