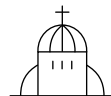


S·E·E Residential A/S



Tag med på vækstrejsen

- Planlagt børsnotering i 2033–35 • Sofias største boligudlejningsselskab •
- Første ejendomme i drift og flere på vej •

➤ Vækstpotentiale som i København for 30 år siden

➤ Investering i færdige udlejningsejendomme med ingen til lav belåning. Ingen byggeprojekter.

➤ Det største boligudlejningsselskab i Sofia

➤ Selskabet planlægger en struktureret exit via en børsnotering i 2033–35





Vækstkapital FAIF præsenterer

SEE Residential A/S

En attraktiv ny investeringsmulighed

I Vækstkapital er vi stolte over at præsentere investeringsfonden SEE Residential – en selvforvaltende investeringsfond, som giver professionelle investorer adgang til investeringsmuligheder, som normalt er forbeholdt store institutionelle investorer. Vi er glade for at kunne præsentere denne spændende mulighed, der afspejler vores fokus på at give adgang til markeder med stærkt vækstpotentiale.

Med SEE Residential fortsætter vi vores strategi med at identificere unikke fremadskuende ejendomsinvesteringer med stort vækstpotentiale og skabe adgang til investeringer, der tidligere var uden for rækkevidde. I denne brochure præsenterer vi SEE Residential A/S og de investeringsmuligheder, der venter dig.

VAEKSTKAPITAL FAIF – DIN ADGANG TIL PROFESSIONELLE INVESTERINGER OG VÆKST

Vækstkapital FAIF er din fortrukne partner, når det gælder adgang til investeringsmuligheder, der normalt er forbeholdt pensionskasser og andre store institutionelle investorer. Vi fokuserer på markeder med stort vækstpotentiale og leverer markedsledende afkast gennem strategiske og velovervejede investeringer.

Hos Vækstkapital Group tror vi på en enkel tilgang til investeringer:

NÅR DU INVESTERER KLOGT, SKABER DU STÆRK VÆKST – OG RESULTATER, DER HOLDER I LÆNGDEN.

OPDAG MULIGHEDEN

Udforsk, hvordan Vækstkapital kan forbinde dig med nogle af de mest attraktive investeringsmuligheder i dag – herunder SEE Residential. I denne brochure finder du alt, du behøver for at forstå fonden, vores filosofi og de fordele, der venter dig som investor.



Vækstkapitals tilgang: Investering med engagement

Vores investeringsfilosofi

Vækstkapital FAIF arbejder ud fra fem nøglekriterier for investeringer:

- **ATTRAKTIVT AFKAST**
Vi investerer udelukkende i markeder med højt afkastpotentiale.
- **VÆKSTPOTENTIALE**
Hver investering skal have tydelige muligheder for langsigtet vækst.
- **BRED MARKEDSEKSPONERING**
Vi sikrer en veldiversificeret portefølje af projekter med eksponering mod flere markeder.
- **AKTIV OG PROFESSIONEL LEDELSE**
Vi tror ikke på passiv forvaltning – det er erfarne teams med stort lokalkendskab, der skaber resultaterne
- **SIKKERHED I HÅNDGRIBELIGE OG OMSÆTTELIGE AKTIVER**
Vi investerer i reelle aktiver med klar værdi.

Alle investeringer, vi præsenterer, lever op til disse kriterier og gennemgår en grundig godkendelsesproces.

Din investering – vores forpligtelse

Når du vælger Vækstkapital FAIF som din investeringspartner, får du adgang til:

- **INVESTERINGER**, der normalt er forbeholdt store institutionelle investorer.
- **MARKEDSLEDENDE AFKAST** og investeringsmuligheder, du ikke finder andre steder.
- **GENNEMSIGTIGHED OG ÆRLIGHED** i alle vores forretningsmæssige relationer.
- **ETIK OG ANSVARLIGHED** i vores valg af investeringer.
- **PERSONLIG SERVICE** fra vores dedikerede team, som sætter dig i direkte kontakt med relevante investeringsmuligheder.

Vi introducerer kun investeringsmuligheder, vi selv vurderer som unikke, og Vækstkapital Group indtræder ofte som medinvestor for at sikre løbende overholdelse af vores investeringsprincipper.

Indhold

- › Sofia – vækstpotentiale som i København
- › Muligheden – væksten sker nu
- › Det, skal der ske...
- › Derfor skal du investere i SEE Residential A/S

Byen, landet og regionen

- › Et Sydøsteuropa i vækst
- › Husholdningerne i Sofia
- › EU-investeringer driver landet fremad

Selskabet og ledelsen

- › Fonden: SEE Residential A/S
- › Erfarent team leder selskabet
- › Uafhængig og nordisk inspireret bestyrelse

Ejendommene

- › Ejendomsportefølje
- › Boliger bygget med omtanke for miljø og levestandard

Investeringen

- › En investeringsmulighed med en konservativ risiko
- › Fornuftigt afkast – minimal risiko

Læs mere

Sofia – vækstpotentiale som i København

For 30 år siden var der ikke mange danskere, der ønskede at bo på Vesterbro, Christianshavn var ikke blandt byens dyreste områder, og Nørrebro var ikke det kulturmekka, det er i dag.

Den samme situation er gældende i Bulgariens hovedstad, Sofia, hvor en række af byens uopdagede områder er kraftigt på vej frem. Lige der kan du nu investere i en portefølje af nyopførte boligudlejningsejendomme med en efterprøvet forretningsmodel og en offensiv udviklingsplan.

Da jeg første gang ankom til Sofia for over 10 år siden, blev jeg med det samme betaget af mulighederne i byen – forretningsmæssigt såvel som menneskeligt.

De seneste snart 10 år har jeg arbejdet, ejet og drevet et ejendomsudviklingsfirma i Sofia, og jeg har i samarbejde med forretningspartnere udviklet flere ejendomsprojekter til slutbrugerne i centrum af Sofia. Det er sket med et højt afkast, og vi bliver i dag opfattet som en del af det etablerede miljø i byen af lokalbefolkningen.

Igennem de seneste år har vi løbende oplevet efterspørgsel på udvikling inden for boligudlejningssektoren. Derfor har vi stiftet SEE Residential A/S, som specifikt skal arbejde med boligudlejning i Sofia. Men kigger vi i samme region, så er potentialet langt større end blot én by. I hele Sydøsteuropa er flere lande langt bagefter den boligudvikling, vi ser i mange central- og nordeuropæiske lande.

