ADVOKATERKLÆRING

CLEMENS
ADVOKATFIRMA

Clemens Advokatfirma har som advokat for Blue Capital Fund Management A/S og K/S Maribo Retail Center, CVR-nr. 46 69 64 41, Bakke Allé 3A, 8230 Åbyhøj, ('Køber'), fungeret som juridisk rådgiver i forbindelse med erhvervelse af den under udstykning værende ejendom matr.nr. 25h, Maribo Markjorder, matr.nr. 270 og del nr. 1 af matr.nr. 368a, begge Maribo Bygrunde, alle beliggende Vesterbrogade 1A, 4930 Maribo, i Lolland Kommune, ("Ejendom" eller "Ejendommen").

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

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

Vi har endvidere gennemgået salgsprospektets oplysninger vedrørende Juridiske Forhold.

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

Vores vurdering er udelukkende baseret på en gennemgang af Juridiske Forhold, og vi udtaler os derfor kun om salgsprospektets beskrivelse af disse forhold. Vi har således bl.a. ikke gennemgået eller rådgivet om Ejendommens 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 Ejendommen, og derfor ikke har haft mulighed for at vurdere bygningens position i forhold til forsyningsledninger, byggelinjer og lignende, samt hvorvidt bebyggelse på Ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet. Endelig har vi ikke foretaget nogen vurdering eller undersøgelse af markedslejeniveauet for lejemålene på Ejendommen samt lejernes bonitet.

Vi har endelig bistået med udarbejdelse af vedtægter for K/S Maribo Retail Center, og komplementarselskabet Maribo Retail Center 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 Maribo Retail Center, og komplementarselskabet Maribo Retail Center Komplementar ApS, til slutinvestorerne i selskaberne, der overtager kapitalandelene på overtagelsesdagen for Ejendommen. Salget af selskaberne sker ved en overdragelsesaftale, der underskrives iht. fuldmagt fra investorerne.

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

Der er indgået købsaftale om Købers erhvervelse af Ejendommen den 19.8.2026 med Tillæg 1 af den 17.9.2026, som bl.a. er betinget af Ejendommens endelige udstykning og registrering i tingbogen samt at Købers K/S-projekt fuldtegnes af kreditgodkendte investorer til købet af deres respektive kapitalandele i selskaberne senest pr. overtagelsesdagen, der foreløbigt er aftalt til den 1.12.2026.

Aarhus, den 23. oktober 2026



Peter Hyldahl Ebbesen, Advokat (H), Partner