

Formål

Dette dokument indeholder central information om dette investeringsprodukt. Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Informationen er lovpligtig og har til formål at gøre det lettere for dig at forstå dette produkts karakteristika, risici, omkostninger og mulige afkast og tab og at gøre det lettere at sammenligne produktet med andre produkter.

Produkt – K/S Nyborg Retail Center (herefter "Fonden")

Udstederen:	Blue Capital Fund Management A/S (Herefter "Forvalteren"), CVR-nr. 41072768, FT-nr. 23201.
Hjemmeside:	https://bluecapital.dk/kontakt/
Telefonnummer:	Ring på hovednummer +45 7070 2043 for yderligere oplysninger.
Kompetent myndighed:	Finanstilsynet er ansvarlig for tilsynet med Forvalteren i forbindelse med dette dokument (DCI).
DCI produktionsdato:	18.08.2025

Du er ved at købe et produkt, der ikke er simpelt og kan være vanskeligt at forstå.

Hvad dette produkt drejer sig om?

Type	Dette produkt er en alternativ investeringsfond (ikke-UCITS). Produktet består af kapitalandele i Fonden, der er organiseret som et kommanditselskab og skal følge udbudsmaterialet, herunder Fondens vedtægter og forvaltningsaftale.
Løbetid	Der er ikke fastsat udløbsdato for Fonden. Der er i udbudsmaterialet fremlagt en budgetperiode på ca. 20 år, mens den anbefalede investeringsperiode i nærværende DCI er fastsat til 15 år. Det er ejerkredsen, som træffer beslutning om et salg af ejendommen, ligesom den enkelte investor kan sætte sine anparter til salg. Begge "exit-muligheder" skal følge bestemmelserne i Fondens vedtægter. Forvalteren har ikke ret til på egen hånd at lukke Fonden.
Mål	Fonden har til formål at eje ejendommen matr.nr. 40i, Nyborg Markjorder, beliggende Slipshavnsvej 5, 5800 Nyborg. Fonden anvender gearing ud fra et indhentet lånetilbud, som beskrevet i udbudsmaterialet. Afkastets størrelse vil afhænge af blandt andet den årlige lejeindtægt (lejeindtægten er både reguleret efter NPI og reguleret ud fra en fast %-sats, jf. udbudsmaterialet), omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommen, ændringer i renteniveauet samt værdiudviklingen i ejendommens værdi, herunder afkastkrav. Overskudslikviditet skal primært anvendes som udbytte samt opretholdelse af et tilfredsstillende kapital- og likviditetsberedskab.
På tænkt detaljinvestor	Produktet udbydes til professionelle og semi-professionelle investorer, der opfylder betingelserne i FAIF-lovens § 5, stk. 5, nr. 2. Produktet udbydes ikke og vil ikke blive udbudt til andre investorer. Produktet udbydes til investorer, der ønsker at investere i en ejendom, hvor der er indgået lejeaftaler med en for lejerne indledende bindingsperiode frem til hhv. 1. maj 2036, 28. februar 2047 og 1. oktober 2055. Produktet er målrettet investorer med en tidshorisont på mindst 5 år. Du skal, som investor i dette produkt, have en høj tabsevne, da investeringen kan resultere i helt eller delvist tab af det investerede beløb samt indbetaling af kautionsforpligtelsen over for Fondens finansieringsgiver. Yderligere oplysninger om Fonden er tilgængelig i udbudsmaterialet og på dansk på Forvalterens hjemmeside eller ved henvendelse til Forvalteren.

Hvilke risici er der, og hvilke afkast kan jeg få?

Risikoindikator



Lav risiko ← → Høj risiko



I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 15 år. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, hvis du indløser på et tidligere tidspunkt, og du kan få mindre tilbage. Du er måske ikke i stand til at indløse tidligere. Du har måske ikke let ved at sælge dit produkt, eller du må sælge til en kurs, der påvirker det beløb, som du får tilbage, markant.

- Vi har klassificeret dette produkt som 7 ud af 7, som er den højeste risikoklasse. Klassificeringen er på baggrund af, at investorerne, udover den investerede kapital, har en begrænset hæftelse overfor Fondens finansieringsgiver.
- Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering.
- Hvis Fonden ikke (er) i stand til at betale det, Fonden skylder, kan du tabe hele din investering.

Resultatscenarier

Det, du får ud af dette produkt, afhænger af de fremtidige markedsresultater. Den fremtidige markedsudvikling er usikker og kan ikke forudsiges præcist. De viste scenarier er fiktive og er baseret på tidligere resultater og på visse antagelser. Markederne kan udvikle sig meget forskelligt i fremtiden.

Afkastsценарier		Ved exit efter		
Anbefalet investeringsperiode: 15 år. Eksempel på investering: 100.000 kr.		1. år	8. år	15. år
Minimum	Der er ikke noget garanteret minimumsafkast.			
Stress	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	kr. -30.345	kr. -30.345	kr. -30.345
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-130%	N/A	N/A
Ufordelagtig	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	kr. 84.905	kr. 73.295	kr. 93.912
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-15,09%	-4,06%	-0,49%
Moderat	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	kr. 88.901	Kr. 186.946	kr. 321.129
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-11,10%	8,49%	8,93%
Fordelagtig	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	kr. 89.793	kr. 231.582	kr. 433.076
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-10,21%	11,63%	11,59%

- De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet og er beregnet før skat. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også har betydning for, hvor meget du får tilbage.
- Stressscenariet viser, hvad du kan få tilbage under ekstreme markedsforhold. Det antages i alle perioder, at investor taber den indskudte kapital og derudover skal betale den maksimale kautionsforpligtelse til Fondens finansieringsgiver.