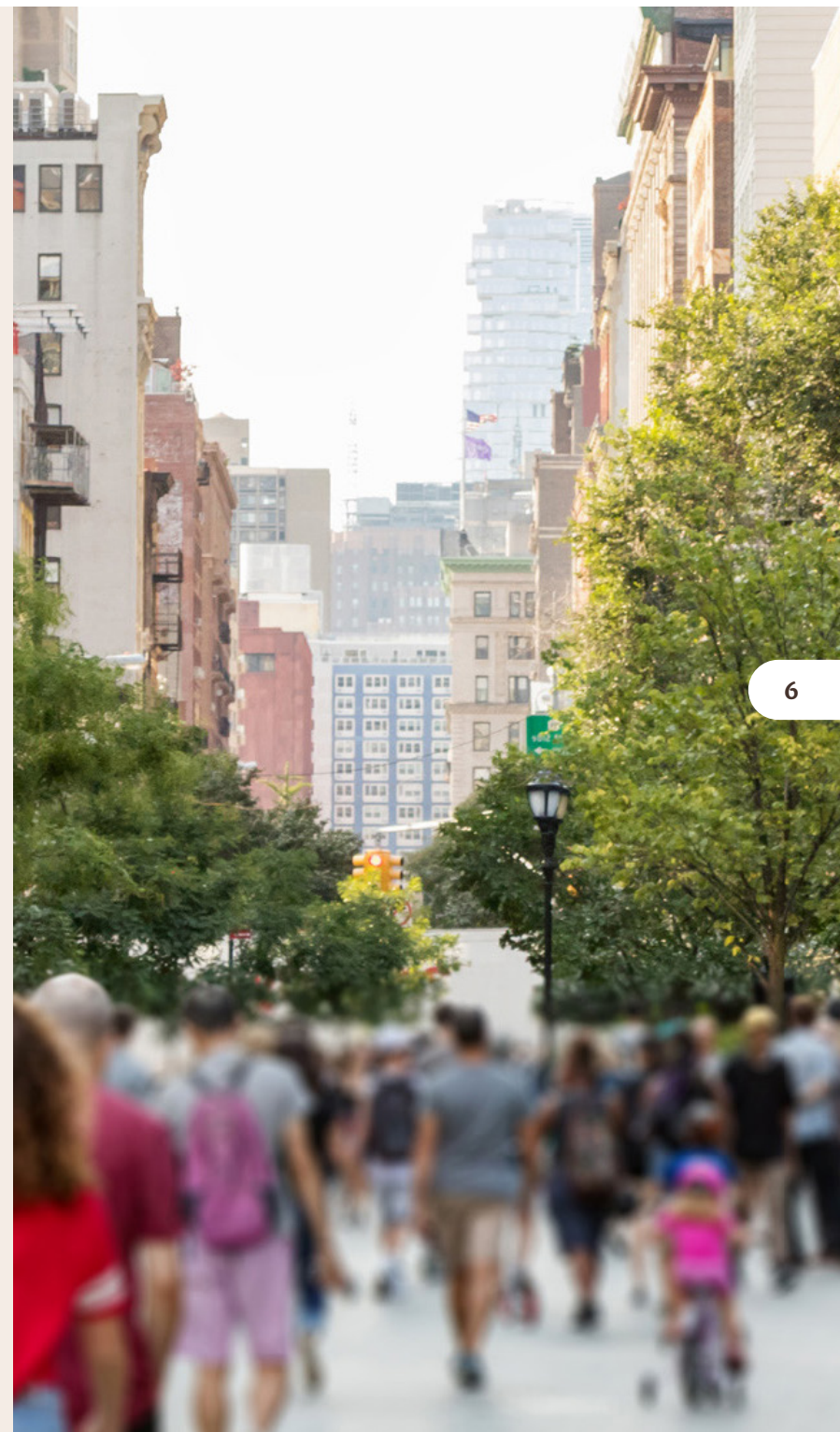
Det betyder, at der er plads til markant værditilvækst på boligmarkedet, som vi forventer vil komme til at ligne udviklingen på det nordiske boligmarked gennem de seneste årtier.

Og i takt med, at markedet bliver yderligere modnet, vil priserne i området komme tættere og tættere på det danske niveau.

Derfor er det vores ambition at give danske investorer muligheden for at deltage i vores vækstrejse i Sydøsteuropa, på samme måde som andre tidligere har oplevet i udviklingsområder som Berlin, Baltikum og København, da disse områder stod på kanten af væksten.

Bulgarien er EU's billigste marked, og vi ser et stort potentiale samt en vækstrejse, der er i fuld gang.

Jens Kindberg
Grundlægger



Muligheden

væksten sker nu

7

I København bor mange til leje, og der er mange store ejendomsudlejere, der sidder solidt på markedet. I Sofia er der endnu ikke de helt store udlejningsselskaber, og markedet er enormt fragmenteret. Netop derfor var dblev SEE Residential A/S det største ejendomsselskab i Sofia i 2024. Inden for de næste 8-10 år har vi plantet os så solidt på markedet for udlejnings-ejendomme, så vi forventer at vi er klar til en børsnotering.

Sofia i dag

I det nuværende marked er der, foruden SEE Residential, kun et større udlejningsselskab i centrum af Sofia med 100+ lejligheder til udlejning. SEE Residentials primære investeringsområde er Sofias centrum; altså helt centralt i byen, hvor bilen ikke er en nødvendighed, og hvor Sofias svar på Kongens Nytorv er i gåafstand.

Ligeledes er vores målgruppe den gennemsnitlige borger. Derfor ønsker vi ikke at investere i luksusboliger på 200 m², men vi sigter derimod efter en gennemsnitlig boligstørrelse på 75 m². Dermed matcher boligerne en størst mulig procentdel af borgerne, hvilket gør tomgangen meget begrænset. Disse grundlæggende tanker adskiller os i stor stil fra vores konkurrent, som investerer udenfor centrum af Sofia.



Sofia i fremtiden

Med et ejendomsmarked, som prismæssigt ligger væsentligt bagefter resten af EU, er det den helt store forventning, at Sofias priser vil stige drastisk de næste år i takt med den udvikling, byen gennemgår. I København bruger den gennemsnitlige borger ca. 60 % af sin indkomst på sin bolig, og dette tal er mellem 30 og 60 % for EU. I Bulgarien bruger en gennemsnitlig borger ca. 17 % af sin indkomst, og den procentdel vil stige i takt med Sofias udvikling.

Udviklingen er allerede i gang og kan sammenlignes med starten på samme udvikling i Budapest, Bukarest, Warszawa samt større vesteuropæiske byer.

Som Sofias største boligudlejningsselskab er det SEE Residential A/S' strategi fortsat at øge forspringet og samle en portefølje på +1000 enheder inden 2030, forud for at selskabet søger en børsnotering i løbet af 2033-35.

Derfor skal du investere i SEE Residential A/S

Byen, landet og regionen

- Det billigste marked i EU
- Et land vækst med EU understøttet økonomi
- Storby med Europas laveste boligbyrde

Selskabet og ledelsen

- Uafhængig ledelse med stor erfaring i branchen
- Boligudlejningsselskab allerede etableret på markedet
- Minimal lokal konkurrence

Ejendommene

- Centrale placeringer i centrum af byen
- Færdigbyggede boliger – ingen byggeprojekter
- Bæredygtige boliger i høj kvalitet

Investeringen

- En investeringsmulighed med en konservativ risiko
- Det største boligudlejnings-selskab i Sofia
- Planlagt børsnotering i 2033–35



Byen, landet og regionen

- › Medlem af EU
- › Medlem af NATO
- › Medlem af Schengen
- › Vedtaget indtrædelse i Euroen i januar 2026
- › Ejendomme prises allerede i EUR
- › Strategisk placering i EU ift. samhandel med Østen
- › EU's billigste ejendomsmarked
- › EU-understøttet økonomi, indtil Bulgarien rammer EU-gennemsnittet

