

AROSIA EJENDOMSINVEST I A/S INDBYDELSE TIL TEGNING AF AKTIER

Arosia Ejendomsinvest udbyder herved sit første ejendomsinvesteringsprojekt, der investerer i centralt beliggende boligudlejningsejendomme i Aarhus.

Tegningen lukker når der er tegnet aktier for 30 mio. kr., der sammen med finansiering fra finansielt institut giver adgang til at investere ca. 100 mio. kr. i boligudlejningsejendomme. Halvdelen heraf er konkrete ejendomme, mens den anden halvdel identificeres snarest muligt efter tegning.

Investeringen kort:

- Minimumsindskud på 1 mio. kr.
- Finansieringstilsagn uden hæftelse
- Startafkast på 5,4% stigende til 11,2%
- Værdistigning på ejendommene ikke indregnet
- Anvisningsret til ledige lejemål
- Gennemprøvet koncept med stor sikkerhed



Introduktion

Som aktionær i et ejendomsselskab administreret af AROSIA EJENDOMSINVEST får du medejerskab af et nyt og unikt investeringselskab, hvor sikkerhed og værditilvækst er i højsædet. Værdiskabelsen sikres gennem aktiv forædling. Selskabet investerer sin kapital i velbeliggende boligudlejningsejendomme i den ældre boligmasse i det centrale Aarhus, hvor der fortsat er et interessant og stort værdistigningspotentiale.

Ejendomme har historisk set været en langsigtet sikker investering, hvor der kan sikres et attraktivt og konkurrencedygtigt investeringsafkast inden for en overskuelig horisont. Over en 10 års periode vil afkastet gradvist øges til ca. 10 - 12% p.a. af den investerede kapital. Hertil kommer værdistigningen på ejendommene, der ikke er indregnet. Selskabet betaler ikke udbytte, men akkumulerer løbende afkast til renovering og nye investeringer.

Ønsker du at investere i boligudlejningsejendomme, og samtidig undgå besværlighederne med lejeradministration, lejelovgivning, renovering af lejemål etc. er muligheden her. Har du samtidig tålmodigheden til at vente ca. 10 år på at få fuldt udbytte af investeringen, får du nu mulighed for at investere en del af din overskudslikviditet i et lokalt, seriøst og rentabelt ejendomsselskab. Som aktionær vil du få anvisningsret til ledige lejemål.

Initiativtagerne bag har selv haft stor succes med ejendomsinvesteringer i lokalområdet, og det er denne erfaring der nu skaleres og tilbydes dig som investor. Der sælges ikke ejendomme fra initiativtagernes egne porteføljer til det nye ejendomsselskab, idet der alene investeres på markedsvilkår i nyudbudte ejendomme.

Finansieringen

Selskabets kapital indbetales kontant ved aktietegning i forbindelse selskabsetableringen jf. tegningsaftalen. Egenkapitalen vil udgøre 30% af investeringssummen, mens restbeløbet finansieres gennem optagelse af lån i ejendommene. Investorerne hæfter ikke ud over egenkapitalindskuddet.

Lånoptagelse er forudsat med halvdelen som 30-årigt 2% obligationslån uden afdrag og den andel halvdel vil være et

F3 lån med afdrag. Denne finansieringsmodel skønnes at optimere både renterisiko, afdragsprofil og delvis værdisikring af ejendommen ved eventuel rentestigning.

Optagelse i aktionærkredsen forudsætter godkendelse af selskabets finansieringspartner.

Nøgletal og budget

Halvdelen af casen er relateret til 3 konkrete ejendomme beliggende henholdsvis i Falstersgade, på Herningvej og på Silkeborgborgvej i Aarhus. I alt er der 29 lejemål i ejendommene og den samlede investering udgør 51,2 mio. kr., hvilket svarer til købspris på ca. 25 tkr. pr. kvadratmeter.

