

PRÆSENTATION AF K/S BRANDE RETAIL PARK I

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Brande Retail Park I.

K/S Brande Retail Park I, CVR-nr. 45851702, erhverver den kommende ejerlejlighed nr. 3 (under udstykning) med kommende adresse på Vestergårdsvej 12, 7330 Brande, beliggende på matr. nr. 2ae, Borup By, Brande.
Ejerlejligheden benævnes herefter "Ejendommen" og matr.nr. 2ae benævnes herefter "Hovedejendommen".

Ejendommen vil ved overtagelsen rumme et nyopført butikslaje-mål, udlejet til Harald Nyborg A/S, CVR-nr. 37783315, med indledende bindingsperiode for lejer på 11½ år regnet fra lejekontrak-tens ikrafttrædelse.
Harald Nyborg A/S benævnes herefter "Ankerlejer".

Til Ejendommen hører samtidig en grundlejekontrakt med EV In-fra Denmark ApS, CVR-nr. 42885746, vedrørende lejers etablering og drift af ladestandere på Hovedejendommens parkeringsareal. Grundlejekontrakten omfatter en indledende bindingsperiode på 15 år.
EV Infra Denmark ApS benævnes herefter "E.ON", mens E.ON og Ha-rald Nyborg A/S samlet benævnes "Lejerne".

- Projektet udmærker sig på en lang række punkter, herunder sær-ligt:
- Ejendommen er særligt velbeliggende ved den Midtjyske Motorvej og i en veletableret retail park.
 - 11½ års indledende bindingsperiode for en bonitetsstærk Ankerlejer - i form af Harald Nyborg A/S - med en egenkapi-tal på DKK 4,46 mia. i seneste aflagte regnskab.
 - Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,40%.
 - Lavt lejeniveau for Ankerlejer på DKK 965 pr. m² ekskl. vare-, affalds- og udstillingsgård og på DKK 791 pr. m² inkl. vare-, affalds- og udstillingsgård.
 - Ejendommen belånes udelukkende via realkreditfinansie-ring, og den løbende overskudslikviditet danner baggrund for årlige udlodninger til ejerkredsen allerede fra år 2027.

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

K/S Brande Retail Park I henvender sig til professionelle og se-miprofessionelle investorer. Projektet udbydes med anparter, hvor maksimalt 10 investorer kan deltage.

Indbetaling af investorindskud
Første rate af investorindskuddet - 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 investorindskuddet) indbetales umiddelbart forud for Ejendommens overtagelse. Såfremt projek-tet - mod forventning - ikke gennemføres, får investorerne refun-deret deres indbetaling fuldt ud.

Blue Capital, d. 19. september 2025.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og an-parter i K/S Brande Retail Park I

Sælger af Ejendommen er Innovater Retail 3 ApS, CVR-nr. 45115410, der ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2024 havde en egen-kapital på DKK 20.818.
Innovater Retail 3 ApS benævnes herefter "Sælger".

Til sikkerhed for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til den indgåede købsaftale, og for totalentreprenørens opfyldelse af dennes forpligtelser vedrørende opførelse af byggeprojektet på Ejendommen, indestår Innovater A/S, CVR-nr. 30 51 70 75, som selv-skyldnerkautionist over for Køber. Innovater A/S havde ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2024 en egenkapital på DKK 21,65 mio.

Bebyggelsen på Ejendommen og Hovedejendommen er opført i to-talentreprise af Myhlenberg Byg A/S, CVR-nr. 32138039, som ved se-neste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2024 havde en egenkapital på DKK 15,96 mio.

Sælger skal senest på overtagelsesdagen levere underskrevet erklæ-ring til Køber, hvorved Sælger transporterer samtlige af sine rettighe-der iht. totalentrepriseaftalen til Køber og Ejendommens ejerforening, herunder Sælgers rettigheder i henhold til den af totalentreprenøren stillede garanti. Hvis garantien ikke er stillet og transporteret på over-tagelsesdagen, kan Køber tilbageholde et beløb svarende til garanti-ens størrelse ved frigivelse af købesummen.

Overtagelse af Ejendommen og anparter
Overtagelsesdagen for Ejendommen er indledningsvist aftalt til den 31. december 2025, og prospektet samt de udarbejdede budgetter tager derfor udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. 31. december 2025.