Et Sydøsteuropa i vækst

10

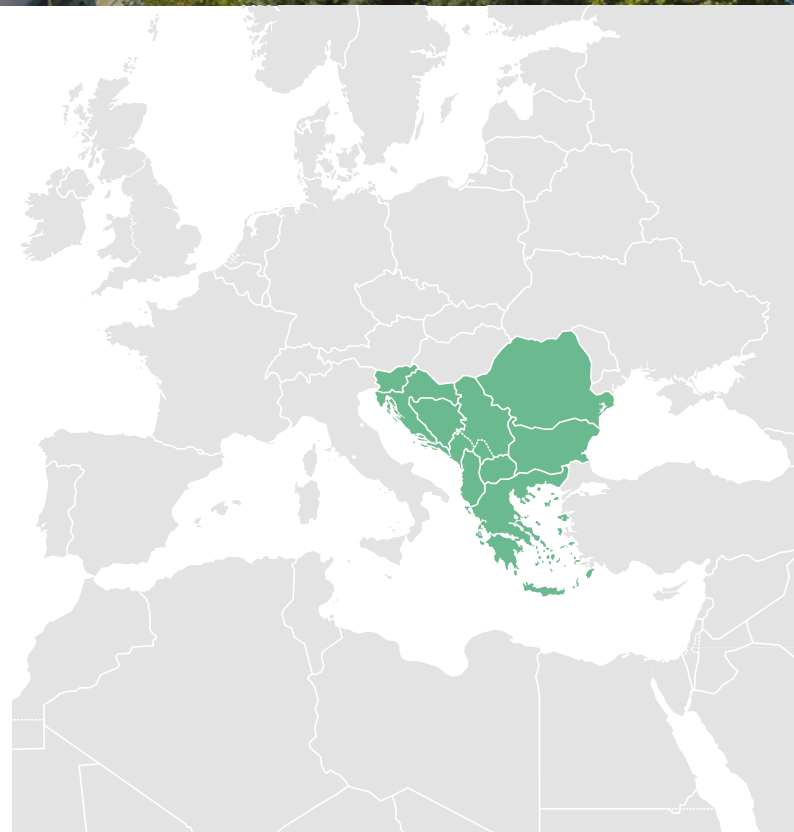
Det forventes, at Sydøsteuropa bliver centrum for Europas næste vækstbølge. Regionen oplever befolkningstilvækst, og de yngre generationer efterspørger samme muligheder for job og uddannelse som i Central- og Vesteuropa. Myndighederne i Sofia er fuldt bevidste om denne udvikling og investerer sammen med EU massivt i infrastruktur og byudvikling for at imødegå den stigende efterspørgsel.

SEE Residential A/S er i dag den største boligudlejer i Sofia og arbejder målrettet på at fastholde sin position i det hurtigt voksende marked. Selskabet overvåger nøje udviklingen i byens forskellige kvarterer og foretager løbende opkøb af velbeliggende ejendomme med attraktivt afkastpotentiale.

Vi vurderer risikoen ved SEE Residential A/S som begrænset. Ejendomsmarkedet kan, som i andre lande, opleve midlertidige fald, men

på længere sigt forventer vi en procentuel prisstigning i de sydøsteuropæiske lande, der overgår udviklingen i Vesteuropa. Denne vurdering bygger på, at økonomierne i regionen starter fra et markant lavere udgangspunkt, præget af historien efter kommunismens fald.

SEE Residential A/S holder samtidig et vågent øje med udviklingen i de omkringliggende lande. Skopje, hovedstaden i Nordmakedonien med 500.000 indbyggere, står på tærsklen til EU-medlemskab, og vi ser et betydeligt potentiale i denne udvikling. For at følge markedet tæt har selskabet netop erhvervet en centralt beliggende ejendom i Skopje med 50 lejemål. Vi vurderer at dette opkøb vil skabe lidt spredning i porteføljen i SEE Residential A/S og samtidig påvirke afkastet positivt, da ejendomspriserne i Skopje ligger væsentligt under de i forvejen lave priser i Sofia



Husholdningerne i Sofia

Inden markedet blev ramt af inflation og højere renter, brugte danske husholdninger i København ca. 50 % af deres indtægt på deres bolig, altså en boligbyrde på ca. 50 %. Efter inflationen ramte, steg boligbyrden til 60 %.

I Bulgarien, med Sofia som den klart billigste hovedstad i EU, har boligbyrden været faldende, selvom de har oplevet inflation. Det er netop derfor, at vi tror, at markedet for alvor vil vokse sig stærkt i Sofia over de næste år.

Dette giver muligheder for SEE Residential A/S, som med erfaring fra Nordeuropa kan bidrage til en øget livskvalitet for Sofias borgere og samtidig distancere sig fra lokale konkurrenter på markedet.

Der findes faktisk ikke andre lande i EU, hvor man kun bruger ca. 17 % af sin indkomst på sin bolig. Risikoen ved investeringen er selvfølgelig, at Sofia ikke udvikler sig som Bukarest i Rumænien, Beograd i Serbien, Bratislava i Slovenien eller København. Men vi tror på, at alle europæiske storbyer udvikler sig ens over tid, blot i forskellige tempi.

Sofias boligmasse består i høj grad af boliger, som er blevet bygget under det kommunistiske styre. Af kvalitetsmæssige årsager har det givet en øget efterspørgsel på ordentlige og moderne boliger i Sofia til den øgede middelklasse. Kun 7 % af den nuværende boligmasse er af ordentlig standard, og ca. 93 % af alle boliger skal renoveres eller nedrives.

