

Clemens Advokatfirma har som advokat for Blue Capital Fund Management A/S, og K/S Brande Retail Park II, CVR-nr. 45 88 92 89, Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C, ('Køber'), fungeret som juridisk rådgiver i forbindelse med erhvervelse af ejerlejlighed nr. 1 og nr. 2, ('Ejerlejlighederne'), af matr.nr. 2 ae, Borup By, Brande, ('Hovedejendom' eller 'Hovedejendommen'), beliggende Vestergårdsvej 10, 7330 Brande, i Ikast-Brande Kommune.

Vi har i den forbindelse foretaget en sædvanlig gennemgang af Ejerlejlighedernes og Hovedejendommens juridiske forhold, herunder lejeforhold, aftaleretlige forhold, selskabsretlige forhold, mv. ('Ejendommens Juridiske Forhold').

Vi har på grundlag heraf udarbejdet en juridisk redegørelse ('Juridisk due diligence rapport') dateret dags dato for Ejerlejligheden og Hovedejendommen, som er en integreret del af salgsprospektet, og er udleveret til Blue Capital Fund Management A/S, og K/S Brande Retail Park II. Rapporten kan downloades på Blue Capital A/S' hjemmeside (www.bluecapital.dk).

Vi har endvidere gennemgået salgsprospektets oplysninger vedrørende Ejendommens Juridiske Forhold.

Os bekendt, baseret på vores gennemgang af Ejendommens Juridiske Forhold, er beskrivelsen af Ejendommens Juridiske Forhold i salgsprospektet i al væsentlighed korrekt og fyldestgørende.

Vores vurdering er udelukkende baseret på en gennemgang af Ejendommens Juridiske Forhold, og vi udtaler os derfor kun om salgsprospektets beskrivelse af disse forhold. Vi har således bl.a. ikke gennemgået eller rådgivet om Ejerlejlighedernes og Hovedejendommens tekniske, geotekniske, vedligeholdelsesmæssige eller forureningsmæssige forhold samt om kommercielle, skatte- og afgiftsmæssige (bortset fra ejendomsskatter), drifts- og regnskabsmæssige forhold, budget- og forsikringsmæssige forhold samt finansierings- og hæftelsesmæssige forhold, ligesom vi heller ikke har haft lejlighed til at besigtige Ejerlejlighederne og Hovedejendommen, og derfor ikke har haft mulighed for at vurdere bygningens position i forhold til forsyningsledninger, byggelinjer og lignende, samt hvorvidt bebyggelse på Hovedejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet. Endelig har vi ikke foretaget nogen vurdering eller undersøgelse af markedslejeniveauet for lejemålene på Hovedejendommen samt lejernes bonitet.

Vi har endelig bistået med udarbejdelse af vedtægter for K/S Brande Retail Park II, og komplementarselskabet Brande Retail Park II Komplementar ApS. Vi kan bekræfte, at disse er i overensstemmelse med dansk lovgivning og sædvanlig praksis samt lovligt etableret.

Den planlagte salgsstruktur indebærer, at Blue Capital Fund Management A/S sælger samtlige kapitalandele i K/S Brande Retail Park II, og komplementarselskabet Brande Retail Park II Komplementar ApS, til slutinvestorerne i selskaberne, der overtager kapitalandelene på overtagelsesdagen for Ejerlejlighederne. Salget af selskaberne sker ved en overdragelsesaftale, der underskrives iht. fuldmagt fra investorerne.

Vi har ikke konstateret juridiske forhold ved Ejerlejlighederne og Hovedejendommen, som efter vores vurdering er af en sådan karakter, at de giver os anledning til at tage forbehold for Købers påtænkte erhvervelse af Ejerlejlighederne.

Der er indgået købsaftale om Købers erhvervelse af Ejendommen den 24.9.2025 med Tillæg 1 af den 11.11.2025, som bl.a. er betinget af, at Købers K/S-projekt fuldtægnes af kreditgodkendte investorer til købet af deres respektive kapitalandele i selskaberne senest pr. overtagelsesdagen, der foreløbigt er aftalt til den 31.12.2025.

Aarhus, den 14. november 2025

Peter Hyl Dahl Ebbesen, Advokat (H), Partner