Køber har dog mulighed for at fremrykke overtagelsesdagen, dog tid-ligst til den 1. oktober 2025 - forudsat, at lejeforholdet med Ankerlejer er trådt i kraft, og forudsat at Hovedejendommen er opdelt i ejerlej-lighederne nr. 1-3. Hvis ejerlejlighedsopdelingen ikke er endeligt gen-nemført og registreret i tingbogen senest den 15. december 2025, fastsættes overtagelsesdagen uagtet til den 31. december 2025, dog således at købesummen for Ejendommen først skal deponeres inden for 20 hverdage efter, at ejerlejlighedsopdelingen er endeligt gen-nemført og registreret i tingbogen. Køber er forpligtet til at arbejde for, at købesummen deponeres tidligst muligt, ligesom Køber og Sæl-ger loyalt skal bestræbe sig på at få afklaret alle vilkår og betingelser, således at der kan ske fremrykning af overtagelsesdagen. Investor-nes overtagelse af anparterne i K/S Brande Retail Park I vil være sam-menfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse.
Såfremt ejerlejlighedsopdelingen - mod forventning - først er endeligt gennemført og registreret i tingbogen efter 31. december 2025, må der tages forbehold for, hvorvidt Ejendommen vil være skattemæssigt af-skrivningsberettiget for Køber i 2025.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betin-get af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest på overtagelsesdagen. Fuldtagnes projektet ikke senest pr. overtagelsesdagen, må Blue Capital derfor tage forbehold for, om projektet realiseres. Det bemærkes i denne sammenhæng, at Blue Capital siden 2010 har annonceret 119 K/S-projekter - og alle er fuldtegnet. Potentielle investorer i K/S Brande Retail Park I vil på in-gen måde blive pålagt forpligtelser i forbindelse med indlevering af underskrevet tegningsaftale, hvis projektet - mod forventning - ikke realiseres.

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum **DKK 32.467.188**
Købesum pr. m² bebyggelse (2.150 m²) ⁽¹⁾ **DKK 15.101 pr. m²**

⁽¹⁾ Værdien af grundlejekontrakten med E.ON er ved den givne m²-pris fastsat til DKK 0, ligesom vare-, affalds- og udstillingsgård (samlet 473 m²) på Ejendommen ikke er medtaget som bebyggelse.

Lejer		Årlig lejeindtægt (2025)	Leje pr. m²
Harald Nyborg A/S	(97% af den samlede lejeindtægt)	DKK 2.074.900 ⁽²⁾	DKK 965 pr. m²
EV Infra Denmark ApS (E.ON)	(3% af den samlede lejeindtægt)	DKK 60.000	
I alt		DKK 2.134.900	

⁽²⁾ Harald Nyborg er iht. lejekontrakten ydet lejefrihed i de første 6 mdr. regnet fra lejekontraktens ikrafttræden. Sælger af Ejendommen refunderer den manglende leje til K/S Brande Retail Park I.

Lejer	Bindingsperiode for lejer	Lejereguleringsmekanisme
Harald Nyborg A/S	Til 1. april 2037, inkl. 6 mdr. opsigelsesvarsel ⁽³⁾	100% NPI, dog min. 0,8% og maks. 2,8%
EV Infra Denmark ApS (E.ON)	Til 1. oktober 2040, inkl. 12 mdr. opsigelsesvarsel ⁽³⁾	100% NPI, dog min. 2,5%

⁽³⁾ Ved ikrafttrædelse af lejeforholdet pr. 1. oktober 2025. Udskydes ikrafttrædelsen, rykkes bindingsperioden tilsvarende.

Investorindskud v/10% ejerskab ⁽⁴⁾ **DKK 1.444.000**
Investering i K/S Brande Retail Park I kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

⁽⁴⁾ Indskuddet på DKK 4.000 til komplementarselskabet er inkluderet i investorindskuddet.

Finansiering
1. prioritet: Realkreditfinansiering på DKK 21.000.000 (64,7% 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 490.000**
Indskudt kapital (investorindskud) **DKK 1.444.000**
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 1.934.000**

Forrentning (iht. Central Information, jf. PRIIP-forordningen)
Intern rente af pengestrøm for investor før skat i det moderate resultatscenarie (IRR) ⁽⁵⁾ **8,81%**

⁽⁵⁾ 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 **6,40%**
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervelsesomkostninger og alle driftsomkostninger) **5,26%**

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering ⁽⁶⁾ **12,09%**
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering ⁽⁶⁾ **16,91%**

⁽⁶⁾ Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR) ⁽⁷⁾ **7,43%**
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR) ⁽⁷⁾ **7,46%**

⁽⁷⁾ 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 1.263.858**
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2045 inkl. ejendomsværdistigning **DKK 1.973.088**
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2045 ekskl. ejendomsværdistigning **DKK 2.502.050**
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2045 inkl. ejendomsværdistigning **DKK 3.750.112**

Udlodninger v/10% ejerskab
Akkumuleret udlodning i 2030 **DKK 123.967**
Akkumuleret udlodning i 2035 **DKK 413.979**
Akkumuleret udlodning i 2040 **DKK 851.725**
Akkumuleret udlodning i 2045 **DKK 1.488.903**
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.