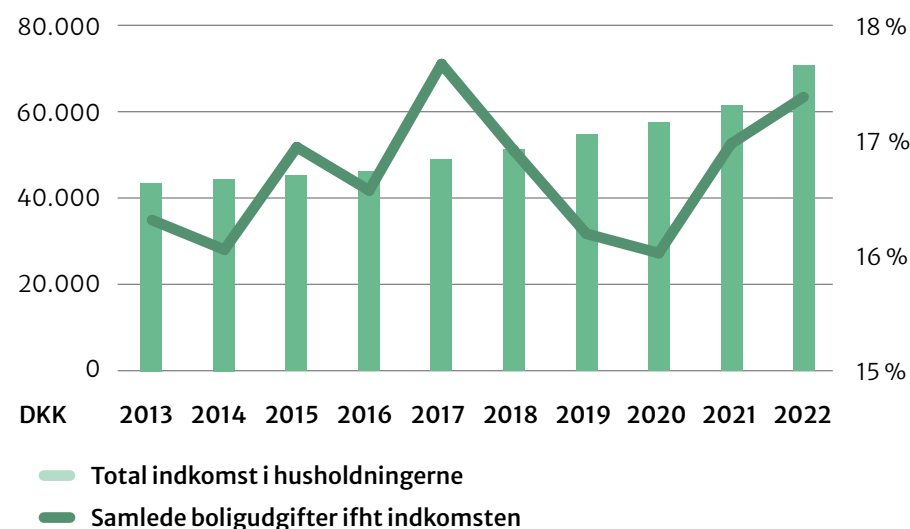


STOR MANGEL PÅ MODERNE BOLIGER



BOLIGUDGIFTERNE STIGER MINDRE END INDKOMSTEN

Balance mellem udvikling i indkomst og de samlede udgifter per husstand




LØNNINGER

50 % stigning på fem år


GNS. DEL AF INDTÆGT BRUGT PÅ BOLIG

17 %

EU-investeringer driver landet fremad

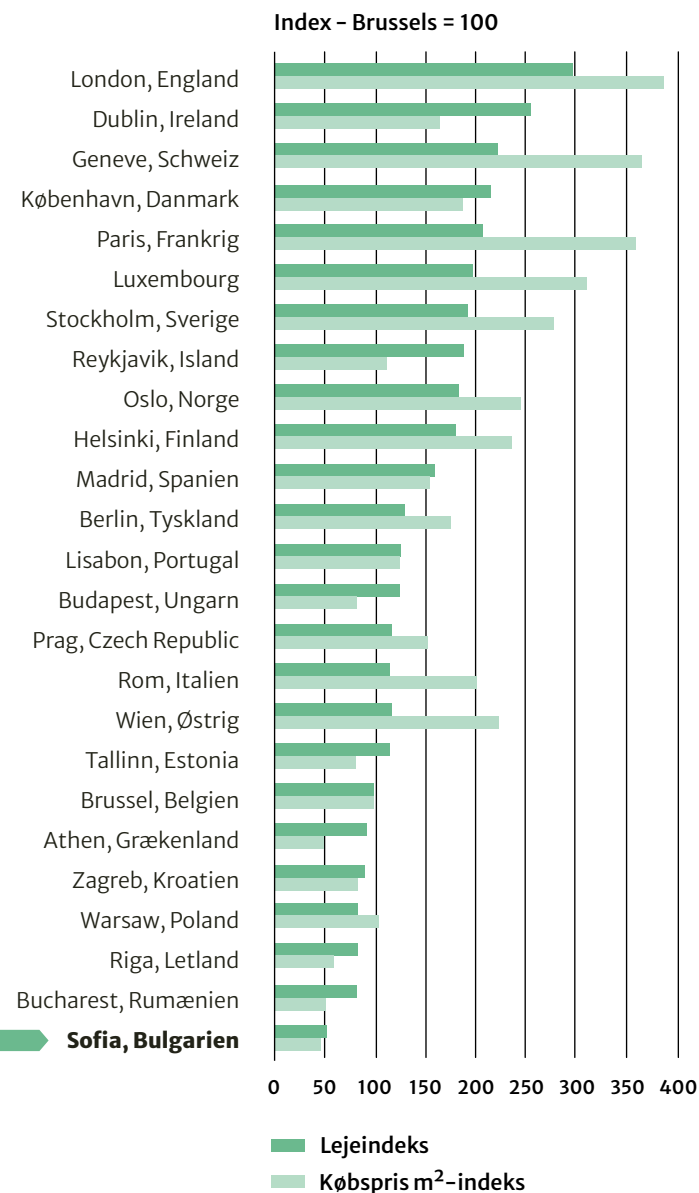
EU har et ansvar for dets medlemslande, og derfor investeres der kraftigt i Bulgarien fra europæisk side for at hive landet op til det europæiske gennemsnit. Bulgarien er det fattigste land i EU, men det er samtidig også det land med plads til de største prisstigninger. Som konsekvens af blandt andet EU-tiltag vækster landet, og det kan ses på boligpriserne, uddannelsesniveaet, lønningerne og tilkomsten af internationale virksomheder.


BOLIGPRISER

50 % stigning på fem år


EU INVESTERINGER I BULGARIEN 2021-2027

215 milliarder kroner

PRISERNE I SOFIA SKAL FORDOBLES FOR AT TILNÆRMME SIG GENNEMSNITTET I EU


”

De bulgarske boligpriser er lave sammenlignet med de øvrige europæiske storbyer, og det gør det nemmere at få et højt afkast. I København skal prisen på en lejlighed stige med 4 gange mere end i Sofia for at opnå et afkast på 10 %.

HENRIK DEIGAARD
Direktør



Selskabet og ledelsen

› Lokal ledelse

› Erfarent ejendomsteam

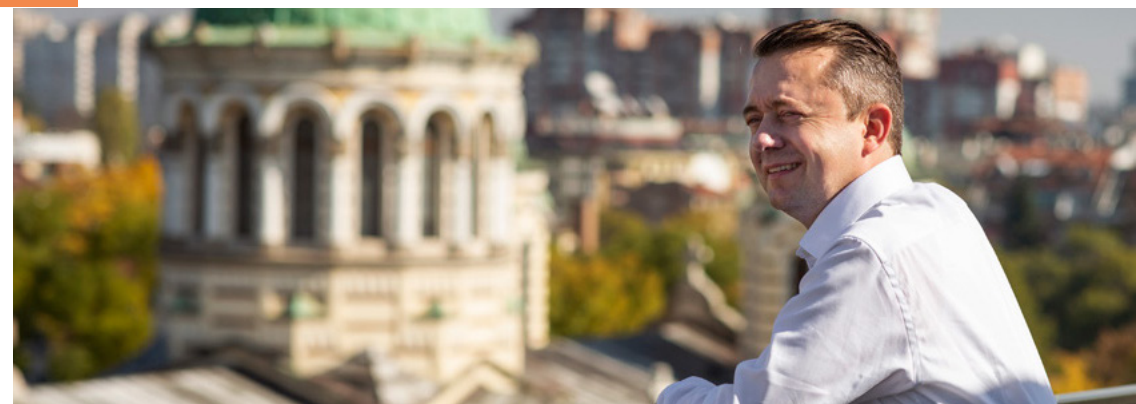
› Dansk know how

Selskabet:

