

PRÆSENTATION AF K/S BRAMMING RETAIL CENTER

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

K/S Bramming Retail Center (CVR-nr. 44134020) erhverver matrikel 5ff Tømmerup by, Bramming, beliggende Vardevej 4C, 6740 Bramming (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen rummer to nyopførte lejemål udlejet til JYSK A/S og T. Hansen Gruppen A/S (benævnes herefter sammen "Lejerne" samt respektivt "JYSK" og "thansen"). Lejemålene er opført til Lejernes overtagelse den 1. august 2023, og er udlejet med 11 og 12,5 års indledende bindingsperiode for hhv. JYSK og thansen. Bag 65% af Ejendommens samlede lejeindtægt står JYSK, mens lejeindtægten fra thansen udgør 35%.

Ejendommen udgøres af et grundareal på 8.159 m², hvorpå der samlet er opført 2.654 m² bebyggelse samt ca. 150 m² overdækket varegård og ca. 50 m² affaldsgård.

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

- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,59%.
- Lave lejeniveauer på DKK 785 pr. m² og DKK 816 pr. m² for hhv. JYSK og thansen.
- Indledende bindingsperiode på 11 og 12,5 år for hhv. JYSK og thansen.
- 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.

- Nyopført ejendom med god intern spredning, da Ejendommen rummer to bonitetsstærke lejere.
- Løbende årlige udlodninger allerede fra 2025.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiver som beskrevet 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 i form af et Grønt RT-Kort (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. 10. august 2023.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Bramming Retail Center

Sælger af Ejendommen er PRO Developments Projekt ApS (CVR-nr. 39211696), som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2022 havde en egenkapital på DKK 8,74 mio.

Sælgers moderselskab, PRO Developments A/S (CVR-nr. 33885962), indestår over for Køber som selvskyldnerkautionist for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til den indgåede købsaftale med tilhørende bilag i enhver henseende og uanset art. PRO Developments A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2022 en egenkapital på DKK 18,85 mio.

Byggeriet på Ejendommen opføres i totalentreprise af LM Huse A/S (CVR-nr. 13591601), der ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2022 havde en egenkapital på DKK 2,69 mio. Sælger er garant overfor Køber for opfyldelse af alle totalentreprenørens forpligtelser vedrørende opførelse af lejemålene på Ejendommen. Sælger giver Køber transport i den af totalentreprenøren stillede ABT 18-garanti samt ret til at indtræde i Sælgers rettigheder til at gøre mangelskrav gældende i forhold til totalentreprenøren. Ejendommen overtages med normalt sælgeransvar for Ejendommen, og Sælger hæfter for mangler ved byggeriet i henhold til almindelige entrepriseretlige regler, jf. ABT 18.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest den 1. oktober 2023. Fuldtegnes projektet ikke senest den 1. oktober 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 94 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Potentielle investorer i K/S Bramming Retail Center 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 Bramming Retail Center overtager Ejendommen den 1. oktober 2023. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån/deponering af købesum pr. 1. oktober 2023.

Investorerens overtagelse af anparterne i K/S Bramming Retail Center vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse.

Indbetaling af investorindskud

Investorindskuddet indbetales umiddelbart efter, at der er modtaget meddelelse om endelig kreditgodkendelse til deltagelse i projektet.

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum

Pris pr. m² bebyggelse ekskl. udstillings- og affaldsgård (2.654 m²)
Pris pr. m² bebyggelse inkl. udstillings- og affaldsgård (2.854 m²)

DKK 31.000.000,-
DKK 11.680,- pr. m²
DKK 10.862,- pr. m²

Lejer

JYSK A/S (65% af den samlede lejeindtægt)
T. Hansen Gruppen A/S (35% af den samlede lejeindtægt)

Lejeindtægt

DKK 1.375.320,-
~~DKK 735.216,-~~
DKK 2.110.536,-

Leje pr. m²

DKK 785,-
DKK 816,-

Lejer

JYSK A/S 11 år, inkl. 12 mdr. opsigelsesvarsel
T. Hansen Gruppen A/S 12,5 år, inkl. 6 mdr. opsigelsesvarsel

Lejereguleringsmekanisme

100% NPI, min. 1,0% og maks. 3,0%, første gang 1. januar 2026
100% NPI, min. 0,5% og maks. 2,0%, første gang 1. august 2024

Forrentning

Ejendommens startafkast 6,59%
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger) 5,43%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering* 11,27%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering* 15,36%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR) uden løbende gældspleje** 7,18%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat uden løbende gældspleje (IRR)** 7,21%

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

Investorindskud v/10% ejerskab***

Investering i K/S Bramming Retail Center kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Bramming Retail Center.

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

DKK 1.484.000,-

Finansiering

1. prioritet (60,6%) DKK 18.800.000,- 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.

Hæftelse v/10% ejerskab

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver DKK 440.000,-
Indskudt kapital ~~DKK 1.484.000,-~~
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 1.924.000,-**

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.231.125,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.864.632,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 2.431.304,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning DKK 3.543.936,-

Udlodninger v/10% ejerskab uden løbende gældspleje (budget på side 56-63)

Akkumuleret udlodning i 2028 DKK 144.317,-
Akkumuleret udlodning i 2033 DKK 470.688,-
Akkumuleret udlodning i 2038 DKK 933.700,-
Akkumuleret udlodning i 2043 DKK 1.580.636,-
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.