

PRÆSENTATION AF K/S KOLDING RETAIL PARK

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Kolding Retail Park.

K/S Kolding Retail Park (CVR-nr. 45232999) erhverver matr.nr. 40f, Kolding Markjorder 2. Afd., beliggende Vejlevej 253A, 6000 Kolding (benævnes herefter "Ejendommen").

Byggingen på Ejendommen, som aktuelt er under opførelse, vil indeholde en nyopført JYSK-butik med et forventet bruttoareal på 1.928 m². Ejendommen er udlejet til JYSK A/S, CVR-nr. 13590400 (benævnes herefter "Lejer"), og lejekontrakten forventes at træde i kraft den 1. maj 2025 med en indledende bindingsperiode for Lejer på 11 år (inkl. 12 måneders opsigelsesvarsel).

Ejendommen er beliggende i den nyetablerede retail park på Vejlevej - og er en integreret del af Trekantområdets (måske) mest attraktive handelsområde.

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

- 11 års indledende bindingsperiode for en bonitetsstærk Le-

jer - i form af JYSK A/S - med en egenkapital på DKK 2,1 mia. i seneste aflagte regnskab pr. 31.08.2023.

- Ualmindelig god beliggenhed i Kolding som en del af den nyetablerede retail park - og med Kolding Storcenter på modsatte side af Vejlevej.
- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,50%.
- 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 36. Det er for nærværende projekt valgt, at realkreditlånet optages som et F5-lån.

Projektet udbydes med anparter, hvor maksimalt 10 investorer kan deltage.

Blue Capital A/S, d. 27. november 2024.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Kolding Retail Park

Sælger af Ejendommen er RS Kolding A/S (CVR-nr. 37309117), som ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2023 havde en egenkapital på DKK 9,03 mio. Ejerne bag Sælger er Rema Etablering A/S (CVR-nr. 20861606) og Stender Projektudvikling ApS (CVR-nr. 20818492).

Rema Etablering A/S garanterer og indestår som selvskyldnerkautionist over for Køber for opfyldelse af samtlige Sælgers forpligtelser under købsaftalen, herunder ethvert forhold relateret til Ejendommen. Rema Etablering A/S havde ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2023 en egenkapital på DKK 107,7 mio.

Byggingen på Ejendommen opføres i totalentreprise af Stender Projektudvikling ApS, der ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2023 havde en egenkapital på DKK 39,8 mio. Sælger transporterer ved købsaftalen alle sine rettigheder over for entreprenøren, som har opført bygningen, til Køber, herunder transporteres eventuelle af entreprenøren og underentreprenører stillede garantier til Køber. Entrepriserforholdene, herunder en uddybning af de stillede garantier samt øvrige sikkerheder, står beskrevet på side 26-27.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest den 31. december 2024. Fuldtagnes projektet ikke senest på 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 111 K/S-projekter - og alle er fuldtegnet. Erhvervelsen af Ejendommen er endvidere betinget af, at lejekontrakten træder i kraft, herunder at betingelserne

herfor opfyldes, jf. også den juridiske due diligence rapport.

Potentielle investorer i K/S Kolding Retail Park 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 aftalt til den 1. maj 2025, svarende til det planlagte ikrafttrædelsestidspunkt for lejekontrakten med Lejer. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager således udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. 1. maj 2025.

Såfremt lejekontrakten med Lejer ikke træder i kraft pr. 1. maj 2025, fastsættes overtagelsesdagen til den dag, hvor lejekontrakten træder i kraft. Såfremt overtagelsesdagen udskydes til efter den 1. september 2025, er Køber berettiget (men ikke forpligtet) til at træde tilbage fra handlen, uden at Sælger kan rette krav af nogen art mod Køber.

Investorerne overtagelse af anparterne i K/S Kolding Retail Park vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse.

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 41.526.154
Købesum pr. m ² bebyggelse (1.928 m ²)	DKK 21.538 pr. m ²
Årlig lejeindtægt (2025)	DKK 2.699.200
Leje pr. m ² bebyggelse (1.928 m ²)	DKK 1.400 pr. m ²
Bindingsperiode for Lejer	Lejereguleringsmekanisme
Frem til 1. maj 2036, inkl. 12 mdrs. opsigelsesvarsel*	100% NPI okt.-okt., dog min. 1,5% og maks. 3%, første gang 1. januar 2027
<small>*Ved ikrafttrædelse af lejeforholdet pr 1. maj 2025.</small>	
Forrentning	
Ejendommens startafkast	6,50%
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervesomkostninger og alle driftsomkostninger)	5,61%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering**	13,91%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering**	18,49%
<small>**Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.</small>	
Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)***	8,09%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)***	8,09%
<small>***Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S-anparterne i år 2045. Beregningerne er inkl. ejendomsværdistigning.</small>	
Investorindskud v/10% ejerskab****	DKK 1.734.000
<i>Investering i K/S Kolding Retail Park kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Kolding Retail Park.</i>	
<small>****Indskuddet på DKK 4.000 til komplementarselskabet er inkluderet i investorindskuddet.</small>	
Finansiering	
1. prioritet (66,2%) DKK 27.500.000	Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
Hæftelse v/10% ejerskab	
Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver	DKK 466.000
Indskudt kapital (investorindskud)	<u>DKK 1.734.000</u>
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	DKK 2.200.000
Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab	
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2045 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.842.166
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2045 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 2.685.735
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2045 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 3.604.709
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2045 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 5.091.499
Udlodninger v/10% ejerskab (budget på side 54-59)	
Akkumuleret udlodning i 2030	DKK 231.504
Akkumuleret udlodning i 2035	DKK 677.986
Akkumuleret udlodning i 2040	DKK 1.318.262
Akkumuleret udlodning i 2045	DKK 2.310.034
<i>Udlodning af provenu fra et salg af Ejendommen eller løbende låneomlægning er <u>ikke</u> medtaget i ovenstående opgørelse af udlodninger.</i>	

Budgetperioden løber frem til og med år 2045. 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.