Dokument med central information (DCI)

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 Maribo 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:	23.10.2026

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 matr. nr. 25h, matr. nr. 270, samt del af matr. nr. 368a, Maribo Bygrunde, alle beliggende Vestergade 1A, 4930 Maribo. Fonden anvender gearing ud fra et indhentet lånetilbud, som beskrevet i udbudsmaterialet. Afkastets størrelse vil afhænge af blandt andet den årlige lejeindtægt (lejeindtægten er reguleret efter NPI, 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.
Påtænkt detailinvestor	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 en lejeaftale med en for Ankerlejer indledende bindingsperiode på 15 år. 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



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.* ***Under nogle omstændigheder kan du blive afkrævet yderligere betalinger til dækning af tab. Det samlede tab, som du kan lide, kan være væsentligt større end det investerede beløb.*** *Udover den investerede kapital, har investorerne en begrænset hæftelse overfor*

Fondens finansieringsgiver, svarende 25.930 kr. ved en investering på 100.000 kr. Investorerne kan således risikere at tabe den investerede kapital, og derudover at skulle indbetale op til den nævnte hæftelse på 38.747 kr. (pr. 100.000 kr. investeret).

- *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.

Afkastscenarier		**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.** Du risikerer at miste en del af eller hele din investering, og derudover være nødt til at foretage yderligere betalinger for at dække tab. Ved en investering på 100.000 kr. risikerer du at tabe den investerede kapital, og derudover at skulle indbetale op til 38.747 kr. (pr. 100.000 kr. investeret). Se også stressscenariet nedenfor.			
Stress	**Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger** Gennemsnitligt afkast hvert år	**kr. -38.747** -139%	**kr. -38.747** N/A	**kr. -38.747** N/A
Ufordelagtig	**Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger** Gennemsnitligt afkast hvert år	**kr. 72.066** -27,93%	**kr. 67.751** -5,21%	**kr. 102.282** 0,18%
Moderat	**Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger** Gennemsnitligt afkast hvert år	**Kr. 90.663** -9,34%	**Kr. 213.604** 10,60%	**kr. 388.348** 10,79%
Fordelagtig	**Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger** Gennemsnitligt afkast hvert år	**kr. 95.252** -4,75%	**kr. 268.141** 14,18%	**kr. 522.254** 13,66%

- *I beregningerne for ovenstående tilbagebetalingsbeløb og afkast er det første år - i alle tre anførte investeringsperioder - fastsat til perioden fra 1. december 2026 (overtagelsesdagen for ejendommen) og frem til og med første fulde driftsår (31. december 2027).
- 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. Ved en investering på 100.000 kr. risikerer du at tabe den investerede kapital, og derudover at skulle indbetale op til 38.747 kr. (pr. 100.000 kr. investeret).

Hvad sker der, hvis Forvalteren ikke er i stand til at foretage udbetalinger?

Investorer kan lide et finansielt tab, såfremt Forvalteren misligholder sine forpligtelser over for Fonden, idet dette kan have negativ effekt på forvaltningen af Fondens aktiver. Forvalteren foretager ikke udbetalinger til investorer.
Investorer kan blive udsat for et økonomisk tab, hvis Fonden ikke er i stand til at foretage udbetalinger. 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. 22.488**	**kr. 44.246**	**kr. 66.273**
Årlig omkostningsmæssig konsekvens[1]	22,49%	2,50 % hvert år	1,85% 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 12,64% før omkostninger og 10,79% 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. 13.293
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. 1.500
Opstartsomkostninger	Omfatter ekstraordinært forvaltningshonorar, som alene afregnes de første 3 driftsår.	kr. 2.283
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

*I beregningerne for ovenstående tilbagebetalingsbeløb og afkast er det første år - i alle tre anførte investeringsperioder - fastsat til perioden fra 1. december 2026 (overtagelsesdagen for ejendommen) og frem til og med første fulde driftsår (31. december 2027).

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, Bakke Allé 3A, 8230 Åbyhøj. 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.