

PRÆSENTATION AF K/S BRANDE RETAIL PARK II

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomspro-
jektet, K/S Brande Retail Park II.

K/S Brande Retail Park II, CVR-nr. 45889289, ejerlejligh-
heder nr. 1 og 2 med adresse på Vestergårdsvej 8 og
10, 7330 Brande, beliggende på matr.nr. 2ae, Borup
By, Brande.
*Ejerlejlighederne benævnes herefter samlet "Ejendom-
men" og matr.nr. 2ae benævnes herefter "Hovedejen-
dommen".*

Ejendommen består af følgende:

- Et nyopført butikslejemål, udlejet til T. Hansen
Gruppen A/S, CVR-nr. 15242485, med en indle-
dende bindingsperiode for lejer på 12½ år reg-
net fra lejekontraktens ikrafttrædelse.
- Et nyopført butikslejemål, udlejet til SPORT 24
A/S, CVR-nr. 13824606, med en indledende bin-
dingsperiode for lejer på 11½ år regnet fra leje-
kontraktens ikrafttrædelse.

*T. Hansen Gruppen A/S og SPORT 24 A/S benævnes her-
efter samlet "Lejerne".*

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

- Ejendommen er særligt velbeliggende ved den
Midtjyske Motorvej og i en veletableret retail
park.
- To bonitetsstærke lejere med en egenkapital ved
seneste regnskabsaflæggelse på hhv. DKK 862
mio. og DKK 229 mio.
- Indledende bindingsperiode for thansen til 1.
april 2038 og for SPORT 24 til 1. april 2037.
- Intern spredning i projektet via de to lejemål, der
udgør hhv. 51% og 49% af den samlede lejeind-
tægt for Ejendommen.
- Ejendommen erhverves til et attraktivt startaf-
kast på 6,50%.
- Ejendommen belånes udelukkende via realkre-
ditfinansiering, og den løbende overskudslikvi-
ditet danner baggrund for årlige udlodninger til
ejer kredsen allerede fra år 2027.

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 42. Det er for nærværende projekt
valgt, at realkreditlånet optages som et F5-lån.

**K/S Brande Retail Park II henvender sig til profes-
sionelle og semiprofessionelle investorer. Projektet
udbydes med anparter, hvor maksimalt 10 investo-
rer kan deltage.**

Blue Capital, d. 14. november 2025.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S
Brande Retail Park II

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

Til sikkerhed for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtelser iht. den indgåede
købsaftale, og for totalentreprenørens opfyldelse af dennes forpligtelser vedrø-
rende opførelse af byggeprojektet på Ejendommen, indestår både Innovater A/S,
CVR-nr. 30 51 70 75, og Innovater Group ApS, CVR-nr. 45 28 63 98, som selvskyld-
nerkautionister over for Køber. Innovater-koncernen (indeholdende ovennævnte
to selvskyldnerkautionister) havde ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2024
en egenkapital på DKK 21,65 mio.

Bebyggelsen på Ejendommen og Hovedejendommen er opført i totalentreprise af
Myhlenberg Byg A/S, CVR-nr. 32138039, som ved seneste regnskabsaflæggelse pr.
31.12.2024 havde en egenkapital på DKK 15,96 mio. Sælger skal senest på overta-
gelsesdagen levere underskrevet erklæring til Køber, hvorved Sælger transporterer
samtlige af sine rettigheder 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 overtagelsesda-
gen, kan Køber tilbageholde et beløb svarende til garantiens størrelse ved frigivelse
af købesummen.

Det bemærkes, at Innovater A/S aktuelt er under rekonstruktion, og selvskyldner-
kautionen fra såvel Innovater A/S som Innovater Group ApS er således omfattet af
en vis usikkerhed. Det er imidlertid Blue Capitals klare vurdering, at sikkerheden i
K/S Brande Retail Park II i høj grad bør vurderes pba. totalentreprenørens bonitet,
der må anses som god. Foruden totalentreprenørens bonitet, er der for Ejendom-
men og Hovedejendommen stillet sædvanlig ABT-garanti, der jf. ovenfor tiltrans-
porteres til Køber, og som ligeledes vurderes som en tilfredsstillende sikkerhed for
K/S Brande Retail Park II. Supplerende hertil er det Blue Capitals vurdering, at bl.a.
den igangværende rekonstruktion, har medvirket til, at Ejendommen kan erhver-
ves til et attraktivt afkast, herunder til en lav købesum pr. kvm bebyggelse.