Den gennemsnitlige leje udgør ca. 1.000 kr. pr. kvadratmeter, og der ligger dermed en attraktiv lejerreserve i lejemålene. Startafkastet af den investerede kapital udgør 5,4% der gradvist vil øges til 11,2% i takt med at ejendommene udvikles. Som færdigudviklede ejendomme ville værdien i dagens marked repræsentere ca. 65 mio. kr.

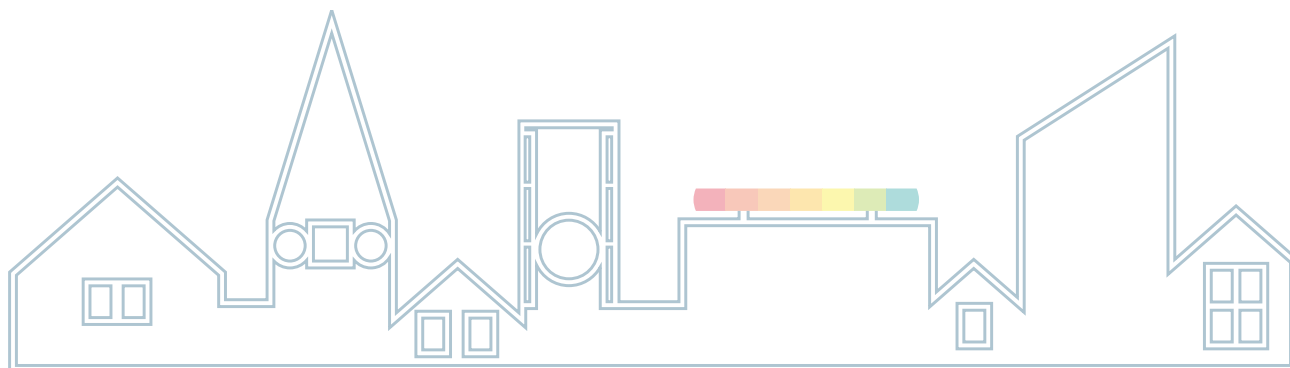
Kontakt:

Lars Dige Knudsen: +45 28 56 00 80 mail: info@arosia-ejendomsinvest.dk
Frank Vestergaard: +45 24 91 02 91 [www: Arosia-ejendomsinvest.dk](http://www.Arosia-ejendomsinvest.dk)

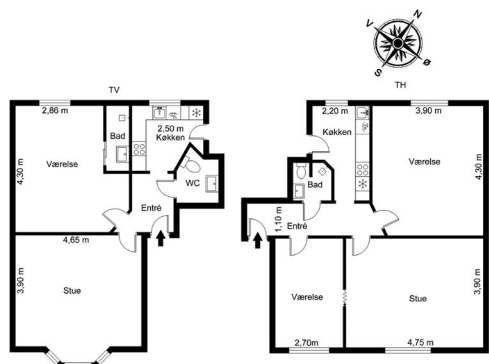
AROSIA EJENDOMSINVEST I A/S (50% af samlet investering)

