

PRÆSENTATION AF K/S VÆRLØSE, BYMIDTEN

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

K/S Værløse, Bymidten (CVR-nr. 43899627) erhverver ejerlejlighed 1 på matr. nr. 13d, Ll. Værløse By, Værløse beliggende Bymidten 39A, 3500 Værløse (benævnes herefter "Ejendommen"). Ejendommen er udlejet til Fakta A/S (benævnes herefter "Lejer") med 15 års indledende bindingsperiode for Lejer samt ubetinget og uigenkaldelig selvskyldnerkaution fra Coop Danmark A/S 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, der udgøres af et samlet areal på 2.088 m², indeholder to erhvervslejemål i form af en Coop365discount-butik og en Røde Kors-genbrugsbutik. Lejekontrakten med Fakta A/S omfatter hele Ejendommen, og lejeforholdet for Røde Kors-butikken er således Lejers fremleje af en del af Ejendommen.

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

- Ejendommen erhverves til et særdeles attraktivt startafkast på 6,30%.
- Stor driftssikkerhed, da Lejer varetager alle driftsudgifter bortset fra ejendomsadministration.
- Såvel Sælger som Lejer har på baggrund af de mange års ejerskab af - og butiksdreven i - Ejendommen, et særdeles godt kendskab til både Ejendommen, butikkens drift samt området ved Ejendommen.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Værløse, Bymidten

Sælger af Ejendommen er Coop Danmark A/S (CVR-nr. 26259495), som ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2021 havde en egenkapital på DKK 3,3 mia.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest den 31. marts 2023. Fuldtegnes projektet ikke senest den 31. marts 2023, 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 90 K/S-projekter - og alle er gennemført.

For Sælger er handlen betinget af, at handlen i sin helhed, herunder Købsaftalen med bilag, godkendes af Sælgers bestyrelse senest den 13. marts 2023 kl. 12:00. Blue Capital er af Sælger blevet oplyst, at godkendelsen kan betragtes som ren formalia internt i Coop-koncernen, hvorfor betingelsen ikke forventes at have indflydelse på handlen.

- Coop Danmark A/S - med en egenkapital på DKK 3,3 mia. ultimo 2021 - stiller sikkerhed for Lejers opfyldelse af Lejekontrakten i bindingsperioden.
- 15 års indledende bindingsperiode for Lejer.
- Forventede løbende årlige udlodninger fra år 2025.
- Meget attraktiv beliggenhed centralt i Værløse bymidte.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiver som beskrevet side 34.

Nærværende projekts finansieringsstruktur adskiller sig fra tidligere Blue Capital-udbud, 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 mdr. rentebinding (RT-Cibor6), og der optages ikke banklån. Den øgede rentefølsomhed er således forsøgt opvejet ved en lavere belåningsgrad ved Ejendommens køb. Baggrunden for valget af en kortere rentebinding skyldes en renteprognose, der forventer faldende renter i 2023/24.

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. 10. marts 2023.

Potentielle investorer i K/S Værløse, Bymidten vil på ingen måde blive pålagt forpligtelser i forbindelse med indlevering af underskrevet tegningsaftale, hvis projektet - mod forventning - ikke realiseres.

Overtagelse af Ejendommen

K/S Værløse, Bymidten overtager Ejendommen den 31. marts 2023. Køber skal senest den 1. maj 2023 - medmindre andet aftales med Sælger - deponere købesummen. I perioden fra overtagelsesdagen (31. marts 2023) og frem til deponering af købesummen, tilskrives Sælger renter ud fra en rentesats på 5,5% p.a.

Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån/deponering af købesum pr. 31. marts 2023.

Indbetaling af investorindskud

Investorindskuddet indbetales umiddelbart efter, at der er modtaget meddelelse om endelig kreditgodkendelse til deltagelse i projektet.

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum **DKK 39.478.123,-**
Pris pr. m² bebyggelse (2.088 m²) **DKK 18.907,- pr. m²**

Årlig lejeindtægt **DKK 2.498.703,-**
Leje pr. m² (2.088 m²) **DKK 1.197,- pr. m²**

Bindingsperiode
15 års indledende bindingsperiode for Lejer.

Lejereguleringsmekanisme
Lejen reguleres første gang 12 måneder efter ikrafttrædelsestidspunktet med 100% af den procentuelle årlige ændring i nettoprisindekset fra januar til januar, dog maksimalt 4,5%. Efter første regulering reguleres lejen hver d. 1. januar, første gang d. 1. januar 2025, med 100% af den procentuelle årlige ændring nettoprisindekset fra oktober til oktober. Lejen kan ikke reguleres i nedadgående retning iht. NPI-reguleringer. Udlejer og Lejer kan tidligst forlange lejen reguleret til markedslejen med virkning fra 15 år efter ikrafttrædelsestidspunktet.

Forrentning
Ejendommens startafkast **6,30%**
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger) **5,39%**

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering* **11,92%**
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering* **18,00%**

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)** **10,00%**
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)** **10,01%**

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

Investorindskud v/10% ejerskab*** **DKK 1.484.000,-**

Investering i K/S Værløse, Bymidten kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Værløse, Bymidten.

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

Finansiering

1. prioritet (69,9%) DKK 27.589.000,- Realkredit: Lånet optages som et RT-Cibor6 lån med 25 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.

Hæftelse v/10% ejerskab

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver **DKK 592.000,-**
Indskudt kapital **DKK 1.484.000,-**
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 2.076.000,-**

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning **DKK 1.278.972,-**
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning **DKK 2.215.393,-**

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning **DKK 2.594.061,-**
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning **DKK 4.247.832,-**

Udlodninger v/10% ejerskab

Akkumuleret udlodning i 2027 **DKK 439.990,-**
Akkumuleret udlodning i 2032 **DKK 1.266.346,-**
Akkumuleret udlodning i 2037 **DKK 2.236.643,-**
Akkumuleret udlodning i 2043 **DKK 3.147.932,-**

Udlodning af provenu fra et salg af Ejendommen 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.