Overtagelse af Ejendommen og anparter samt indbetaling af investorindskud
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. Køber og Sælger skal loyalt bestræ-
be sig på at få afklaret alle vilkår og betingelser, således at der kan ske fremrykning
af overtagelsesdagen.

Investorernes overtagelse af anparterne i K/S Brande Retail Park II vil være sammen-
faldende med datoen for Ejendommens overtagelse.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldteg-
ning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest på over-
tagelsesdagen. 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 121 K/S-projekter - og
alle er fuldtegnet. Potentielle investorer i K/S Brande Retail Park II vil på ingen måde
blive pålagt forpligtelser i forbindelse med indlevering af underskrevet tegningsaf-
tale, hvis projektet - mod forventning - ikke realiseres.

Første rate af investorinskuddet - svarende til DKK 200.000 pr. 10% ejerskab - ind-
betales 1 uge efter, at der er modtaget endelig bekræftelse på deltagelse i projek-
tet. 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			DKK 25.611.539
Købesum pr. m² bebyggelse (1.900 m²)			DKK 13.480 pr. m²
Lejer		Årlig lejeindtægt (2025)	Leje pr. m²
T. Hansen Gruppen A/S	(51% af den samlede lejeindtægt)	DKK 875.000	DKK 875 pr. m²
SPORT 24 A/S	(49% af den samlede lejeindtægt)	DKK 846.000	DKK 940 pr. m²
I alt		DKK 1.721.000	

Lejer	Bindingsperiode for lejer	Lejereguleringsmekanisme
T. Hansen Gruppen A/S	Til 1. april 2038, inkl. 6 mdr. opsigelsesvarsel ⁽¹⁾	100% NPI, dog min. 0,5% og maks. 2%
SPORT 24 A/S	Til 1. april 2037, inkl. 18 mdr. opsigelsesvarsel ⁽¹⁾	100% NPI, dog min. 1% og maks 3%

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

Investorindskud v/10% ejerskab ⁽²⁾	DKK 1.110.000
<i>Investering i K/S Brande Retail Park II kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.</i>	
⁽²⁾ Indskuddet på DKK 4.000 til komplementarselskabet er inkluderet i investorindskuddet.	

Finansiering
1. prioritet: Realkreditfinansiering på DKK 17.250.000 (67,4% 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 380.000
Indskudt kapital (investorindskud)	DKK 1.110.000
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	DKK 1.490.000

Forrentning (iht. Central Information, jf. PRIIP-forordningen)	
Intern rente af pengestrøm for investor <u>før</u> skat i det moderate resultatscenarie (IRR) ⁽³⁾	8,40%
⁽³⁾ Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S-anparterne i år 2040 (den anbefalede investeringsperiode). Beregningen er inkl. ejendomsværdistigning.	

**Nedenstående tal/opsørelser 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	6,50%
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervelsesomkostninger og alle driftsomkostninger)	5,08%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering ⁽⁴⁾	11,64%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering ⁽⁴⁾	16,34%
⁽⁴⁾ Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.	

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor <u>efter</u> selskabsskat (IRR) ⁽⁵⁾	7,11%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor <u>efter</u> selskabsskat (IRR) ⁽⁵⁾	7,15%
⁽⁵⁾ 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 916.103
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2045 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.457.235
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2045 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.834.228
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2045 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 2.782.503

Udlodninger v/10% ejerskab	
Akkumuleret udlodning i 2030	DKK 67.073
Akkumuleret udlodning i 2035	DKK 239.932
Akkumuleret udlodning i 2040	DKK 526.565
Akkumuleret udlodning i 2045	DKK 968.545
<i>Udlodning af provenu fra et salg af Ejendommen eller løbende låneomlægning er <u>ikke</u> medtaget i ovenstående opgørelse af udlodninger.</i>	

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