Driftbudget										
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Fuldt udviklet
Herningvej 13, Falstersgade 34 og Silkeborgvej 152, 8000 Aarhus C										
Leje pr. kvm.	1.040	1.080	1.121	1.164	1.209	1.256	1.305	1.356	1.409	1.500
Lejeindtægt	2.057.244	2.136.344	2.218.639	2.304.264	2.393.362	2.486.080	2.582.572	2.682.998	2.787.527	2.968.500
Driftsudgifter	673.386	675.169	677.182	679.429	681.915	684.645	687.624	690.856	695.822	702.077
Resultat før afskrivninger	1.383.858	1.461.174	1.541.456	1.624.835	1.711.447	1.801.435	1.894.948	1.992.143	2.091.705	2.266.423
Afskrivninger tekniske installationer	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
Resultat før renter	1.338.858	1.416.174	1.496.456	1.579.835	1.666.447	1.756.435	1.849.948	1.947.143	2.046.705	2.221.423
Renter	501.884	495.044	487.988	480.706	473.190	465.431	457.420	449.146	440.598	431.767
Afskrivninger låneomkostninger	33.333	33.333	33.333	33.333	33.333	33.333	33.333	33.333	33.333	33.333
Skattemæssigt resultat	803.641	887.797	975.135	1.065.796	1.159.924	1.257.670	1.359.195	1.464.664	1.572.773	1.756.322
Forrentning	2,70%	2,85%	3,01%	3,17%	3,34%	3,51%	3,70%	3,89%	4,08%	4,42%
Forrentning af indskud før skat	5,4%	5,9%	6,4%	7,0%	7,6%	8,2%	8,8%	9,4%	10,1%	11,2%
Likviditetsprognose										
Skattemæssigt resultat	803.641	887.797	975.135	1.065.796	1.159.924	1.257.670	1.359.195	1.464.664	1.572.773	1.756.322
Selskabsskat (22%)	-176.801	-195.315	-214.530	-234.475	-255.183	-276.687	-299.023	-322.226	-346.010	-386.391
Tilbageførsel afskrivning	78.333	78.333	78.333	78.333	78.333	78.333	78.333	78.333	78.333	78.333
Afdrag gæld	-449.496	-459.035	-468.824	-478.868	-489.176	-499.755	-510.625	-521.784	-533.237	-781.983
Likviditetsvirkning efter skat	255.677	311.779	370.115	430.786	493.898	559.561	627.880	698.987	771.860	666.282

Balancebudget										
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Fuldt udviklet
Herningvej 13, Falstersgade 34 og Silkeborgvej 152, 8000 Aarhus C										
Ejendom	51.250.000	51.250.000	51.250.000	51.250.000	51.250.000	51.250.000	51.250.000	51.250.000	51.250.000	51.250.000
Forbedring ejendom		500.000	900.000	1.300.000	1.800.000	2.300.000	2.800.000	3.300.000	3.800.000	4.300.000
Likvid beholdning	255.677	67.456	37.571	68.357	62.255	121.816	249.697	448.684	720.543	886.826
Akk. afskrivninger	-45.000	-90.000	-135.000	-180.000	-225.000	-270.000	-315.000	-360.000	-405.000	-450.000
Låneomkostninger	966.667	933.333	900.000	866.667	833.333	800.000	766.667	733.333	700.000	666.667
Aktiver i alt	52.427.343	52.660.789	52.952.571	53.305.024	53.720.588	54.201.816	54.751.363	55.372.017	56.065.543	56.653.492
Egenkapital primo	16.350.000	16.976.840	17.669.321	18.429.927	19.261.247	20.165.988	21.146.971	22.207.143	23.349.580	24.576.344
Årets nettoresultat	626.840	692.481	760.606	831.321	904.740	980.983	1.060.172	1.142.438	1.226.763	1.369.932
Egenkapital ultimo	16.976.840	17.669.321	18.429.927	19.261.247	20.165.988	21.146.971	22.207.143	23.349.580	24.576.344	25.946.275
Prioritetsgæld m/afvikling	17.050.504	16.591.468	16.122.645	15.643.776	15.154.601	14.654.845	14.144.220	13.622.437	13.089.200	12.307.217
Prioritetsgæld u/afvikling	17.500.000	17.500.000	17.500.000	17.500.000	17.500.000	17.500.000	17.500.000	17.500.000	17.500.000	17.500.000
Deposita	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000
Gæld	35.450.504	34.991.468	34.522.645	34.043.776	33.554.601	33.054.845	32.544.220	32.022.437	31.489.200	30.707.217
Passiver i alt	52.427.343	52.660.789	52.952.571	53.305.024	53.720.588	54.201.816	54.751.363	55.372.017	56.065.543	56.653.492



Herningvej 13, Aarhus C



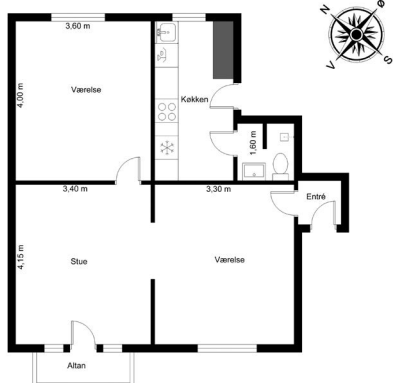
Ejendommen er en velvedligeholdt boligudlejnings-ejendom beliggende centralt i Aarhus tæt på VIA Univeristy College, Aarhus Universitet og de mange indkøbsmuligheder ved gågaden.

