

ADVOKATERKLÆRING

Advokatfirmaet Poul Schmith har som advokat for Blue Capital A/S og K/S Esbjerg, Teglværkskvarteret, fungeret som juridisk rådgiver i forbindelse med erhvervelse af ejendommene matr.nr. 2qy Rørkær, Esbjerg Jorder og ejerlejlighed nr. 1 af matr.nr. 2qx Rørkær, Esbjerg Jorder, beliggende Gammelby Ringvej 4, 6700 Esbjerg ("Ejendommen").

Vi har i den forbindelse foretaget en sædvanlig juridisk gennemgang af Ejendommens forhold, forsikringsforhold, miljøforhold i henhold til oplysninger fra relevante myndigheder, planforhold, kontraktforhold og eventuelle tvister ("Ejendommens Juridiske Forhold") og grundlag heraf udarbejdet en juridisk due diligence rapport ("Rapporten") dateret 2. oktober 2019 for Ejendommen, som er udleveret til Blue Capital A/S og K/S Esbjerg, Teglværkskvarteret. Rapporten udgør en integreret del af prospektmaterialet.

Vi har også gennemgået prospektet i relation til oplysninger vedrørende Ejendommens Juridiske Forhold. Baseret på vores gennemgang er Ejendommens Juridiske Forhold i prospektet i al væsentlighed beskrevet korrekt og fyldestgørende.

Vores vurdering er udelukkende baseret på en gennemgang af Ejendommens Juridiske Forhold. Vi har således bl.a. ikke gennemgået eller rådgivet om forretningsmæssige forhold, jordbundsforhold, fundering/geoteknik og miljømæssige forhold, museumslovens krav/fortidsminder, miljøforhold udover hvad følger af offentligt tilgængelige databaser og registreringer, vedligeholdelsesstand, installationer og tekniske forhold, kontrol af arealer, gennemgang af drifts- og forbrugsafgifter samt budgetter herfor for så vidt angår korrektheden af disse, verifikation af lejeniveauer i forhold til lovgivning, markedsstandard m.v., finansierings- og hæftelsesmæssige forhold, byggelinjer, højde- og afstandsforhold, skelforhold, faktisk anvendelse, entrepriseretlige forhold, byggetekniske forhold samt øvrige tekniske forhold, ligesom vi heller ikke har haft lejlighed til at besigtige Ejendommen.

Vi har ikke konstateret juridiske forhold, som efter vores vurdering er af en sådan karakter, at de (samlet eller hver for sig) (i) giver os anledning til at fraråde Køber at erhverve Ejendommen, (ii) kan have væsentlig indflydelse på Købers vurdering af Ejendommens værdi eller de vilkår, i henhold til hvilke Køber ønsker at erhverve Ejendommen, eller i øvrigt (iii) kan være af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers fremtidige ejerskab.

Vi har gennemgået vedtægter for K/S Esbjerg, Teglværkskvarteret og komplementarselskabet Esbjerg, Teglværkskvarteret Komplementar ApS. Vi kan bekræfte, at disse er i overensstemmelse med dansk lovgivning og sædvanlig praksis samt lovligt etableret.

Den planlagte salsstruktur indebærer, at Blue Capital A/S sælger samtlige ejerandele i K/S Esbjerg, Teglværkskvarteret og komplementarselskabet Esbjerg, Teglværkskvarteret Komplementar ApS til investorerne. Overdragelserne sker ved en overdragelsesaftale, der underskrives i henhold til fuldmagt fra investorerne. Det er derfor kun nødvendigt for investorerne at underskrive et dokument vedrørende overdragelse af kapitalandelene.

På tidspunktet for udarbejdelse af nærværende advokaterklæring, er der indgået en betinget købsaftale vedrørende erhvervelse af Ejendommen. Købsaftalen er bl.a. betinget af, at Blue Capital A/S senest 15. november 2019 sælger samtlige ejerandele i K/S Esbjerg, Teglværkskvarteret og komplementarselskabet Esbjerg, Teglværkskvarteret Komplementar ApS, og at lejeaftalen vedrørende Ejendommen med Salling Group Ejendomme A/S som lejer er trådt i kraft senest den 31. maj 2020 uden indsigelser vedrørende mangler eller andet fra lejer og således er lejebærende i henhold til lejeaftalen.

Aarhus, den 2. oktober 2019



Simon Mors Hansen, Advokat