

## PRÆSENTATION AF K/S THURØVEJ, HOBRO

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Thurøvej, Hobro.

K/S Thurøvej, Hobro (CVR-nr. 44164736) erhverver matrikel 7gk Hobro Markjorder, beliggende Thurøvej 9, 9500 Hobro (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen rummer to sammenhængende lejemål udlejet til hhv. Salling Group Ejendomme A/S (Netto-butik) og Hadsund Apotek (benævnes herefter sammen "Lejerne"). Der er i foråret 2023 foretaget en ændring i arealfordelingen mellem de to lejemål, hvor Netto-butikken er udvidet med ca. 201 m<sup>2</sup>. Der er i samme forbindelse indgået tillæg til lejekontrakterne, hvor der bl.a. er fastsat en ny bindingsperiode for Lejerne frem til den 1. juni 2033.

Salling Group Ejendomme har i forbindelse med udvidelsen af Netto-butikken investeret i en istandsættelse og nyindretning af hele butikken, hvor den er blevet opdateret til kædens nye 3.0 butikskoncept. Lejeindtægten fra Salling Group Ejendomme udgør 85% af den samlede lejeindtægt fra Ejendommen.

Ejendommen er beliggende med direkte eksponering mod den trafikerede Randersvej i et veletableret erhvervsområde med flere store aktører, herunder jem & fix, Harald Nyborg, thansen og JYSK.

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

- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,86%.
- Indledende bindingsperiode for Lejerne frem til 1. juni 2033.

### Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Thurøvej, Hobro

Sælger af Ejendommen er N & R Projektselskab I ApS (CVR-nr. 31178274), som ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2022 havde en egenkapital på DKK 7,57 mio. Idet Sælgers eneste aktivitet/formål er at agere udlejer af Ejendommen, må det forventes, at sælgerselskabet opløses og likvideres efter handlens gennemførelse. Til sikkerhed for Sælgers forpligtelser i købsaftalen, er der derfor aftalt kontante tilbagehold i købesummen. Vilklårene i købsaftalen, herunder de aftalte tilbagehold i købesummen, er uddybet i den juridiske d.d. rapport.

Ombygningsarbejderne, i forbindelse med den foretagne ændring i arealfordelingen mellem lejemålene, er udført i foråret 2023 i hovedentreprise af Krage og Jensen Byg A/S (CVR-nr. 35393013), der ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 30.09.2022 havde en egenkapital på DKK 5,99 mio. Det er aftalt mellem byggherre og hovedentreprenør, at ingen af parterne stiller garanti. Køber indtræder i Sælgers rettigheder over for hovedentreprenøren.

COWI har på vegne af K/S Thurøvej, Hobro foretaget en byggeteknisk gennemgang af hele Ejendommen. Der er indgået aftale med Sælger om udbedring af de fejl og mangler, som blev konstateret i forbindelse med gennemgangen, hvilket står beskrevet på side 28-29.

- 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 38.

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. 5. september 2023.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest den 1. november 2023. Fuldtagnes projektet ikke senest den 1. november 2023, 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 95 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Potentielle investorer i K/S Thurøvej, Hobro 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

K/S Thurøvej, Hobro overtager Ejendommen den 1. november 2023.

Investorenes overtagelse af anparterne i K/S Thurøvej, Hobro vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse.

#### Indbetaling af investorindskud

1. 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, mens 2. rate (den resterende del af investorindskuddet) indbetales umiddelbart forud for Ejendommens overtagelse.

## INVESTERINGSRESUMÉ

**Ejendommens købesum** DKK 25.950.000,-  
Pris pr. m<sup>2</sup> bebyggelse (1.682 m<sup>2</sup>) DKK 15.428,- pr. m<sup>2</sup>

<b>Lejer</b>	<b>Årlig lejeindtægt</b>	<b>Leje pr. m<sup>2</sup></b>
Salling Group Ejendomme A/S (85% af den samlede lejeindtægt)	DKK 1.612.578,-	DKK 1.383,-
Hadsund Apotek (15% af den samlede lejeindtægt)	<u>DKK 275.000,-</u>	DKK 533,-
	<b>DKK 1.887.578,-</b>	

<b>Lejer</b>	<b>Bindingsperiode</b>	<b>Lejereguleringsmekanisme</b>
Salling Group Ejendomme A/S	Frem til 1. juni 2033	70% NPI, min. 2,0% og maks. 4,0%, hver den 1. juni
Hadsund Apotek	Frem til 1. juni 2033	100% NPI, min. 2,0%, hver den 1. juni

<b>Forrentning</b>	
Ejendommens startafkast	6,86%
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger)	5,66%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	12,88%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	17,61%

\*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)**	7,89%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)**	7,92%

\*\*Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S anparterne i år 2043. Beregningerne er inkl. ejendomsværdistigning.

**Investorindskud v/10% ejerskab\*\*\*** DKK 1.174.000,-

Investering i K/S Thurøvej, Hobro kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Thurøvej, Hobro.

\*\*\*Indskuddet på DKK 4.000,- til komplementarselskabet er inkluderet i investorindskuddet.

#### Finansiering

1. prioritet (63,6%) DKK 16.500.000,-	Realkredit: Lånet optages som et Grønt RT-Kort (Cibor6) lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed. Læs mere om Ejendommens grønne finansiering på side 38.
Depositum (0,31%) DKK 80.000,-	Kontant depositum til sikkerhed for lejers forpligtelser i lejeforholdet med Hadsund Apotek.

#### Hæftelse v/10% ejerskab

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver	DKK 386.000,-
Indskudt kapital	<u>DKK 1.174.000,-</u>
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	<b>DKK 1.560.000,-</b>

#### Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.118.465,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.692.763,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 2.197.427,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 3.205.093,-

#### Udlodninger v/10% ejerskab (budget på side 56-63)

Akkumuleret udlodning i 2028	DKK 143.404,-
Akkumuleret udlodning i 2033	DKK 449.944,-
Akkumuleret udlodning i 2038	DKK 879.014,-
Akkumuleret udlodning i 2043	DKK 1.472.461,-

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 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.