Ejendommen er opført i 1932 og er væsentligt ombygget i 2001. Fremstår i røde mursten til facaden og gule mursten til gårdsiden. Der er isat dannebrogsvinduer i plast. Boligarealet er 798 m² og er bestående af 10 boliglejemål fra 64 - 123 m².

I kælderen forefindes cykelparkering, depotrum og vaskerum som er i meget fin stand. Der er adgang til en stor, hyggelig gårdhave med fælles adgang for karreen.

I 2001 blev der lavet inddragelse af tagrum til 4.-sals-lejlighederne. Alle lejligheder er løftet ud af omkostningsbestemt leje og hovedparten har fået etableret badeværelse i det ene værelse. Lejlighederne er delevnige og dermed egnet til bl.a. studieboliger.

Falstersgade 34, Aarhus C

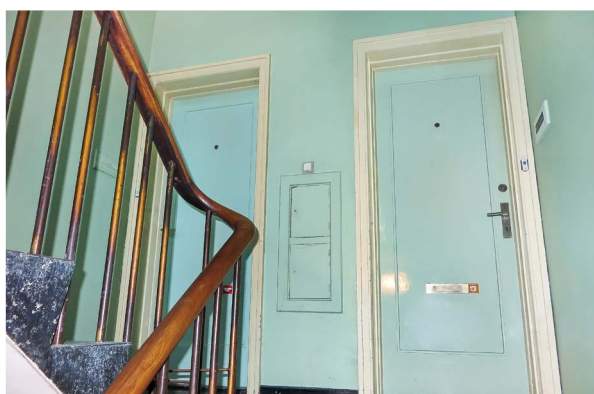


Velbeliggende boligudlejningsejendom i det attraktive øgadekvarter. Ejendommen er opført i 1901 og væsentlig ombygget i 1990. Fremstår i røde mursten til facaden, gule mursten mod gården og tag i bølgeeternit fra 1983.

Ejendommens kælder indeholder depotrum, vask og cykelparkering, og der er adgang til et hyggeligt gårdmiljø. Fremstår generelt velvedligeholdt i såvel facade som bagfacade, og der er zinkinddækkede kviste samt 3 nyere altaner ud til gaden.

Det samlede boligareal er på 576 m². Ejendommen består af 4 etager med 10 lejemål fra 45-69 m². I 2006 blev 7 stk. badeværelser renoveret og ejendommen indeholder i dag 3 lejemål der endnu ikke er renoveret.

Silkeborgvej 152, Aarhus C



Velholdt boligudlejningsejendom med et tilhørende erhvervslejemål. Ejendommen er opført i 1938 og fremstår i røde mursten.

Ejendommen indeholder 8 boliglejemål på i alt 532 m², fra 47-70 m² samt 73 m² erhvervslejemål i kælderen. Der forefindes vaskemulighed for lejerne i kælderen. Udenomsarealerne består primært af mindre grønt areal i baggård, hvor der forefindes skur til lejlighederne. Der er gode muligheder for parkering ved ejendommen.

Ejendommen er beliggende tæt på Ceres byen og VIA University College og er placeret på grænsen mellem Åbyhøj og Aarhus C. Der er gåafstand til den Gamle By, Botanisk Have og universitet. Alt i alt en velbeliggende ejendom i velholdt stand.

Lejlighederne fremstår meget lyse, delevnige og med altaner til begge sider. Øverst er der mulighed for eventuelt at inddrage hems med indvendig trappe til 3.-sals-lejlighederne. I alt fire lejemål er gennemmoderniseret, hvorfor der skønnes en stor lejerreserve i ejendommen. I kælderetagen forefindes ét erhvervslejemål på 73m², der udlejes til behandler inden for kranio-sakral terapi.