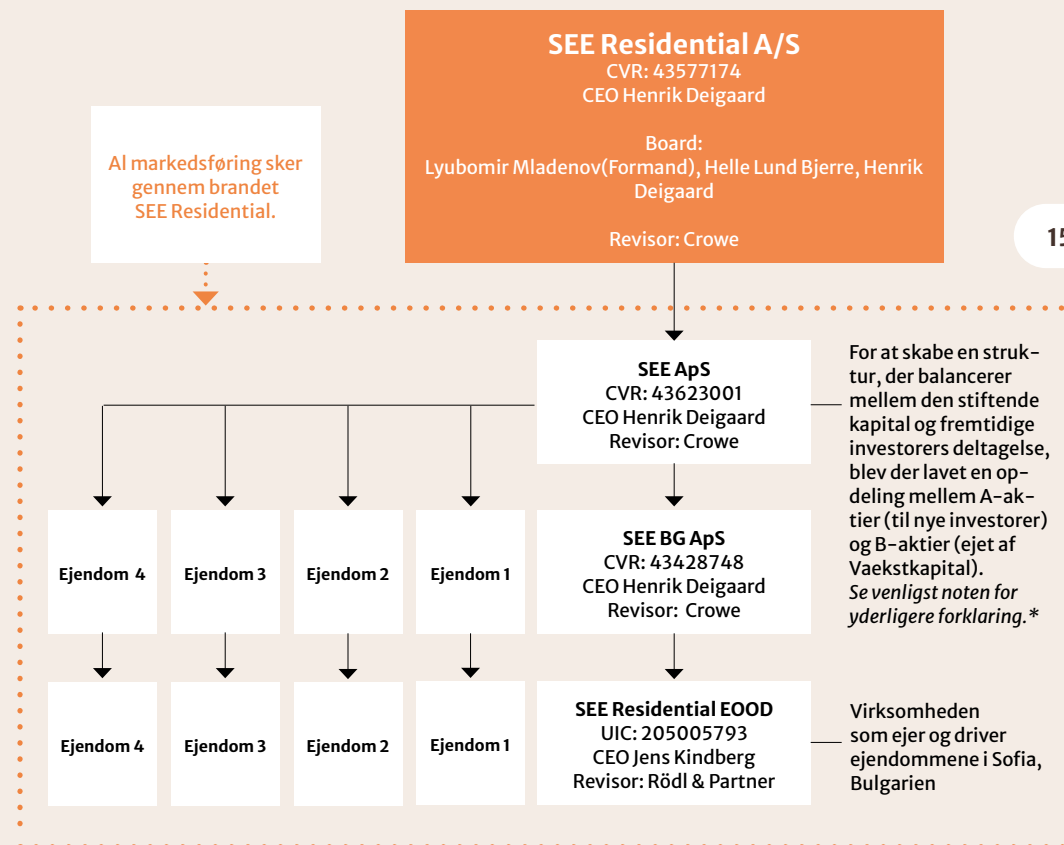
S·E·E Residential A/S

- Målet er for SEE Residential EOOD, at forblive det største boligudlejningsselskab
- Selskabet planlægger en struktureret exit via en børsnotering i 2033–35
- De danske selskaber revideres af Crowe som er et verdens største revisionsfirmaer med kontorer i 145 lande. De bulgarske selskaber revideres af tyske Roedl & Partners som har 110 kontorer fordelt på 50 lande.
- Mulighed for exit før børsnotering ved eventuelle aktietilbagekøb eller salg til investorer, der har skrevet sig op til at investere.
- Målet er at være det førende bæredygtige udlejningsselskab.

Læs mere her



SELSKABSSTRUKTUR:



*Som stiftende investor bidrog Vækstkapital med betydelig kapital i den tidlige fase og påtog sig den oprindelige risiko ved udviklingen. For at skabe en struktur, der balancerer dette stiftende bidrag med fremtidige investorers deltagelse, blev der lavet en opdeling mellem A-aktier (til nye investorer) og B-aktier (ejet af Vækstkapital). For at afspejle denne rolle og sikre stærk interessealignment modtager Vækstkapital et årligt honorar på 2 % af den investerede kapital samt 20 % af det resterende overskud – begge dele fuldt betinget af, at selskabet genererer overskud. Der udbetales intet, medmindre forretningsplanen skaber et positivt afkast. Det er vigtigt at understrege, at denne ordning fremadrettet er frivillig: A-aktionærer kan til enhver tid fravælge den uden forudgående varsel til B-aktionærer. Strukturen er designet til at være fleksibel, fair og fokuseret på langsigtet værdiskabelse for alle aktionærer.

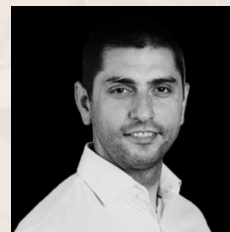
Uafhængig og internationalt sammensat bestyrelse

Vækstkapitals bestyrelse er uafhængig og ejer ingen andel i selskabet, hvilket sikrer, at den repræsenterer alle investorer og varetager deres interesser med loyalitet og objektivitet. Bestyrelsesformanden, Lyubomir Mladenov har haft en mangeårig karriere inden for erhvervsejendomme, herunder ansvar for udviklingen af større kontorejendomme i Sofia samt forvaltning af porteføljer på over 75.000 m². Han har arbejdet med internationale kunder som TEVA, BAT og Lufthansa og er i dag Associate Director hos Knight Frank i Sofia. Han har en kandidatgrad i ejendomsinvestering fra Cass Business School i London.



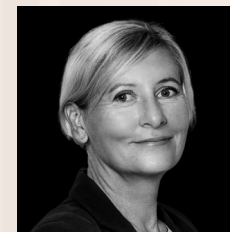
Henrik Deigaard
CEO & Bestyrelsesmedlem

Henrik Deigaard har en baggrund inden for finans og investeringer i reale aktiver. Han arbejdede som Senior Private Banker i Nordea, hvor han rådgav formuende privatpersoner og erhvervskunder, før han i 2018 tiltrådte som projektleder for skov- og ejendomsinvesteringer hos Difko A/S. I dag er han administrerende direktør for SEE Residential A/S, Bulgariens største boligudlejningsselskab med base i Sofia. Henrik har en kandidatgrad i finansiering fra Aarhus School of Business.



Lyubomir Mladenov
Bestyrelsesformand

Lyubomir Mladenov har en anerkendt karriere inden for erhvervsejendomme med ekspertise i lejekontraktforhandling, asset management og investeringsstrategier. Han har med succes forvaltet store ejendomsporteføljer, herunder en kontorportefølje på 75.000 m² og udviklingen af større kontorejendomme såsom BSR 2 i Sofia. Lyubomir har arbejdet med prominente kunder som TEVA Pharmaceuticals, British American Tobacco og Lufthansa Group.



Helle Bjerre
Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsesmedlem Helle Lund Bjerre bidrager med over 30 års erfaring fra internationale virksomheder, hvor hun har haft ledende roller som CEO, Senior Vice President og direktør. Hun har indgående viden om bæredygtig finansiering, vækstkapital og forretningsudvikling og er i dag CEO for både People-balance og Reefer RoRo AG. Helle har en økonomisk uddannelse fra Copenhagen Business School.

”

Jeg har drevet firma i over 10 år i Sofia, Bulgarien. Jeg kender ejendomsbranchen og har bygget en development forretning op. Jeg har set afkastet i Sofia og resten af EU på udlejningsejendomme. Nu inviterer jeg andre med for at opbygge en endnu større virksomhed.

JENS KINDBERG
Grundlægger



Ejendommene

➤ Centrale placeringer

➤ Nybyggede ejendomme

➤ Gåafstand til centrum

**1** Antim I 103 St.
32 Units**2** Zaychar 220 St.
52 Units**3** Rodopi 55 St.
38 Units**4** Rodopi 53 St.
16 Units**5** Asen Razsvetnikov 16 St.
26 Units**6** Strandzha 10 St.
12 Units**7** Bulgarska Morava 50 St.
52 Units**8** Blvd. Eng. Ivan Ivanov 5
16 Units

