PRÆSENTATION AF K/S MARIBO RETAIL CENTER

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

K/S Maribo Retail Center, CVR-nr. 46 69 64 41, erhverver Vesterbrogade 1A, 4930 Maribo, bestående af følgende:

- Matr.nr. 25h, Maribo Bygrunde
- Matr.nr. 270, Maribo Bygrunde
- Del af matr.nr. 368a, Maribo Bygrunde

Ovennævnte tre (hele) matrikler benævnes herefter samlet som "Hovedejendommen", mens den del, der erhverves benævnes "Ejendommen".

Ejendommen rummer et nyetableret retail center fra maj 2026. Den nu forhenværende bebyggelse på Ejendommen er nyrenoveret og ombygget til brug for følgende:

- Butikslejemål udlejet til Harald Nyborg A/S, CVR-nr. 37 78 33 15, med en indledende bindingsperiode for lejer på 12,5 år regnet fra lejekontraktens ikrafttrædelse.
- Butikslejemål udlejet til T. Hansen Gruppen A/S, CVR-nr. 15 24 24 85, med en indledende bindingsperiode for lejer på 10,5 år regnet fra lejekontraktens ikrafttrædelse.
- Kontorlejemål udlejet til Euro-Workers A/S, CVR-nr. 29 79 59 08, med en indledende bindingsperiode for lejer på 3 år, regnet fra lejekontraktens ikrafttrædelse, samt med 3 års lejegaranti fra Sælger, regnet fra K/S'ets overtagelse af Ejendommen.
- Ubenyttet lejemål for hvilket Sælger stiller 3 års lejegaranti, regnet fra K/S'ets overtagelse af Ejendommen.

Ovennævnte lejere - inkl. lejegarantien fra Sælger - benævnes herefter samlet "Lejerne".

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

- Bonitetsstærke ankerlejere i form af Harald Nyborg og thansen med en egenkapital på hhv. DKK 4,66 mia. og DKK 975 mio. i seneste aflagte regnskab (2025).
- Intern spredning i projektet via flere lejemål. Lejemålene for Harald Nyborg og thansen udgør hhv. 65% og 31% af den samlede lejeindtægt for Ejendommen.
- Investering med stor driftssikkerhed, da Lejerne bidrager til betaling af Udlejers driftsudgifter.
- Ejendommen erhverves til at særdeles attraktivt startafkast på 7,67%.
- Meget lav købesum pr. m² bebyggelse på DKK 8.016.
- Lave lejeniveauer på DKK 760 pr. m² for Harald Nyborg og DKK 643 pr. m² for thansen.
- Ejendommen belånes udelukkende via realkreditfinansiering, 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 gennem finansieringsgiver som beskrevet på side 42. Det er for nærværende projekt valgt, at realkreditlånet optages som et F5-lån.

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

Blue Capital, d. 23. oktober 2026.



Foto fra d. 11. august 2026

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Maribo Retail Center
Sælger af Ejendommen er Innovater Retail 4 ApS, CVR-nr. 45 91 38 48, som ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2025 havde en egenkapital på DKK -12.791.
Innovater Retail 4 ApS benævnes herefter "Sælger" og K/S Maribo Retail Center benævnes "Køber".

Til sikkerhed for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtelser iht. den indgåede købsaftale, og for totalentreprenørens opfyldelse af dennes forpligtelser vedrørende opførelse af byggeprojektet på Ejendommen, indestår både Innovater A/S, CVR-nr. 30 51 70 75, og CECN Invest ApS, CVR-nr. 45 28 63 98, solidarisk og sideordnede som selvskyldnerkautionister ovf. Køber. Køber kan derfor frit vælge, hvem Køber vil kræve betaling af. Innovater-koncernen - indeholdende ovennævnte to selvskyldnerkautionister - havde ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2025 en egenkapital på DKK 693.503.

Bebyggelsen på Ejendommen er renoveret og ombygget i totalentreprise med Sælger som bygherre og med HMC Byg og Anlæg A/S, CVR-nr. 41 45 64 93, som totalentreprenør. HMC Byg og Anlæg A/S havde ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2025 havde en egenkapital på DKK 39,5 mio. (inkl. foreslået udbytte på DKK 6 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 (vedr. den ombyggede del af Ejendommen). Hvis garantien ikke er stillet og transporteret på overtagelsesdagen, kan Køber tilbageholde et beløb svarende til garantiens størrelse ved frigivelse af købesummen.

Qua den begrænsede egenkapital i Innovater-koncernen, jf. ovenstående, er selvskyldnerkautionen fra både Innovater A/S og CECN Invest ApS omfattet af en begrænset sikkerhed. Det er imidlertid Blue Capitals klare vurdering, at sikkerheden i K/S Maribo Retail Center i høj grad bør vurderes pba. totalentreprenørens bonitet, der må anses som god. Foruden totalentreprenørens bonitet, er der for Ejendommen (den ombyggede del) stillet sædvanlig ABT-garanti, som, jf. ovenstående, tiltransporteres til Køber, og som ligeledes vurderes som en tilfredsstillende sikkerhed. Supplerende hertil er det Blue Capitals vurdering, at bl.a. den økonomiske situation i Innovater-koncernen, har medvirket til, at Ejendommen kan erhverves til et særdeles attraktivt afkast, herunder til en meget lav købesum pr. m² bebyggelse på DKK 8.016.
Læs yderligere om renoveringen og ombygningen på Ejendommen samt entrepriseforhold og sikkerhedsstillelse på side 28-29.