Investeringskoncept

Det lave renteniveau har stimuleret ejendomsmarkedet positivt de sidste par årtier og markedet er nu tilbage på niveau med priserne fra før finanskrisen. Renten er dog samtidig historisk lav og giver forsat plads til et attraktivt afkast på ejendomsinvesteringer. Nøglen hertil er at værdiforædle investeringen gennem en konvertering af den omkostningsbestemte husleje (BRL § 5.1) til det lejedes værdi (BRL § 5.2). Endvidere at kapitalisere på muligheden for at omdanne gamle tørreløfter eller tidligere erhvervslejemål til nye lejligheder, der kan lejes ud til markedsleje efter BRL § 15a.

Erfaringsmæssigt ligger der ofte også et stort optimeringspotentiale på omkostningssiden, der kan bidrage til at øge ejendommens værdi. Ved delvist at finansiere investeringerne

med fastforrentede obligationslån sikres investeringen, idet en stigende rente vil resultere i en kursgevinst på obligationslånet, der i en vis udstrækning vil kompensere et eventuelt fald i ejendommens værdi.

AROSIA EJENDOMSINVEST I A/S investerer udelukkende i centraltbeliggende aarhusianske boligudlejningsejendomme i den ældre boligmasse, hvor der netop ved lejerskifte er adgang til at modernisere lejemålet og konvertere en omkostningsbestemt husleje til det der i fagsproget hedder det lejedes værdi. Det er ikke ualmindeligt at en sådan konvertering medfører en fordobling af huslejen i lejemålet, hvilket smitter direkte af på ejendommens værdi.

Due diligence

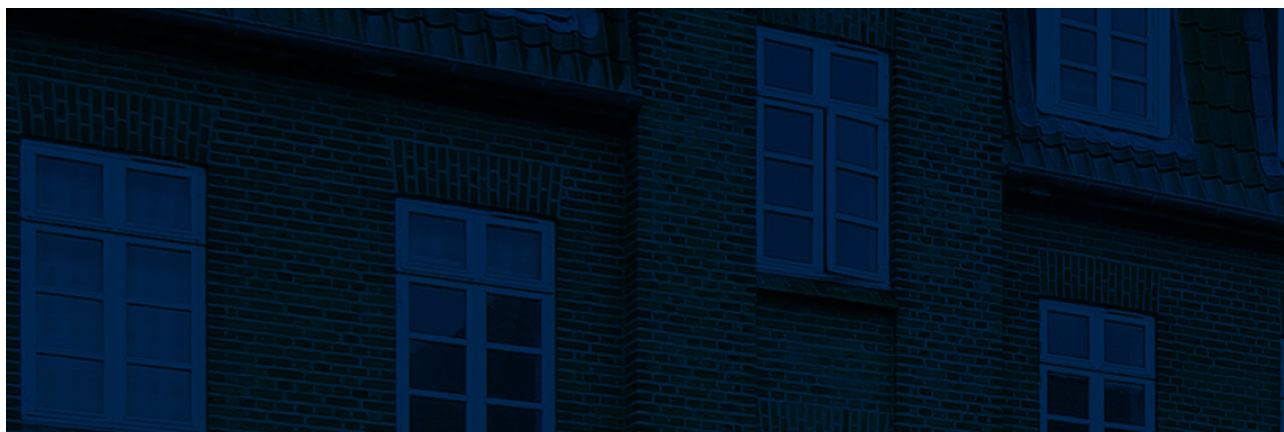
I forbindelse med køb af ejendommene sikrer vi en grundig analyse af ejendommens potentiale. Vi gennemfører såvel en teknisk som en juridisk due diligence med gennemgang af

alle dokumenter. Endvidere sikrer vi den mest optimale finansieringsform uden hæftelse for aktionærerne ud over den indskudte kapital.

