

PRÆSENTATION AF K/S NYBORG RETAIL CENTER

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Nyborg Retail Center.

K/S Nyborg Retail Center, CVR-nr. 45726053, erhverver matr.nr. 40i, Nyborg Markjorder, beliggende Slipshavnsvej 5, 5800 Nyborg (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen indeholder følgende lejemål:

- Nyopført byggemarked udlejet til jem & fix A/S, CVR-nr. 10360641, (benævnes herefter "Ankerlejer") med en bindingsperiode for Ankerlejer frem til 1. maj 2036.
- Grundareal til brug for ladepark med 16 elladestandere udlejet til EV Infra Denmark ApS, CVR-nr. 42885746, (benævnes herefter "E.ON") med en bindingsperiode for lejer frem til 1. oktober 2055.
- Grundareal til brug for skiltepylon udlejet til Nordan Ejendomme Danmark ApS, CVR-nr. 16653500, med en bindingsperiode for lejer frem til 28. februar 2047.

De tre lejere benævnes herefter samlet "Lejerne".

Projektet udmærker sig på en lang række punkter, herunder særligt:

- Ejendommen er særligt velbeliggende ved motorvej E20 og i et veletableret retail center.
- 10½ års indledende bindingsperiode for en bonitetsstærk Ankerlejer - i form af jem & fix A/S - med en egenkapital på DKK 1,96 mia. i seneste aflagte regnskab.
- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,43%.
- Ankerlejer har qua sine mange års forretningsdriven i Nyborg et indgående kendskab til Ejendommens beliggenhed samt kundegrundlaget i byen.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiver som beskrevet på side 40. Det er for nærværende projekt valgt, at realkreditlånet optages som et F5-lån.

K/S Nyborg Retail Center henvender sig til professionelle og semiprofessionelle investorer. Projektet udbydes med anparter, hvor maksimalt 10 investorer kan deltage.

Blue Capital, d. 18. august 2025.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Nyborg Retail Center

Sælger af Ejendommen er PropCo Slipshavn ApS, CVR-nr. 45162842 (benævnes herefter "Sælger"). Sælgerselskabet er nystiftet i 2024 og har endnu ikke aflagt sit første regnskab. Sælger er - jf. købsaftalen - ansvarlig for mangler ved byggeprojektet på Ejendommen iht. almindelige entrepriseretlige regler, jf. ABT 18. Sælger har herudover et sædvanligt sælgeransvar for Ejendommen overfor Køber.

Til sikkerhed for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til den indgåede købsaftale, herfra dog undtaget krav, som skyldes totalentreprenørens manglende opfyldelse, medmindre sådanne krav skyldes Sælgers fejl, afgiver, det med Sælger koncernforbundne, Bach & Westergreen Invest ApS, CVR-nr. 33266006, en uigenkaldelig selvskyldnerkaution for ethvert krav, som Køber måtte kunne rette mod Sælger og/eller totalentreprenøren. Selvskyldnerkautionen er begrænset til 25% af købesummen, dvs. DKK 8.000.000, med en løbetid på 5 år regnet fra overtagelsesdagen, og nedskrives årligt (lineært) med 1/5, hvorefter selvskyldnerkautionen ophører. Bach & Westergreen Invest ApS havde ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 30.06.2024 en egenkapital på DKK 127,4 mio.

Bebyggelsen på Ejendommen opføres i totalentreprise af det til Sælger koncernforbundne selskab, HPH Totalbyg A/S, CVR-nr. 12953399, som ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 30.06.2024 havde en egenkapital på DKK 30,88 mio. Sælger skal senest på overtagelsesdagen levere underskrevet erklæring til Køber, hvorved Sælger transporterer samtlige af sine rettigheder iht. totalentrepriseaftalen til Køber, herunder Sælgers rettigheder i henhold til den af totalentreprenøren stillede garanti. Hvis garantien ikke er stillet og transporteret på overtagelsesdagen, kan Køber tilbageholde et beløb svarende til garantiens størrelse ved frigivelse af købesummen.

Overtagelse af Ejendommen og anparter

Overtagelsesdagen for Ejendommen er indledningsvist aftalt til den

1. december 2025. Såfremt lejeaftalen med jem & fix A/S ikke er trådt i kraft den 1. december 2025, udskydes overtagelsesdagen indtil den dag, hvor lejeaftalen træder i kraft. Hvis overtagelsesdagen ikke er indtrådt senest den 1. marts 2026, har Køber ret - men ikke pligt - til at træde tilbage fra købsaftalen. Såfremt lejeforholdet med E.ON ikke er trådt i kraft pr. overtagelsesdagen godtgør Sælger Køber lejeindtægter m.v. frem til ikrafttrædelsen således, at Køber er stillet som om lejeforholdet var trådt i kraft.

Læs mere herom samt særlige bemærkninger vedr. lejeforholdet med E.ON på side 32.

Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. 1. december 2025. Investorernes overtagelse af anparterne i K/S Nyborg Retail Center vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest 30 kalenderdage inden overtagelsesdagen for Ejendommen. Fuldtegnes projektet ikke senest på denne dato, må Blue Capital derfor tage forbehold for, om projektet realiseres. Det bemærkes i denne sammenhæng, at Blue Capital siden 2010 har annonceret 118 K/S-projekter - og alle er fuldttegnet.

Potentielle investorer i K/S Nyborg Retail Center vil på ingen måde blive pålagt forpligtelser i forbindelse med indlevering af underskrevet tegningsaftale, hvis projektet - mod forventning - ikke realiseres.

Indbetaling af investorindskud

Første rate af investorinskuddet - svarende til DKK 200.000 pr. 10% ejerskab - indbetales 1 uge efter, at der er modtaget endelig bekræftelse på deltagelse i projektet. Anden rate (den resterende del af investorinskuddet) indbetales umiddelbart forud for Ejendommens overtagelse. Såfremt projektet - mod forventning - ikke gennemføres, får investorerne refunderet deres indbetalinger fuldt ud.

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum inkl. grundstykke på 12.099 m²			DKK 32.000.000
Lejer			Årlig lejeindtægt (2025)
jem & fix A/S	(79,4% af den samlede lejeindtægt)	DKK 1.650.000	Leje pr. m²
EV Infra Denmark ApS	(19,2% af den samlede lejeindtægt)	DKK 400.000	DKK 1.640 pr. m²
Nordan Ejendomme Danmark ApS	(1,4% af den samlede lejeindtægt)	DKK 28.162	
I alt			DKK 2.078.162

Lejer	Bindingsperiode for lejer	Lejereguleringsmekanisme
jem & fix A/S	Til 1. maj 2036, inkl. 6 mdr. opsigelsesvarsel*	100% NPI, dog min. 1%, maks. 3%
EV Infra Denmark ApS	Til 1. okt. 2055, inkl. 12 mdr. opsigelsesvarsel**	100% NPI, dog min. 2,5%
Nordan Ejendomme Danmark ApS	Til 28. feb. 2047, inkl. 24 mdr. opsigelsesvarsel	Fast 1,5% årligt

* Ved ikrafttrædelse af lejeforholdet pr. 1. november 2025. Udskydes ikrafttrædelsen, rykkes bindingsperioden tilsvarende.

** Ved ikrafttrædelse af lejeforholdet pr. 1. oktober 2025. Udskydes ikrafttrædelsen, rykkes bindingsperioden tilsvarende.

Investorindskud v/10% ejerskab***	DKK 1.450.000
Investering i K/S Nyborg Retail Center kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.	
*** Indskuddet på DKK 4.000 til komplementarselskabet er inkluderet i investorindskuddet.	

Finansiering
1. prioritet: Realkreditfinansiering på DKK 20.250.000 (63,3% af Ejendommens købesum). Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.

Hæftelse v/10% ejerskab	
Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver	DKK 440.000
Indskudt kapital (investorindskud)	DKK 1.450.000
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	DKK 1.890.000

Forrentning (iht. Central Information, jf. PRIIP-forordningen)	
Intern rente af pengestrøm for investor før skat i det moderate resultatscenarie (IRR)****	8,93%
**** Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S-anparterne i år 2040 (den anbefalede investeringsperiode). Beregningen er inkl. ejendomsværdistigning.	

Nedenstående tal/opgørelser er på baggrund af det til prospektet udarbejdede budget. Tallene er et supplement og skal ikke mindske betydningen af afkastoplysningerne i Dokument med central information, jf. side 5.

Forrentning	
Ejendommens startafkast	6,43%
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervelsesomkostninger og alle driftsomkostninger)	5,34%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*****	12,27%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*****	16,98%
***** Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.	

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)*****	7,50%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)*****	7,51%
***** Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S-anparterne i år 2045. Beregningerne er inkl. ejendomsværdistigning.	

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab	
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2045 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.303.484
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2045 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 2.002.778
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2045 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 2.569.436
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2045 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 3.799.794

Udlodninger v/10% ejerskab	
Akkumuleret udlodning i 2030	DKK 142.880
Akkumuleret udlodning i 2035	DKK 468.204
Akkumuleret udlodning i 2040	DKK 945.659
Akkumuleret udlodning i 2045	DKK 1.626.710
Udlodning af provenu fra et salg af Ejendommen eller løbende låneomlægning er ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udlodninger.	

Budgetperioden løber frem til og med år 2045. Den enkelte anpartshaver kan naturligvis til enhver tid sætte sine anparter til salg, ligesom ejerkredsen til enhver tid kan beslutte at påbegynde et salg af Ejendommen. Læs mere om "Exit-muligheder" på side 15.