

Præsentation af K/S Netto Tune Parkvej

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Netto Tune Parkvej.

K/S Netto Tune Parkvej erhverver matriklen 9m Tune By, Tune, beliggende Lundevej 3, 4030 Tune (benævnes herefter "Ejendommen"):

Ejendommen indeholder en Netto-butik udlejet til Salling Group Ejendomme A/S (benævnes herefter "Ankerlejer"), samt et benzintankanlæg udlejet til OK a.m.b.a.

Netto-butikken er nyopført til Ankerlejers overtagelse pr. 15. juni 2019 og består af ca. 1.050 m² butik og lager, ca. 20 m² overdækket vareindlevering samt ca. 105 m² varegård inkl. øvrig belægning. Netto har siden år 2000 drevet dagligvarebutik i Tune og rykkede med åbningen af den nye butik til nye og tidssvarende rammer med markant mere plads end under de tidligere forhold. Ankerlejer kender - qua næsten 20 års forretningsdriven i Tune - den nye beliggenhed yderst godt og har ligeledes et veletableret kendskab til kundegrundlaget i området.

Ejendommen er beliggende nær Hovedstadsområdet - i den vestlige del af Greve Kommune - mellem Roskilde og Køge Bugt.

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

- Usædvanlig stærk Ankerlejer - i form af Salling Group Ejendomme A/S - med en egenkapital på DKK 2,3 mia. samt sekundær Lejer - i form af OK a.m.b.a. - med en egenkapital på DKK 2,9 mia.
- Indledende bindingsperiode for Ankerlejer frem til 1. juli 2034 samt indledende bindingsperiode for OK a.m.b.a. frem til 1. januar 2030.
- Ejendommens startafkast er på 5,93%.
- Forventet udlodning allerede i år 2024 på DKK 108.567,- v/10% ejerskab - svarende til 14% af investorindskuddet.
- Pro rata starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver på DKK 440.000,- v/10% ejerskab.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiverne som beskrevet side 38.

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

Blue Capital A/S, d. 17. april 2020.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Netto Tune Parkvej

Sælger af Ejendommen er CECR Invest 1 ApS (CVR-nr. 36455829). Sælger er et selskab, hvis formål er at investere i fast ejendom og havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 30.09.2019 en egenkapital på DKK 3,9 mio. Sælger er ejet af CEC Group Holding ApS og Røslér Holding ApS.

Sælger transporterer alle rettigheder overfor entreprenører, som har opført bebyggelse på Ejendommen, til Køber, herunder transporteres de af entreprenørerne stillede garantier, som ikke er fuldt ud nedskrevet til Køber.

Entreprenøren bag Netto-butikken er LM Huse A/S (CVR-nr. 13591601). Entreprenøren har stillet sædvanlig entreprenørgaranti i medfør af ABT 93. LM Huse A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse 31.12.2019 en egenkapital på DKK 18,2 mio.

For Køber, K/S Netto Tune Parkvej, er der taget forbehold, da købet bl.a. er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer inden 1. juni 2020.

Fuldtegnes projektet ikke inden 1. juni 2020, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Netto Tune Parkvej vil på ingen måde blive pålagt forpligtelser i forbindelse med indlevering af underskrevet købsaftale, hvis projektet - mod forventning - ikke realiseres.

Det bemærkes i ovenstående sammenhæng, at Blue Capital A/S siden stiftelsen i 2010 har annonceret 58 projekter - og alle er gennemført.

Overtagelse af Ejendommen

K/S Netto Tune Parkvej overtager Ejendommen den 1. juli 2020, ligesom prospektet tager udgangspunkt i en overtagelsesdag pr. denne dato.



Investeringsresumé

Ejendommens købesum:

Pris pr. m² (1.050 m²)

**Værdien af kontrakten med OK a.m.b.a. er ved den givne m²-pris fastsat til DKK 0,-.*

DKK 26.750.000,-

DKK 25.476,- pr. m²

Ankerlejer og lejevilkår:

Salling Group Ejendomme A/S, CVR-nr. 21 50 38 94

Bindingsperiode for Ankerlejer frem til 1. juli 2034

Bindingsperiode for Udlejer frem til 1. juli 2049

Leje pr. m² (1.050 m²)

DKK 1.488,-

Lejen reguleres årligt pr. den 15. juni. Reguleringen sker med 100% af den procentvise ændring i nettoprisindekset for oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen kan ikke reguleres i nedadgående retning. Lejen kan tidligst kræves reguleret til markedslejen 15 år efter lejeforholdets ikrafttrædelse.

Salling Group Ejendomme A/S (96% af den samlede lejeindtægt)

DKK 1.562.842,-

OK a.m.b.a.

(4% af den samlede lejeindtægt)

DKK 70.700,-**

Samlet lejeindtægt pr. 15. juni 2020

DKK 1.633.542,-

***Der budgetteres alene med en lejeindtægt fra OK a.m.b.a. frem til udløb af deres bindingsperiode d. 1. januar 2030 - læs yderligere herom i den blå boks side 35.*

Forrentning:

Ejendommens startafkast

5,93%

K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger

4,83%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering***

13,30%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering***

15,95%

****Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.*

Investorindskud v/10% ejerskab****:

DKK 794.000,-

Investering i K/S Netto Tune Parkvej kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Netto Tune Parkvej.

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

Finansiering:

1. prioritet (70%) DKK 18.725.000,- Realkredit: Optages som et F5 lån med 23 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.

2. prioritet (9,7%) DKK 2.600.000,- Banklån: Optages som en driftskredit med variabel rente.

Hæftelse v/10% ejerskab:

Starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver (pro rata)

DKK 440.000,-

Hæftelsen er (jf. budget) reduceret til DKK 180.000,- inden udløb af Ankerlejers bindingsperiode - læs yderligere herom side 40.

Indskudt kapital

DKK 794.000,-

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital

DKK 1.234.000,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2040 ekskl. ejendomsværdistigning

DKK 720.763,-

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2040 inkl. ejendomsværdistigning

DKK 1.015.479,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2040 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.520.115,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2040 inkl. ejendomsværdistigning DKK 2.019.850,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2024

DKK 108.567,-

Akkumuleret udlodning i 2029

DKK 677.960,-

Akkumuleret udlodning i 2034

DKK 1.248.565,-

Akkumuleret udlodning i 2040

DKK 1.554.073,-

Budgetperioden løber frem til og med år 2040. Den enkelte anpartshaver kan naturligvis til enhver tid sælge sine anparter, ligesom den samlede ejerkreds til enhver tid kan beslutte at påbegynde et salg af Ejendommen. Udlodning af provenu fra et salg af Ejendommen er ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udlodninger.