

## PRÆSENTATION AF K/S GREAA, SØNDERGADE-KANNIKEGADE

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Grenaa, Søndergade-Kannikegade.

K/S Grenaa, Søndergade-Kannikegade (CVR-nr. 43521381) erhverver 4 1/3 ejerlejligheder indeholdende 9 erhvervslejemål (benævnes herefter "Ejendommen") beliggende som en del af matr. nr. 131a, Grenaa Bygrunde (benævnes herefter "Hovedejendommen").

Bag Ejendommens største lejemål (75% af den samlede lejeindtægt) står Salling Group Ejendomme A/S (benævnes herefter "Ankerlejer"). I lejemålet drives en Netto-butik, der i 2021 blev kåret til regionens bedste Netto-butik, og som i 2022 netop er blevet kåret til landets bedste Netto-butik.

Ejendommen er beliggende centralt i Grenaa bymidte nær en stor del af byens øvrige detailaktører, og med stor facadeværdi mod byens primære gennemgående færdselsåre. Ejendommen er desuden beliggende få hundrede meter fra Grenaa Station, hvorfra der både afgår busser og letbane.

Nærværende ejendomsprojekt adskiller sig på en række parametre fra mange af Blue Capitals andre ejendomsprojekter, hvor ejendommene typisk er nyopførte og udlejet til kapitalstærke retailkæder. I nærværende projekt er 25% af Ejendommens lejeindtægter fra lejere uden væsentlige uopsigelighedsperioder og Ejendommen er ikke nyopført med tilhørende garantier.

De estimerede indtægter og udgifter kan på baggrund af ovenstående ikke foretages med samme budgetsikkerhed som i mange andre af Blue Capitals projekter.

Se i øvrigt særligt konklusioner på COWI's byggetekniske gennemgang på side 32.

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

- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,83%.
- Særdeles stærk Ankerlejer i form af Salling Group Ejendomme A/S med en egenkapital på DKK 2,65 mia. pr. 31.12.21.
- Indledende bindingsperiode for Ankerlejer - i landets bedste Netto-butik - frem til 1. december 2034.
- Usædvanligt lavt lejeniveau for Ankerlejer på DKK 722,- pr. m<sup>2</sup>.
- God spredning på lejer-type samt Ejendommens anvendelsesmuligheder.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiverne som beskrevet side 42.

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

Blue Capital A/S, d. 30. september 2022

### Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Grenaa, Søndergade-Kannikegade

Sælger af Ejendommen er IPJ Invest A/S (CVR-nr. 25970543), som ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 30.06.2021 havde en egenkapital på DKK 144 mio.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt senest 15. oktober 2022 med kreditgodkendte investorer senest 15. november 2022 (evt. 15. december 2022 - se nedenfor).

Gennemføres dette ikke, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, om projektet realiseres. Det bemærkes i ovenstående sammenhæng, at Blue Capital A/S siden stiftelsen i 2010 har annonceret 84 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Potentielle investorer i K/S Grenaa, Søndergade-Kannikegade 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 Grenaa, Søndergade-Kannikegade overtager forventeligt Ejendommen den 1. december 2022. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager således udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. denne dato.

I tilfælde af, at Køber ikke kan få og/eller får kreditgodkendt investorerne i tide for at kunne deponere købesummen behørigt og rettidigt forud for 1. december 2022, er Køber berettiget til at udskyde Overtagelsesdagen til 31. december 2022.

Investorerens overtagelse af anparterne i K/S Grenaa, Søndergade-Kannikegade vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse.

#### Indbetaling af investorindskud

1. rate af investorindskuddet - svarende til DKK 600.000,- pr. 10% ejerskab - indbetales 1 uge efter, at der er modtaget endelig bekræftelse på deltagelse i projektet.

1. rate stilles efterfølgende som sikkerhed for handlens gennemførelse over for Sælger på en deponeringskonto.

2. rate (den resterende del af investorindskuddet) indbetales umiddelbart forud for Ejendommens overtagelse.