Hvad sker der, hvis K/S Nyborg Retail Center ikke er i stand til at foretage udbetalinger?

Du kan blive udsat for et økonomisk tab, hvis K/S Nyborg Retail Center ikke er i stand til at opfylde sine forpligtelser. Der er ikke nogen kompensations- eller garantiordning, der kan kompensere for dette tab. Som investor hæfter du med dit indskud og en beløbsbegrænset kaution over for Fondens finansieringsgiver som beskrevet i udbudsmaterialet.

Hvilke omkostninger er der?

Omkostninger over tid

Tabellerne viser de beløb, der tages fra din investering til dækning af forskellige typer omkostninger. Disse beløb afhænger af, hvor meget du investerer, og hvor længe du ligger inde med produktet. De beløb, der vises her, er fiktive og baseret på et eksempel på 100.000 kr. (investeringsbeløb) og forskellige mulige investeringsperioder.

Vi har antaget:

- I det første år vil du kunne få det investerede beløb tilbage (0% i årligt afkast). I de andre investeringsperioder har vi antaget, at produktet udvikler sig som vist i det moderate scenarie.
- Der er investeret 100.000 kr.

	Ved exit efter		
	1. år	8. år	15. år
Samlede omkostninger	kr. 21.473	kr. 33.401	kr. 44.569
Årlig omkostningsmæssig konsekvens¹	21,47%	4,69% hvert år	3,12% hvert år

1. Dette illustrerer, hvordan omkostningerne forringer dit afkast hvert år i løbet af investeringsperioden. Det viser f.eks., at ved exit i forbindelse med den anbefalede investeringsperiode, forventes det gennemsnitlige afkast pr. år at være 12,05% før omkostninger og 8,93% efter omkostninger.

Omkostningernes sammensætning

Engangsomkostninger ved oprettelse eller exit.		Ved exit efter 15. år
Oprettelsesomkostninger	Ved en investering i Fonden betales der ikke direkte en præmie. Der afholdes, i umiddelbar forlængelse af at investeringen foretages, transaktionsomkostninger ved erhvervelsen af det påtænkte aktiv i Fonden. Disse indirekte transaktionsomkostninger er ikke tilbagevendende og har en tidsmæssig placering ved investeringens begyndelse, hvorfor de præsenteres under "engangsomkostninger".	kr. 14.520
Exit-omkostninger	Vi opkræver som udgangspunkt ikke exit-omkostninger for dette produkt. Exit-omkostninger vil forekomme, hvis du ønsker Forvalterens bistand i forbindelse med et salg af din investering. Dette står nærmere beskrevet i udbudsmaterialet for Fonden.	kr. 0
Løbende omkostninger afholdt hvert år		

Forvaltningsgebyrer og andre administrations- eller drifts-omkostninger	Omfatter omkostninger til forvaltning samt drift af Fonden. Dette er et skøn baseret på de budgetterede omkostninger.	kr. 1.257
Opstartsomkostninger	Omfatter ekstraordinært forvaltningshonorar, som alene afregnes de første 3 driftsår.	kr. 2.207
Transaktionsomkostninger	Da Fonden investerer i et langsigtet, illikvidt aktiv i form af fast ejendom, vil der alene påløbe transaktionsomkostninger i investeringens første leveår, hvor dette aktiv vil blive indkøbt. Omkostningens art har således i højere grad karakter af en engangsomkostning, hvorfor den præsenteres således jf. afsnittet ovenfor, om end omkostningen opfylder definitionen på en transaktionsomkostning.	kr. 0

Hvor længe bør jeg beholde det, og kan jeg tage penge ud undervejs?

Anbefalet investeringsperiode er 15 år

Dette produkt har ingen minimumsperiode, men er tiltænkt langsigtet investering, idet investeringen er illikvid. Du bør være indstillet på at beholde din investering i minimum 5 år. Dine kapitalandele i produktet kan pantsættes eller sælges, med de forbehold der fremgår af Fondens vedtægter. Produktet er illikvidt sammenlignet med børsnoterede produkter, og der kan ikke gives sikkerhed for, at der kan findes en køber til produktet, eller at en køber vil købe produktet til produktets beregnede værdi, hvilket vil have en negativ indvirkning på dit afkast. Du har ikke krav på at blive indløst undervejs i investeringen, og du er ikke garanteret indløsning ved udløb af den anbefalede investeringsperiode.

Hvordan kan jeg klage?

Hvis du har nogle klager over produktet, Blue Capital Fund Management A/S' adfærd eller den person, der rådgiver om eller sælger produktet, kan du indgive din klage via e-mail til klage@bluecapital.dk eller pr. brev til Blue Capital Fund Management A/S, Marselis Tværvæg 4, 8000 Aarhus C. Du kan altid finde relevant information og vejledning på www.bluecapital.dk.

Anden relevant information

Der kan være andre oplysninger, der er relevante for dette produkt, f.eks. informationer om egenskaber og risici. Disse oplysninger finder du bl.a. i produktets udbudsmateriale samt på Forvalterens hjemmeside www.bluecapital.dk. Du kan ligeledes få udleveret disse investoroplysninger samt yderligere information vedrørende produktet ved skriftlig henvendelse til Blue Capital Fund Management A/S.