

PRÆSENTATION AF K/S HORSENS, VEJLEVEJ-ERHVERVSBYVEJ

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Horsens, Vejlevej-Erhvervsbyvej.

K/S Horsens, Vejlevej-Erhvervsbyvej, CVR-nr. 44375494, erhverver matrikel 7ax, Oens By, Ølsted, beliggende Erhvervsbyvej 6, 8700 Horsens (benævnes herefter "Ejendommen"). Ejendommen, der rummer et nyopført jem & fix byggemarked, er udlejet til jem & fix A/S, CVR-nr. 10360641 (benævnes herefter "Lejer"), med en indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. april 2034.

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

- Attraktiv beliggenhed ved befærdet ind- og udfaldsvej i Danmarks 7. største by.
- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,25%.
- Stærk Lejer - i form af jem & fix A/S - med en egenkapital ultimo 2022 på knap DKK 1,3 mia.
- 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 mdrs. 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. 27. oktober 2023.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Horsens, Vejlevej-Erhvervsbyvej

Sælger af Ejendommen er Aaskov Udvikling ApS, CVR-nr. 37496197 ("Sælger"), som ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2022 havde en egenkapital på DKK 6,5 mio. (efter udbytte for regnskabsåret).

Bebyggelsen med tilhørende udenomsarealer på Ejendommen er opført i hovedentreprise af Base Erhverv A/S (CVR-nr. 10126711), der ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.03.2023 havde en egenkapital på DKK 37,4 mio. Hovedentreprenøren har stillet garanti iht. AB 18.

Teknisk rådgivning og projektering af byggeriet på Ejendommen er foretaget af Sælgers søsterselskab, Aaskov Byggefirma ApS (CVR-nr. 33361416), som ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2022 havde en egenkapital på DKK 9,4 mio.

Sælger hæfter for fejl og mangler ved teknisk rådgivning og projektering samt opførelse af byggeriet inkl. parkeringspladser, udenomsarealer mv. på Ejendommen, dels i henhold til almindelige entrepriseretlige regler, jf. AB 18, og dels i henhold til almindelige rådgivningsretlige regler, jf. ABR 89. Sælger har herudover et sædvanligt sælgeransvar for fejl og mangler ved Ejendommen overfor Køber. *Entrepriseforhold står yderligere beskrevet på side 27.*

Til sikkerhed for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til den indgåede købsaftale, afgiver ejeren af Sælger, Jakob Aaskov ApS (CVR-nr. 32159362), en selvskyldnerkaution, som er tids- og be-

løbsbegrænset i henhold til beskrivelsen på side 27. Jakob Aaskov ApS havde ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2022 en egenkapital på DKK 76,9 mio.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest pr. overtagelsesdagen. Fuldtegnes 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 97 K/S-projekter - og alle er fuldtegnede. Potentielle investorer i K/S Horsens, Vejlevej-Erhvervsbyvej 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 den 31. december 2023, idet Køber dog har ret til at fremrykke overtagelsesdagen til enten den 1. december eller 15. december 2023. 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 Horsens, Vejlevej-Erhvervsbyvej vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse.

Indbetaling af investorindskud

Indbetaling af investorindskuddet foretages som anført i tegningsaftalen på side 78.

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum inkl. grundstykke på 10.028 m² **DKK 27.216.000**
 Købesum pr. m² bebyggelse (1.203 m²) **DKK 22.623 pr. m²**
 Købesum (fratrukket købesum for vare-, affalds- og udstillingsgård) pr. m² bebyggelse (1.203 m²) **DKK 18.816 pr. m²**
Læs mere om købesummens fordeling på side 40.

Årlig lejeindtægt **DKK 1.725.000**
 Leje pr. m² bebyggelse ekskl. vare-, affalds- og udstillingsgård (1.203 m²) **DKK 1.434 pr. m²**
 Leje pr. m² bebyggelse inkl. vare-, affalds- og udstillingsgård (3.381 m²) **DKK 510 pr. m²**

Lejer	Bindingsperiode	Lejereguleringsmekanisme
jem & fix A/S (CVR-nr. 10360641)	Frem til 1. april 2034	100% NPI, maks. 3%, første gang 1. januar 2025

Forrentning

Ejendommens startafkast	6,25%
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger)	5,18%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	10,27%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	14,30%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)**	6,87%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)**	6,89%

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

Investorindskud v/10% ejerskab*** **DKK 1.434.000**

Investering i K/S Horsens, Vejlevej-Erhvervsbyvej kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Horsens, Vejlevej-Erhvervsbyvej.

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

Finansiering

1. prioritet (56,2%) DKK 15.300.000 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 34.

Hæftelse v/10% ejerskab

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver	DKK 408.200
Indskudt kapital	<u>DKK 1.434.000</u>
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	DKK 1.842.200

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.067.778
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.658.544

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 2.112.454
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 3.149.348

Udlodninger v/10% ejerskab (budget på side 52-57)

Akkumuleret udlodning i 2028	DKK 154.420
Akkumuleret udlodning i 2033	DKK 469.643
Akkumuleret udlodning i 2038	DKK 902.071
Akkumuleret udlodning i 2043	DKK 1.491.024

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.