Såfremt projektet - mod forventning - ikke gennemføres, får investorerne refunderet deres indbetalinger fuldt ud.

## INVESTERINGSRESUMÉ

**Ejendommens købesum** DKK 50.487.500,-  
Pris pr. m<sup>2</sup> bebyggelse (6.011 m<sup>2</sup>) DKK 8.399,- pr. m<sup>2</sup>

Lejere	Procent af den samlede leje	Årlig lejeindtægt	Leje pr. m <sup>2</sup>
Salling Group Ejendomme A/S	(75% af den samlede lejeindtægt)	DKK 2.853.037,-	DKK 722,- pr. m <sup>2</sup>
Grenå Tandlægeklinik I/S	(7% af den samlede lejeindtægt)	DKK 263.904,-	DKK 923,- pr. m <sup>2</sup>
Jyllands-Postens Lokaltidende A/S	(5% af den samlede lejeindtægt)	DKK 174.832,-	DKK 492,- pr. m <sup>2</sup>
DB Grenaa ApS (danbolig)	(3% af den samlede lejeindtægt)	DKK 114.115,-	DKK 641,- pr. m <sup>2</sup>
Lejegaranti fra Sælger - 2. th.	(4% af den samlede lejeindtægt)	DKK 157.500,-	DKK 375,- pr. m <sup>2</sup>
Lejegaranti fra Sælger - 2. tv.	(4% af den samlede lejeindtægt)	DKK 135.000,-	DKK 375,- pr. m <sup>2</sup>
Fodterapi v/Pia Ladefoged	(2% af den samlede lejeindtægt)	DKK 73.939,-	DKK 592,- pr. m <sup>2</sup>
Foreningen Radio Djursland	(1% af den samlede lejeindtægt)	DKK 43.722,-	DKK 553,- pr. m <sup>2</sup>
<b>I alt</b>		<b>DKK 3.816.050,-</b>	

\*De respektive lejemåls arealer er uden andel af fællesarealer.

Ankerlejer	Indledende bindingsperiode	Lejereguleringsmekanisme
Salling Group Ejendomme A/S, CVR-nr. 21503894	Frem til 1. december 2034	100% NPI, juni-juni

#### Forrentning

Ejendommens startafkast	6,83%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	5,81%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	12,17%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	17,53%

\*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)**	8,43%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)**	8,46%

\*\*Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S anparterne i år 2042. Beregningerne er inkl. ejendomsværdistigning.

#### Investorindskud v/10% ejerskab\*\*\*

Investering i K/S Grenaa, Søndergade-Kannikegade kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Grenaa, Søndergade-Kannikegade.

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

#### Finansiering

1. prioritet (67,7%)	DKK 34.171.000,-	Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (9,7%)	DKK 4.900.000,-	Banklån: Lånet optages som en driftskredit med variabel rente og årlig genforhandling.
Depositum (0,2%)	DKK 101.652,-	Reguleres svarende lejen for fire af lejerne - se yderligere om depositum side 36.

#### Hæftelse v/10% ejerskab

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver	DKK 1.140.000,-
Indskudt kapital	DKK 1.654.000,-
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	DKK 2.794.000,-

#### Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 647.687,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.634.091,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 2.625.878,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 4.354.577,-

#### Udlodninger v/10% ejerskab

Akkumuleret udlodning i 2027	DKK 174.085,-
Akkumuleret udlodning i 2032	DKK 1.192.177,-
Akkumuleret udlodning i 2037	DKK 2.396.802,-
Akkumuleret udlodning i 2042	DKK 3.199.126,-

Udlodning af provenu fra et salg af Ejendommen er ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udlodninger.

Budgetperioden løber frem til og med år 2042. Den enkelte anpartshaver kan naturligvis til enhver tid sætte sine anparter til salg, ligesom den samlede ejerkreds til enhver tid kan beslutte at påbegynde et salg af Ejendommen.