

PRÆSENTATION AF K/S JYSK DETAIL, VEJLE-BREDBALLE

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Jysk Detail, Vejle-Bredballe.

K/S Jysk Detail, Vejle-Bredballe (CVR-nr. 43807374) erhverver matrikel 8u, Bredballe By, Bredballe, beliggende Bredballe Center 7, 7120 Vejle Øst (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen indeholder en Coop 365discount-butik på 1.637 m² (heraf er 193 m² kælderareal) udlejet til Fakta A/S (benævnes herefter "Lejer") med en indeståelse fra Coop Danmark A/S som selvskyldnerkautionist for Lejers opfyldelse af lejekontrakten i Lejers bindingsperiode. Den indledende bindingsperiode for Lejer er på 15 år.

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.

Butikken er opført i 1979 (samt til- og ombygget i 1998) og er i 2020 konverteret fra en fakta til Coop 365discount.

Ejendommen er en integreret del af Bredballe Centeret og beliggende med direkte eksponering mod den trafikerede Skelvangen, der fungerer som gennemgående færdselsåre i den centrale del af Bredballe.

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

- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,02%
- 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.
- Forventet løbende årlige udlodninger 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 side 30.

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 i den sammenhæng, at der i prospektets budgetforudsætninger antages en rentesats gennem hele budgetperioden på 3,50% (+ bidragsats), hvilket overstiger renten på et F5 lån på udbudstidspunktet.

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. 1. februar 2023.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Jysk Detail, Vejle-Bredballe

Sælger af Ejendommen er Coop Invest A/S (CVR-nr. 39119129), som er 100% ejet af Coop a.m.b.a. (CVR-nr. 43636510). Coop Danmark A/S (CVR-nr. 26259495) stiller selvskyldnerkaution for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtigelser, som påhviler Sælger i medfør af Købsaftalen. Coop Danmark A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2021 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 15. marts 2023. Fuldtegnes projektet ikke senest den 15. 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 89 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Potentielle investorer i K/S Jysk Detail, Vejle-Bredballe 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

K/S Jysk Detail, Vejle-Bredballe overtager Ejendommen den 15. marts 2023. Køber er berettiget til - og skal loyalt bestræbe sig på - at fremrykke overtagelsesdagen. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. 15. marts 2023.

Investorerens overtagelse af anparterne i K/S Jysk Detail, Vejle-Bredballe vil være umiddelbart forud for Ejendommens overtagelse.

Indbetaling af investorindskud

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

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum
Pris pr. m² bebyggelse (1.637 m²) **DKK 32.009.667,-**
DKK 19.554,- pr. m²

Årlig lejeindtægt
Leje pr. m² (1.637 m²) **DKK 2.000.000,-**
DKK 1.222,- pr. m²

Bindingsperiode
15 års indledende bindingsperiode for Lejer.

Lejereguleringsmekanisme
Hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2024, reguleres lejen med 100 % af den procentuelle årlige ændring i nettoprisindekset fra oktober til oktober, dog min. 1% og maks. 3%. Udlejer og Lejer kan tidligst forlange lejen reguleret til markedslejen med virkning fra 15 år efter Ikrafttrædelsestidspunktet.

Forrentning
Ejendommens startafkast 6,02%
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervesomkostninger og alle driftsomkostninger) 5,05%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering* 8,88%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering* 13,82%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)** 8,19%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)** 8,21%

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

Investorindskud v/10% ejerskab*** **DKK 1.409.000,-**

Investering i K/S Jysk Detail, Vejle-Bredballe kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Jysk Detail, Vejle-Bredballe.

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

Finansiering
1. prioritet (63,4%) DKK 20.306.000,- 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 280.000,-
Indskudt kapital **DKK 1.409.000,-**
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 1.689.000,-**

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 870.994,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.601.735,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.808.735,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning DKK 3.095.478,-

Udlodninger v/10% ejerskab
Akkumuleret udlodning i 2027 DKK 325.798,-
Akkumuleret udlodning i 2032 DKK 900.615,-
Akkumuleret udlodning i 2037 DKK 1.583.274,-
Akkumuleret udlodning i 2043 DKK 2.239.779,-
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.