EJENDOMSPORTEFØLJE

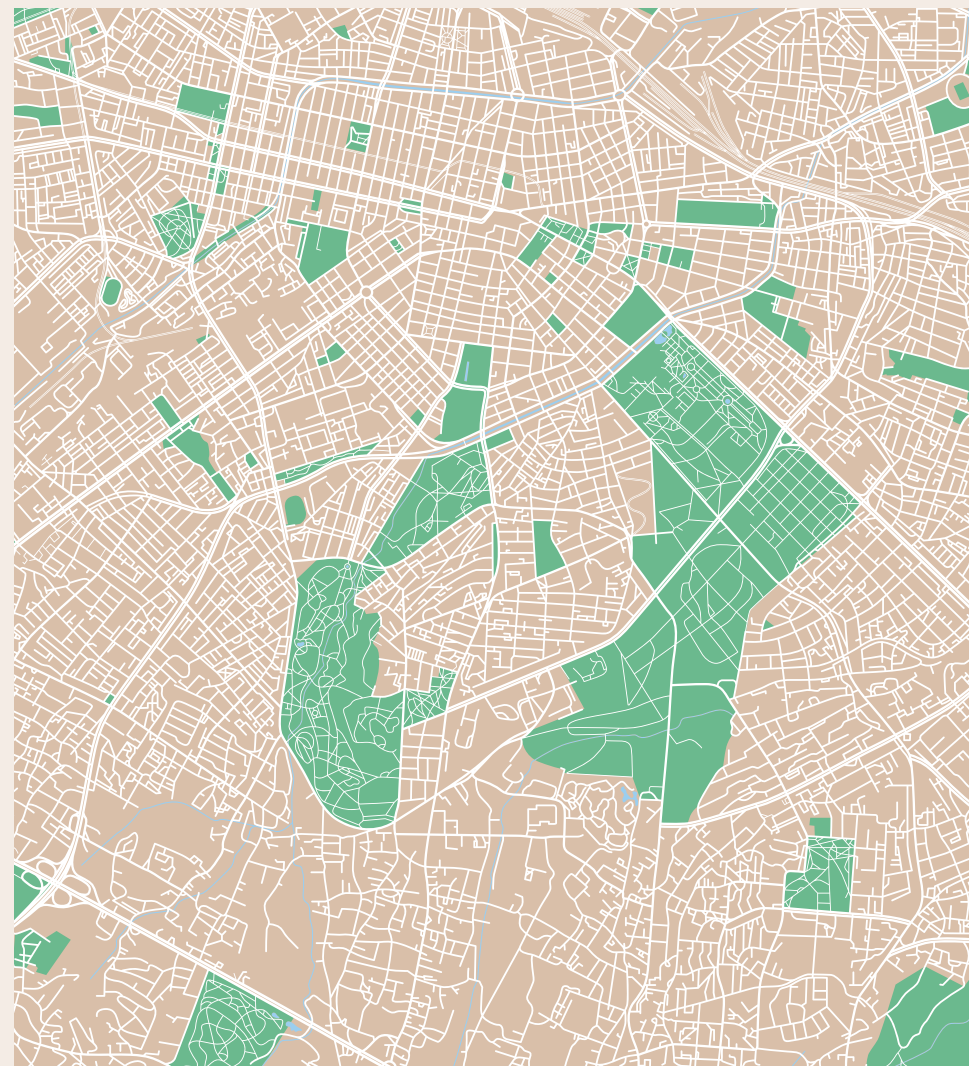
Sofia

SEE Residential A/S ejer og driver ejendommene Antim I 103 og Zaychar 220, som begge er fuldt udlejet. Derudover er der skrevet kontrakt på yderligere 6 ejendomme, som er under færdiggørelse og overtages, når de er klar til indretning.

En gennemsnitslejlighed i vores portefølje, med central beliggenhed i Sofia koster godt 1 mio. DKK. Vi overtager ejendommene færdigopførte og med ibrugtagningstilladelse, men står selv for indretning af selve lejligheden, dvs. montering af gulve, køkken, bad osv. I forbindelse med købet af ejendommen følger der et fastpristilbud på indretningen, således at den samlede pris er kendt på forhånd.

Alle ejendommene ligger centralt i Sofia i det, der ville svare til København K. Porteføljen består af i alt +244 udlejningsenheder, når de alle er leveret fra devel-opmentselskaberne. Det er planen, at udlejningsporteføljen skal vokse til 1.000 enheder inden for de næste 10 år.

Da selskabet fra start sikrer, at lejlighederne er udmartrikuleret øger det også en potentiel salgsværdi såfremt selskabet engang ønsker at afhænde porteføljen, da lejlighederne eksempelvis kan frasælges enkeltvis til private personer eller som samlet bygning til en professionel investor.



EJENDOMSPORTEFØLJE

Skopje

SEE RESIDENTIAL EKSPANDERER TIL NORDMAKEDONIENS HOVEDSTAD

50 ENHEDER

3000+ M²

I forlængelse af vores succes i Sofia, har SEE Residential A/S valgt at købe en "testejendom" i Skopje. Med over 500.000 indbyggere deler Skopje mange af de fundamentale forhold, der gjorde Sofia attraktiv: et underudviklet lejemarked, en voksende middelklasse og stigende byudvikling.

Vores første erhvervelse er i Riverside-komplekset – et moderne, centralt beliggende byggeri tæt på bymidten og langs floden Vardar.

Med grønne områder, underjordisk parkering og kvalitetsdesign passer det perfekt til vores fokus på attraktive, veldisponerede lejemøbler i høj kvalitet.

Riverside afspejler vores engagement i bæredygtighed, godt design og lejervenlige planløsninger. Lejlighederne er målrettet middelindkomstsegmentet – en underbetjent gruppe i Skopje.

Vi tror på at Skopje står over for en stærk vækst – og vi glæder os til at følge denne udvikling på tættest hold sammen med vores investorer.

NØGLEFAKTA:

- Beliggende i Riverside-komplekset, 5 minutter fra centrum af Skopje
- Moderne, rummelige lejligheder designet til langtidsudlejning
- Parklignende omgivelser med fremragende forbindelser til resten af byen
- Høj efterspørgsel, begrænset konkurrence — en first-mover-fordel



1

7/1 Ante Hadzimirkov St.

50 Units

Boliger bygget med omtanke for miljø og levestandard

Som ejendomsbesidder har vi ansvaret for at skabe boliger til borgere i Sofia, som både er moderne og langtidsholdbare. Vi trækker på vores mangeårige investerings-, bygge- og boligerfaring fra Norden, som har nogle af de højeste levestandarder i verden. Ikke kun hvad angår materialer, men også på parametre som lysindfald, luftkvalitet og udendørs beplantning.

Som ejendomsselskab har vi ikke blot et ansvar for at skabe et godt slutprodukt med gode hjem. Vi har også et ansvar for at bidrage til processen, arbejdsforholdene og materialerne. Vi skal vælge materialer, som skader miljøet mindst muligt. I en branche, som bygge- og anlægsbranchen, kan man ikke blive klimaneutral. Men vi er vores ansvar bevidst, og arbejder på at nedbringe vores CO₂-udslip i materiale- og leverandørkæden.

