

PRÆSENTATION AF K/S GENTOFTE BYMIDTE

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

K/S Gentofte Bymidte (CVR-nr. 44030926) erhverver følgende ejerlejligheder beliggende Baunegårdsvej 7F, 2820 Gentofte (benævnes herefter tilsammen "Ejendommen"):

- Ejerlejlighed nr. 1 på matr. nr. 1bq, Gentofte By, Gentofte
- Ejerlejlighed nr. 9 på matr. nr. 1bq, Gentofte By, Gentofte
- Ejerlejlighed nr. 10 på matr. nr. 1bq, Gentofte By, Gentofte

Ejendommen er udlejet til Coop Danmark A/S (benævnes herefter "Lejer") med 15 års indledende bindingsperiode for Lejer. 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 centralt i Gentofte bycentrum, hvor Lejer drager betydelig fordel af synergien fra de øvrige omkringliggende aktører, der bl.a. udgøres af Netto, føtex food, Normal, Matas, Joe & the Juice samt Emmerys. Hertil bærer Ejendommens nærområde præg af at være en forstad til København, hvor indbyggerne er overvejende velhavende og veluddannede, samt hvor både indkomster er blandt landets højeste.

Foruden ovenstående udmærker projektet sig på en lang række punkter, herunder særligt:

- Stor driftssikkerhed, da Lejer varetager alle driftsudgifter bortset fra ejendomsadministration.

- Coop-koncernen har qua mange års ejerskab af - og butiksdreven i - Ejendommen, et særdeles godt kendskab til både Ejendommen, butikkens drift samt området ved Ejendommen.
- 15 års indledende bindingsperiode Lejer.
- Løbende årlige udlodninger allerede fra 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 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 forsøgt opvejet ved en lavere belåningsgrad ved Ejendommens køb. Baggrunden for valget af en kortere rentebinding skyldes generelle renteprognoser, der forventer faldende renter indenfor en kortere årrække.

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. 4. maj 2023.

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

Sælger af Ejendommen er Coop Invest A/S (CVR-nr. 39119129), som er 100% ejet af Coop a/s (CVR-nr. 43636510). Coop Danmark A/S (CVR-nr. 26259495) stiller selvskyldnerkaution for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtelser, som påhviler Sælger i medfør af Købsaftalen. 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, betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest den 30. juni 2023. Fuldtegnes projektet ikke senest den 30. juni 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 92 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Potentielle investorer i K/S Gentofte Bymidte 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 Gentofte Bymidte overtager Ejendommen den 30. juni 2023. Køber er dog 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/deponering af købesum pr. 30. juni 2023.

Investorerens overtagelse af anparterne i K/S Gentofte Bymidte vil være sammenfaldende med datoen 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 (1.192 m², jf. BBR-meddelelse)

DKK 44.160.762,-

DKK 37.047,- pr. m²

Årlig lejeindtægt

Leje pr. m² (1.192 m², jf. BBR-meddelelse)

DKK 2.336.320,-

DKK 1.960,- pr. m²

Ejendommen indeholder estimeret 35 m² mere end ovenfor angivet, da den ikke er opmålt efter en udvidelse i 2007/2008 med flaskerum og vindfang. Såvel pris pr. m² som leje pr. m² er derfor lavere end angivet ovenfor.

Bindingsperiode

15 års indledende bindingsperiode for Lejer.

30 års indledende bindingsperiode for Udlejer.

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

5,26%

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

4,49%

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

8,87%

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

13,75%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR) uden løbende gældspleje**

6,83%

Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat uden løbende gældspleje (IRR)**

6,86%

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

Investorindskud v/10% ejerskab***

DKK 2.190.000,-

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

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Gentofte Bymidte.

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

Finansiering

1. prioritet (58,4%) DKK 25.800.000,- 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 626.000,-

Indskudt kapital

DKK 2.190.000,-

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital

DKK 2.816.000,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning

DKK 1.400.877,-

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning

DKK 2.483.823,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning

DKK 2.819.954,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning

DKK 4.735.345,-

Udlodninger v/10% ejerskab uden løbende gældspleje (budget på side 52-59)

Akkumuleret udlodning i 2028

DKK 211.805,-

Akkumuleret udlodning i 2033

DKK 664.898,-

Akkumuleret udlodning i 2038

DKK 1.285.147,-

Akkumuleret udlodning i 2043

DKK 2.091.540,-

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.