

## PRÆSENTATION AF K/S AARHUS DETAIL, TRANBJERG

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Aarhus Detail, Tranbjerg.

K/S Aarhus Detail, Tranbjerg, CVR-nr. 44399199, erhverver matrikel 571, Ingerslev By, Tiset, beliggende Ingerslevtoften 2, 8310 Tranbjerg J (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen er udlejet til 365discount A/S, CVR-nr. 11517498 (benævnes herefter "Lejer") med 15 års indledende bindingsperiode for Lejer samt ubetinget og uigenkaldelig selvskyldnerkaution fra Coop Danmark A/S, CVR-nr. 26259495, for Lejers fulde og rettidige opfyldelse af Lejers forpligtelser iht. lejekontrakten i Lejers bindingsperiode.

Lejekontrakten med Lejer træder i kraft pr. overtagelsesdagen og er udarbejdet i forbindelse med købsaftalen for købet af Ejendommen. Købsaftale og lejeforhold er således udarbejdet som en helhed og under gensidig hensyntagen til hinanden.

Ejendommen rummer en nykonvereret 365 discount-butik, som ifølge BBR, udgøres af 1.040 m<sup>2</sup> bebygget areal, heraf 47 m<sup>2</sup> overdækning. Ejendommen er til- og ombygget i 2022/2023.

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

- Attraktiv beliggenhed blandt store beboelseskvarterer i Aarhus-bydelen Tranbjerg.
- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,32%.
- Såvel Lejer som Coop-koncernen har qua mange års butiksdrift i Ejendommen, et særdeles godt kendskab til både Ejendommen, butikkens drift samt området ved Ejendommen.

dommen, butikkens drift samt området ved Ejendommen.

- Ejendommen er ud fra et bæredygtigt perspektiv (ESG) godkendt til at blive finansieret med grønne obligationer. Den grønne finansiering bidrager til at gøre investeringen til en bæredygtig investering, og således særlig attraktiv for investorer, der søger grønne investeringer.

- Løbende årlige udlodninger allerede fra år 2025.

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 34.

Nærværende projekts finansieringsstruktur adskiller sig fra tidligere Blue Capital-udbud (før november 2022), hvor der typisk optages et realkreditlån med 5 års rentebinding (F5) samt et efterstående banklån. Der er for nærværende projekt valgt et realkreditlån med 6 mdr. rentebinding (RT-Cibor6), og der optages ikke banklån. Den øgede rentefølsomhed er forsøgt opvejet ved en lavere belåningsgrad ved Ejendommens køb. Baggrunden for valget af en kortere rentebinding skyldes generelle renteprognoser, der forventer faldende renter inden for en kortere årrække. Det bemærkes yderligere, at såvel renteprofil og belåningsgrad forventeligt kan ændres, hvis ejerkredsen måtte have ønsker herom. Dog ikke ved projektets start, hvor udbudsmaterialets forudsætninger skal følges.

Projektet udbydes med 1.000 anparter, hvoraf maksimalt 10 investorer kan deltage.

Blue Capital A/S, d. 17. november 2023.

### Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Aarhus Detail, Tranbjerg

Sælger af Ejendommen er 365discount A/S, CVR-nr. 11517498 (benævnes herefter "Sælger"), som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2022 havde en egenkapital på DKK 467 mio.

Til sikkerhed for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtelser, som påhviler Sælger i medfør af købsaftalen, stiller Coop Danmark A/S, CVR-nr. 26259495, selvskyldnerkaution for Sælger. Coop Danmark A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2022 en egenkapital på DKK 2,9 mia.

Bebyggelsen på Ejendommen er i 2022/2023 til- og ombygget i totalentreprise af Amstrup & Baggensen Entrepriser A/S, CVR-nr. 10314631, der ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 30.06.2022 en egenkapital på DKK 26,8 mio.

Transport af rettigheder overfor totalentreprenøren og garantistillelse står yderligere beskrevet på side 24-25.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte

investorer senest pr. overtagelsesdagen. Fuldtagnes projektet ikke senest pr. denne dato, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, om projektet realiseres. Det bemærkes i denne sammenhæng, at Blue Capital A/S siden stiftelsen i 2010 har annonceret 98 K/S-projekter - og alle er fuldtagne. Potentielle investorer i K/S Aarhus Detail, Tranbjerg vil på ingen måde blive pålagt forpligtelser i forbindelse med indlevering af underskrevet tegningsaftale, hvis projektet - mod forventning - ikke realiseres.

#### Overtagelse af Ejendommen og anparter

Overtagelsesdagen for Ejendommen er fastsat til den 31. december 2023, idet Køber dog har ret til at fremrykke overtagelsesdagen til en af Køber ønsket dato. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. 31. december 2023. Investorernes overtagelse af anparterne i K/S Aarhus Detail, Tranbjerg vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse.

#### Indbetaling af investorindskud

Indbetaling af investorindskuddet foretages som anført i tegningsaftalen på side 76.

## INVESTERINGSRESUMÉ

<b>Ejendommens købesum inkl. grundstykke</b>	<b>DKK 22.878.720</b>
Pris pr. m <sup>2</sup> (993 m <sup>2</sup> )	DKK 23.040 pr. m <sup>2</sup>
<b>Årlig lejeindtægt</b>	<b>DKK 1.489.500</b>
Leje pr. m <sup>2</sup> (993 m <sup>2</sup> )	DKK 1.500 pr. m <sup>2</sup>
<i>Ejendommen indeholder - foruden bruttoarealet på 993 m<sup>2</sup> - 47 m<sup>2</sup> overdækning ved indgangen, der visuelt udgør en integreret del af bebyggelsen på Ejendommen.</i>	
<b>Bindingsperiode for Lejer</b>	<b>Lejereguleringsmekanisme</b>
15 år fra ikrafttrædelse/overtagelse	100% NPI, min. 1% og maks. 3%, første gang 1. januar 2025
<b>Forrentning</b>	
Ejendommens startafkast	6,32%
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger)	5,11%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	9,98%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	14,23%
<small>*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.</small>	
Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)**	7,10%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)**	7,14%
<small>**Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S anparterne i år 2043. Beregningerne er inkl. ejendomsværdistigning.</small>	
<b>Investorindskud v/10% ejerskab***</b>	<b>DKK 1.120.000</b>
<i>Investering i K/S Aarhus Detail, Tranbjerg kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Aarhus Detail, Tranbjerg.</i>	
<small>***Indskuddet på DKK 4.000 til komplementarselskabet er inkluderet i investorindskuddet.</small>	
<b>Finansiering</b>	
1. prioritet (60,3%) DKK 13.800.000	Realkredit: Lånet optages som et Grønt RT-Kort (Cibor6) lån med 25 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed. <i>Læs mere om Ejendommens grønne finansiering på side 34.</i>
<b>Hæftelse v/10% ejerskab</b>	
Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver	DKK 338.850
Indskudt kapital	DKK 1.120.000
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	<b>DKK 1.458.850</b>
<b>Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab</b>	
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 788.580
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.281.267
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.583.203
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 2.445.261
<b>Udlodninger v/10% ejerskab (budget på side 52-57)</b>	
Akkumuleret udlodning i 2028	DKK 144.552
Akkumuleret udlodning i 2033	DKK 424.099
Akkumuleret udlodning i 2038	DKK 796.913
Akkumuleret udlodning i 2043	DKK 1.273.540
<i>Udlodning af provenu fra et salg af Ejendommen eller løbende låneomlægning er ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udlodninger.</i>	

Budgetperioden løber frem til og med år 2043. 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.