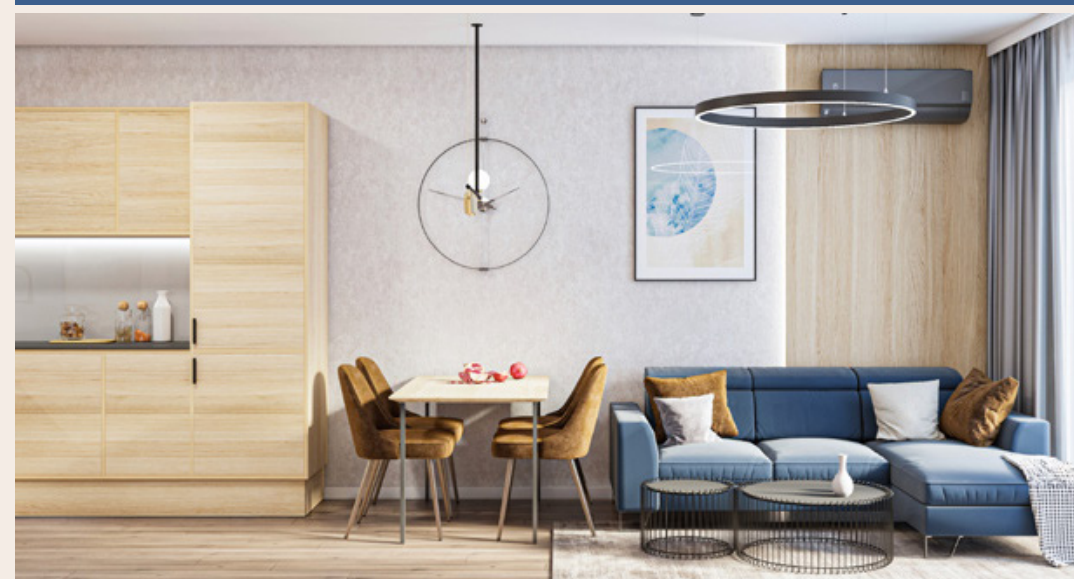
Ejendomsudvikling kan ikke længere måles på bundlinjen alene. Vi er ikke i tvivl om, at både fremtidens boligselskaber og investorer i høj grad kommer til at måle investeringer på vigtige parametre som klima, ledelse og social ansvarlighed og ikke udelukkende profit. En udvikling, vi ikke blot er enige i, men også vil gøre vores for at fremme.

I SEE Residential A/S arbejder vi derfor kontinuerligt med at styrke vores forretning inden

for ESG (environmental, social og governance) på tværs af medarbejdere, leverandører/forretningspartnere, kunder, det omkringliggende samfund og investorer.

I forbindelse med årsregnskabet for 2024 vil vi præsentere vores første ESG-rapport. ESG er et vigtigt område, hvor vi løbende arbejder på at sætte og indfri ambitiøse mål. Efterhånden som vi når vores delmål, vil vi fortsætte med at udvikle og hæve ambitionerne, da arbejdet med ESG altid kan forbedres og tilpasses i takt med nye muligheder og udfordringer.

Men vores ansvar stopper ikke her. Vi ønsker at være en aktiv del af det omkringliggende samfund, hvor vi stræber efter at være gode naboer og give tilbage. Både i form af at hjælpe, hvor vi kan, og, mere konkret, at geninvestere i boligkvarterer, hvor vi kan gøre en forskel.



”

Ejendommene ligger centralt i Sofia, og de har en størrelse og kvalitet, som gør at de er en eftertragtede vare. Udlejningsmarkedet i Sofia er fragmenteret, hvilket gør at SEE Residential A/S fra sin opstart bliver en betydende udlejningsvirksomhed.

LYUBOMIR MLADENOV
Bestyrelsesformand,
SEE Residential

Lyubomir Mladenov er Associate Director hos Knight Frank i Sofia og har en mangeårig karriere inden for investering i erhvervsejendomme. Han har stået i spidsen for udviklingen af flere markante kontorejendomme, herunder BSR 2 i Sofia, og har forvaltet ejendomsporteføljer på over 75.000 m². Lyubomir har arbejdet med internationale kunder som TEVA Pharmaceuticals, British American Tobacco og Lufthansa Group. Han har en MSc i ejendomsinvestering fra Cass Business School i London.





Investeringen

➤ Land i vækst med tilskud fra EU

➤ Planlagt børsnotering i 2033–35

➤ Største boligudlejningsselskab
i Sofia

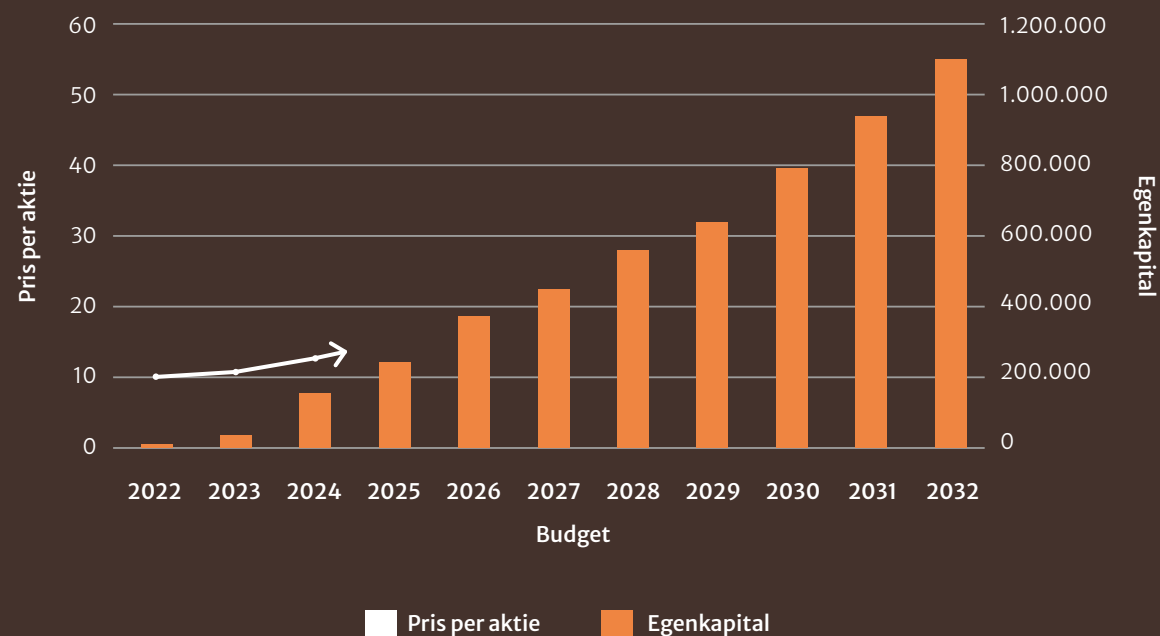
Et vækstselskab med en konservativ risiko

SEE Residential A/S startede i 2022 med en ejendom beliggende tæt på Lions Bridge og Womens Market i centrum af Sofia. Planen for forretningen er at have en lav gældsætning på maks. 65 % (LTV).

Det gør, at selskabet, selv i nedgangstider, vil have egenkapital at stå imod med. Den lave gældsætning og den løbende drift fra ejendommene sikrer på købstidspunktet af ejendommene sikrer, at selskabets ejendomsportefølje udvikles til at være en af de største ejendomsselskaber, hvis ikke det største, inden for en kort årrække.

Inden for de næste 10 år er det planen, at selskabets balance skal vokse til ca. 3,5 milliarder dkk. Det er baseret på den samlede kapitalrejsning på ca. 520 millioner DKK.

Planen er, at selskabet skal børsnoteres i 2033–35, og at yderligere kapitalforhøjelser vil ske til en endnu højere kurs end nuværende i takt med, at målsætningerne nås. Om 10 år forventer vi, at selskabet er udviklet til et selskab med værdiudvikling på over 300 millioner DKK og en egenkapital på mere end en milliard DKK.



