

PRÆSENTATION AF K/S AHLEFELDTSGADE

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Ahlefeldtsgade.

K/S Ahlefeldtsgade, CVR-nr. 44568101, erhverver (benævnes her efter tilsammen "Ejendommen"):

- Ejerlejlighed nr. 1 af matr.nr. 89d, Rudkøbing Bygrunde, beliggende Ahlefeldtsgade 8, st., 5900 Rudkøbing (365discount-butik)
- Matr.nr. 89a, Rudkøbing Bygrunde, beliggende Ahlefeldtsgade 10, 5900 Rudkøbing (grundstykke med yderligere parkeringsareal)

Ejendommen er udlejet til 365discount A/S, CVR-nr. 11517498 (benævnes herefter "Lejer"), med 15 års indledende bindingsperiode for Lejer samt ubetinget og uigenkaldelig selvskyldnerkaution fra Coop Danmark A/S, CVR-nr. 26259495, for Lejers fulde og rettidige opfyldelse af Lejers forpligtelser iht. lejekontrakten i Lejers bindingsperiode.

Lejekontrakten med Lejer træder i kraft pr. overtagelsesdagen og er udarbejdet i forbindelse med købsaftalen for købet af Ejendommen. Købsaftale og lejeforhold er således udarbejdet som en helhed og under gensidig hensyntagen til hinanden.

Ejendommen er beliggende helt centralt i Rudkøbing bymidte, der danner handelscentrum for Langeland Kommune. Ejendommens nærområde udgøres af et koncentreret handels- og oplandscentrum for øen, som sammen med Ejendommen består af en række veletablerede detailaktører samt specialbutikker, herunder SuperBrugsen, netto, Rema1000, Sport24, Matas, Imerco mf.

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

- Butikken i Ejendommen er blandt de 20% bedst performen-

de butikker i 365discount-kæden, og har hvert år driftet stabilt siden åbningen i 2004.

- Coop-koncernen har, qua 20 års butiksdrift i Ejendommen, et særdeles godt kendskab til både Ejendommen, butikkens drift samt området ved Ejendommen.
- Ejendommen erhverves til et særligt attraktivt startafkast på 6,75%.
- Lavt lejeniveau på DKK 1.000 pr. m². Lejen er, som beskrevet på side 23, sammenholdt med tidligere lejekontrakt for lejemålet, reduceret med ca. DKK 400.000, svarende til 28%, hvilket understreger, at lejen er fastsat til et niveau under markedsløjen.
- Ejendommen belånes udelukkende via realkreditfinansiering, og den løbende overskudslikviditet danner baggrund for årlige udlodninger til ejerkredsen allerede fra år 2026.

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 38.

Det er for nærværende projekt valgt, at realkreditlånet optages som et F5-lån, hvilket adskiller sig fra de seneste Blue Capital-udbud, hvor realkreditlånet er optaget med 6 mdr. rentebinding. Markedets aktuelle forventning til faldende renter har gjort renteniveauet for et F5-lån attraktivt, mens der samtidig opnås en øget sikkerhed i form af den længere rentebinding.

Projektet udbydes med 1.000 anparter, hvoraf maksimalt 10 investorer kan deltage.

Blue Capital A/S, d. 19. januar 2024.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Ahlefeldtsgade

Sælger af Ejendommen er 365discount A/S, CVR-nr. 11517498 (benævnes herefter "Sælger"), som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2022 havde en egenkapital på DKK 467 mio.

Til sikkerhed for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtigelser, som påhviler Sælger i medfør af købsaftalen, stiller Coop Danmark A/S, CVR-nr. 26259495, selvskyldnerkaution for Sælger. Coop Danmark A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2022 en egenkapital på DKK 2,9 mia.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest den 1. april 2024. Fuldtagnes 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 101 K/S-projekter - og

alle er fuldtægt. Potentielle investorer i K/S Ahlefeldtsgade 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 fastsat til den 1. april 2024, idet Køber dog har ret til at fremrykke overtagelsesdagen til en af Køber ønsket dato, og Køber vil loyalt bestræbe sig på at få afklaret alle forhold, så der kan ske fremrykning af overtagelsesdagen. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. 1. april 2024.

Investorenes overtagelse af anparterne i K/S Ahlefeldtsgade vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse.

Indbetaling af investorindskud

Indbetaling af investorindskuddet foretages som anført i tegningsaftalen på side 80.

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum **DKK 14.396.720**
Pris pr. m² (1.036 m²) DKK 13.896 pr. m²

Årlig lejeindtægt **DKK 1.036.000**
Leje pr. m² (1.036 m²) DKK 1.000 pr. m²
Læs yderligere om bygningens areal og Sælgers kommende opmåling heraf på side 22.

Bindingsperiode for Lejer **Lejereguleringsmekanisme**
15 år fra ikrafttrædelse/overtagelse 100% NPI, min. 1% og maks. 3%, første gang 1. januar 2025

Forrentning
Ejendommens startafkast 6,75%
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervesomkostninger og alle driftsomkostninger) 5,02%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering* 10,27%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering* 14,56%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)** 7,34%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)** 7,36%

**Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S-anparterne i år 2044. Beregningerne er inkl. ejendomsværdistigning.

Investorindskud v/10% ejerskab*** **DKK 672.000**

Investering i K/S Ahlefeldtsgade kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Ahlefeldtsgade.

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

Finansiering

1. prioritet (63,2%) DKK 9.100.000 Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 25 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.

Hæftelse v/10% ejerskab

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver DKK 216.000
Indskudt kapital DKK 672.000
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 888.000**

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2044 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 497.074
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2044 inkl. ejendomsværdistigning DKK 815.247

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2044 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.005.913
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2044 inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.556.995

Udlodninger v/10% ejerskab (budget på side 56-61)

Akkumuleret udlodning i 2029 DKK 91.932
Akkumuleret udlodning i 2034 DKK 256.444
Akkumuleret udlodning i 2039 DKK 480.259
Akkumuleret udlodning i 2044 DKK 770.105

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 2044. 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.