Administration

Der indgås konkurrencedygtig administrationsaftale vedrørende lejeradministration og vicevært. Selskabet ledes af en deltidsdirektion og en ikke honoreret bestyrelse, der bemyndiges til at disponere på vegne af aktionærerne.

Der afholdes årligt sædvanlig generalforsamling og der orienteres løbende om udviklingen i selskabet gennem nyhedsbreve til aktionærkredsen. Der samarbejdes udelukkende med anerkendte og respekterede revisions-, finansierings- og advokatvirksomheder.



Tegnings- / investeringsvilkår

Nærværende investeringsmulighed henvender sig til den langsigtede investor med overskudslikviditet. Du er villig til at tage en kalkuleret risiko, men vægter også en konservativ investeringsstrategi baseret på et seriøst og tillidsfuldt samarbejde med lokale og ansvarsbevidste aktører.

Din investering skal minimum udgøre 1 mio. kr. Der åbnes for bindende tegning den 22. januar 2018. Kapitalen indbetales ved selskabets stiftelse efter tegningsperiodens udløb. Tegningsblanketter kan downloades på AROSIA EJENDOMSINVEST's hjemmeside. Alle aktionærer skal forhåndsgodkendes direkte af vor finansielle samarbejdspartner.

Selskabet etableres som almindeligt aktieselskab, hvor den indskudte kapital udgør selskabskapitalen. Selskabet ledes af en bestyrelse samt en af AROSIA EJENDOMSINVEST ansat deltidsdirektør, der varetager den ret begrænsede selskabsadministration og bestyrelsesbetjening. Endvidere forestår direktøren den løbende kommunikation med selskabets

aktionærer og sikrer indberetning af selskabets oplysninger til myndighederne, herunder vedrørende årsregnskab og selvangivelse.

På den stiftende generalforsamling vælges en bestyrelse på 3 medlemmer, der sammen med direktøren udgør selskabets ledelse. Et af bestyrelsesmedlemmerne udpeges af AROSIA EJENDOMSINVEST mens de to øvrige vælges blandt aktionærerne. Ledelsen udstyres med mandat til at foretage investeringer i overensstemmelse med aktionæroverenskomsten, samt at indgå administrationsaftale og leverandøraftaler i forbindelse med ejendommenes drift og eventuel ombygning. Bestyrelsen modtager ikke vederlag.

Selskabsvedtægter og aktionæroverenskomst er tilgængelige og kan downloades fra AROSIA EJENDOMSINVESTS hjemmeside. Der tegnes direktions- og bestyrelsesansvarsforsikring. Advokatfirma medvirker ved afvikling af selskabets handler samt eventuelle lejertrivister o.lign.



Find tegningsblanket på www.arosia-ejendomsinvest.dk/download

Om AROSIA EJENDOMSINVEST

Arosia Ejendomsinvest er udbyder af de respektive investerings-selskaber, der ejes af aktionærerne. Arosia Ejendomsinvest investerer ikke selv i ejendomsselskaberne.

Udbyderen fakturerer et "finders fee" på 2% plus moms i forbindelse med ejendomserhvervelse. Herudover indgås der ved udbyderens mellemkomst og på konkurrencemæssige vilkår administrationsaftale for såvel ejendommene som for selskabsadministrationen.

Ejendommenes værdistigninger tilfalder alene investorerne.

Bag Arosia Ejendomsinvest ApS står de to partnere og ejere Frank Vestergaard og Lars Dige Knudsen, der begge er aktive og erfarne aktører på ejendomsmarkedet.

Investeringen i korte træk

- Stabil og højtydende investering
- Attraktivt afkast
- Udnyttelse af udviklingspotentiale
- Lav investeringsrisiko
- Godt supplement til din investeringsportefølje
- Bliv ejer af fast ejendom uden administrationsforpligtelse
- Anvisningsret til ledige lejemål
- Inflationssikret investering
- Kontrolleret gearing af investeret kapital
- Minimal risiko for tomgangsleje
- Udelukkende velbeliggende cityejendomme