Overtagelse af Ejendommen og deponering af købesummen
Da Ejendommen er under udstykning fra Hovedejendommen er købsaftalen vedr. købet af Ejendommen bl.a. betinget af, at udstykningen gennemføres og registreres i tingbogen. Overtagelsesdagen for Ejendommen er indledningsvist aftalt til den 1. december 2026, dog tidligst når købsaftalen er endelig og ubetinget. Hvis ikke overtagelsesdagen er indtrådt senest den 31. december 2026, har Køber ret (men ikke pligt) til at træde tilbage fra handlen, uden at parterne er hinanden noget beløb skyldigt, bortset fra allerede erlagte ydelser.

Købesummen for Ejendommen forfalder som udgangspunkt til betaling på overtagelsesdagen, dog tidligst 20 hverdage efter, at handlen er endelig og ubetinget. Såfremt udstykningen af Ejendommen er endeligt gennemført og registreret senest 20 hverdage før overtagelsesdagen, er Køber forpligtet til at deponere købesummen på overtagelsesdagen.

De i prospektet udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån og deponering af købesum pr. 1. december 2026.

Overtagelse af anparter
For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest 1. december 2026. Fuldtegnes projektet ikke senest pr. denne dato, må Blue Capital tage forbehold for, om projektet realiseres. Det bemærkes i denne sammenhæng, at Blue Capital siden stiftelsen i 2010 har annonceret 129 K/S-projekter - og alle er fuldtegnet.

Investorernes overtagelse af anparterne i K/S Maribo Retail Center vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse. Potentielle investorer i K/S Maribo 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 investorindskuddet - svarende til DKK 250.000 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 projektet - mod forventning - ikke gennemføres, får investorerne refunderet deres indbetalinger fuldt ud.

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum **DKK 38.230.000**
Købesum pr. m² bebyggelse (4.769 m²) DKK 8.016 pr. m²

Lejer	Årlig lejeindtægt (2026)	Andel af samlet leje	Leje pr. m²
Harald Nyborg A/S	DKK 1.995.000	65%	DKK 760
T. Hansen Gruppen A/S	DKK 943.356	31%	DKK 643
Euro-Workers A/S	DKK 75.000	2%	DKK 209
Lejegaranti (fra Sælger)	DKK 63.446	2%	DKK 200
I alt	***DKK 3.076.802***	***100%***	

Lejer	Bindingsperiode for Lejer	Lejereguleringsmekanisme
Harald Nyborg A/S	Frem til 1. dec. 2038	100% NPI, min. 1% og maks. 3%
T. Hansen Gruppen A/S	Frem til 1. dec. 2036	100% NPI, min. 1% og maks. 3%
Euro-Workers A/S	Frem til 1. dec. 2028 (+ lejegaranti fra Sælger til 1. dec. 2029)[1]	100% NPI, min. 2% og maks. 4%
Lejegaranti (fra Sælger)	Frem til 1. dec. 2029 [1]	Lejen holdes konstant i budgettet

[1] Lejegarantien gælder 3 år fra Ejendommens overtagelse, der foreløbigt er aftalt til 1. dec. 2026.

Investorindskud v/10% ejerskab [2] **DKK 1.480.000**
Investering i K/S Maribo Retail Center kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

[2] Indskuddet på DKK 4.000 til komplementarselskabet er inkluderet i investorindskuddet.

Finansiering

- 1. prioritet: Realkreditfinansiering på DKK 26.761.000 *(70,0% af Ejendommens købesum)*. Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
- Kontant depositum: DKK 75.000 *(0,2% af Ejendommens købesum)*. Svarende til 12 mdr. leje for Euro-Workers A/S.

Hæftelse v/10% ejerskab

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver	DKK 573.450
Indskudt kapital (investorindskud)	DKK 1.480.000
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	**DKK 2.053.450**

Forrentning (i henhold til Central Information, jf. PRIIP-forordningen)

Intern rente af pengestrøm for investor før skat i det moderate resultatscenarie (IRR) [3]	10,79%

[3] Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S-anparterne i år 2046 (den anbefalede investeringsperiode). Beregningen er inkl. ejendomsværdistigning.

Nedenstående tal/opgørelser er opgjort 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	7,67%
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervelsesomkostninger og alle driftsomkostninger)	6,48%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering [4]	16,76%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering [4]	22,12%

[4] Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR) [5]	8,97%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR) [5]	8,99%

[5] Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S-anparterne i år 2046. Beregningerne er inkl. ejendomsværdistigning.

Formueforøgelse ved kontantindskud for 10% ejerskab

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2046 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.874.881
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2046 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 2.706.781
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2046 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 3.633.403
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2046 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 5.068.331

Udlodninger v/10% ejerskab

Akkumuleret udlodning i 2031	DKK 226.155
Akkumuleret udlodning i 2036	DKK 693.112
Akkumuleret udlodning i 2041	DKK 1.370.307
Akkumuleret udlodning i 2046	DKK 2.419.279

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 2046. 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.