Fornuftigt afkast – minimal risiko

MARKEDET I SOFIA TAGER FART NU

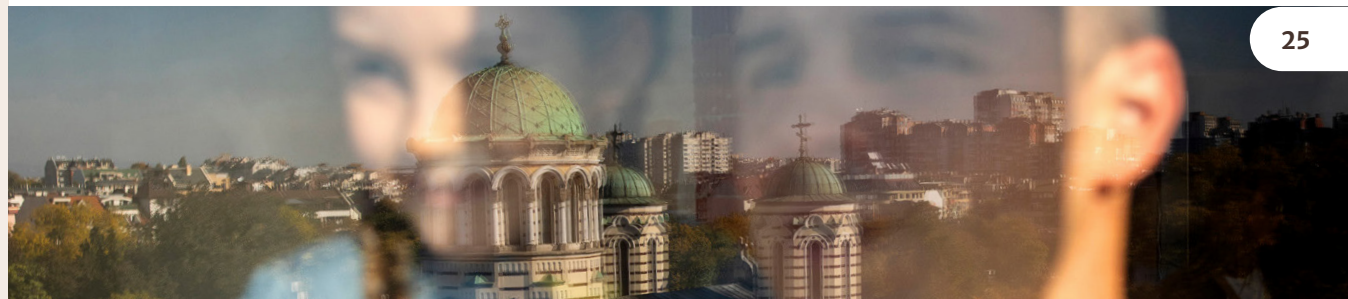
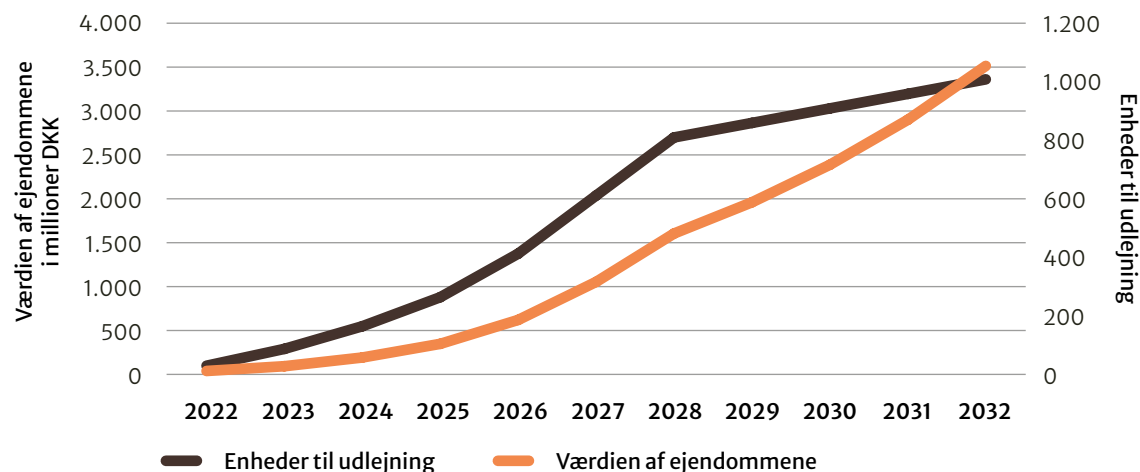
En investering i SEE Residential A/S er ikke kun en investering i mursten. Det er en investering i selskabet bag. SEE Residential vil være en bærende og betydende kraft i ejendomsmarkedet i Sofia, og i takt med at markedet modnes og bliver mere sammenlignelig med andre centraleuropæiske lande, vil selskabets værdi også øges.

Ligesom mange danskere har investeret og tjent gode penge på ejendomsinvesteringer i København for 20–30 år siden er SEE Residential A/S nu startet med det mål at tjene gode penge på ejendomsinvesteringer i centrum af Sofia – og med begrænset risiko. Forventningen i selskabet er, at det er nu, at Sofias ejendomsmarked begynder at tage fart. Priserne vil forventelig stige mere i Sofia end i Danmark procentuelt, og det danner grundlag for stærke investeringer for de investorer, der tør følge tendensen fra sammenlignelige storbyer i Europa.

KURSBEREKNING

Aktiekursen beregnes og rapporteres hvert kvartal baseret på værdien af de underliggende ejendomme reguleret for øvrige aktiver og forpligtelser. Ejendommens værdi estimeres af en autoriseret vurderingsspecialist baseret på internationale vurderingsstandarder ved brug af den sammenlignende metode, hvor værdiansættelsen er resultatet af en direkte sammenligning af hver ejendom med en analyse af de seneste salg af lignende ejendomme. Øvrige aktiver og forpligtelser indregnes baseret på dansk regnskabspraksis dog sådan at udgifter i forbindelse med kapitaludvidelser periodiseres over en investeringsperiode på 10 år.

ANTAL UDLEJNINGSENHEDER OG VÆRDIEN AF EJENDOMMENE



BØRSNOTERING

Selskabets plan er, at selskabet skal børsnoteres i 2033–35. Dermed vil alle eksisterende investorer, som har været med på vækstrejsen på det sydøsteuropæiske ejendomsmarked, have mulighed for at kunne sælge deres aktier på aktiemarkedet, såfremt man ønsker at være likvid. Selskabet ser samtidig en børsnotering som en gylden mulighed for at vækste endnu mere og blive et endnu mere betydende ejendomsselskab i Sydøsteuropa.

FINANSIERING

Ethvert professionelt ejendomsselskab har et fokus på finansieringen af selskabets ejendomme. Ledelsen i SEE Residential finansierer maksimalt ejendommene 65% af værdien og ejendommene vil løbende blive refinansieret i takt med renteændringer og i den løbende tilsikring af at opnå de bedste vilkår.

Derfor skal du investere

26

- Land i vækst med tilskud fra EU
- Bulgarien har Europas laveste boligbyrde
- Uafhængig ledelse med stor erfaring i branchen
- Boligudlejningsselskab allerede etableret på markedet
- Minimal lokal konkurrence
- Færdigbyggede boliger – ingen byggeprojekter
- Bæredygtige boliger i høj kvalitet
- Fornuftigt afkast med lav risiko



Lige nu åbent for nye investorer

Du kan investere både privat, i selskabsform eller med pensionsmidler.

Minimumsinvesteringsbeløb er DKK 750.000.

Investeringen markedsføres af Vækstkapital på vegne af SEE Residential A/S

Vil du med på rejsen?



Brian Jensen
Direktør - Vækstkapital FAIF
brj@vaekstkapital.dk
+45 2570 7822



S · E · E Residential A/S

Vigtig information: Denne brochure er udarbejdet af SEE Residential A/S (Selskabet) udelukkende til orientering og udgør ikke en fuldkommen virksomhedsbeskrivelse eller et prospekt. Ingen person bør købe eller tegne aktier i Selskabet, medmindre dette sker på oplyst grundlag. Denne brochure udgør ikke eller indgår ikke som en del af, og skal ikke fortolkes som, et tilbud om at sælge eller udstede, eller en opfordring til at købe eller tegne aktier, eller andre værdipapirer i Selskabet. Denne brochure indeholder fremadrettede udsagn, der indebærer risici og usikkerheder. De fremadrettede udsagn, der er indeholdt i denne brochure, gælder kun pr. datoen herfor og kan ændres uden varsel.