

Præsentation af K/S Aarhus Detail, Netto Viby

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Aarhus Detail, Netto Viby.

Projektet består af en ejerlejlighed (benævnes herefter "ejendommen") indeholdende en Netto butik bestående af ca. 1.000 m² butiks-, velfærds- og lagerareal samt samlet ca. 200 m² vare-/emballagegård. Det er på projektudbudstidspunktet endnu ikke afklaret, om sidstnævnte 200 m² tildeles ejerlejligheden som en eksklusiv brugsret eller som en integreret del af ejerlejligheden. Ejendommen er under opførelse efter Nettos nye butikskoncept og forventes at stå klar til Lejers overtagelse 31. december 2019.

Ejendommen opføres som integreret del af et boligområde i Viby. Ovenpå Netto-butikken opføres et beboerhus til benyttelse for boligområdets beboere. Beboerhuset indgår i en ejerforening med Netto-butikken.

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

- Attraktiv beliggenhed i det sydlige Aarhus i et område med mange boliger.
- 15 års bindingsperiode for Lejer (tidligst fraflytning 1. januar 2035).
- Usædvanligt stærk Lejer med en egenkapital på + DKK 2,1 mia.
- Ejendommens startafkast er på 5,23%.
- Forventet udlodning allerede i år 2024 på ca. DKK 73.000,- v/10% ejerskab.
- Lav pro rata starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 365.000,- 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 100 anparter, hvoraf maksimalt 10 investorer kan deltage.

Blue Capital A/S, d. 20. marts 2019.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af ejendom og anparter i K/S Aarhus Detail, Netto Viby

Sælger af ejendommen er Innovater A/S eller ordre (CVR-nr. 30 51 70 75), som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2017 havde en egenkapital på DKK 50,33 mio. Såfremt Innovater A/S udnytter "eller ordre" klausulen, indestår Innovater A/S for Sælgers forpligtelser.

Totalentreprenør er Innovater Byg ApS (CVR-nr. 34 22 89 30). Sælger giver ejerforeningen transport i de af underentreprenører stillede ABT garantier. Innovater Byg ApS havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2017 en egenkapital på DKK 2,23 mio. Innovater A/S indestår for entreprenørens forpligtelser.

For Køber, K/S Aarhus Detail, Netto Viby, er der taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer inden 1. maj 2019.

Fuldtegnes projektet ikke inden 1. maj 2019, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Aarhus Detail, Netto Viby 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 47 projekter - og alle er gennemført.

Overtagelse af ejendom

K/S Aarhus Detail, Netto Viby overtager ejendommen på ikrafttrædelsesdagen for lejekontrakten, som Sælger forventer er 23. oktober 2019. Der tages dog i prospektet udgangspunkt i en overtagelsesdag - og ikrafttrædelse af lejekontrakt - pr. 31. december 2019.

Der må dermed tages forbehold for, at overtagelsesdagen kan fremrykkes eller udskydes. Der er i købsaftalen mellem K/S Aarhus Detail, Netto Viby og Sælger aftalt, at Køber uden omkostning til Sælger er berettiget til at træde tilbage fra handlen, såfremt lejekontrakten ikke er trådt i kraft pr. 1. marts 2020.

blue
CAPITAL

Investeringsresumé

Ejendommens købesum:

Pris pr. m² ekskl. varegård og vareindlevering (1.000 m²)
Pris pr. m² inkl. varegård og vareindlevering (1.200 m²)

DKK 30.480.769,-
DKK 30.481,- pr. m²
DKK 25.401,- pr. m²

Årlige lejeindtægt:

Leje pr. m² ekskl. varegård og vareindlevering (1.000 m²)
Leje pr. m² inkl. varegård og vareindlevering (1.200 m²)

DKK 1.625.000,-
DKK 1.625,- pr. m²
DKK 1.354,- pr. m²

Lejer og lejevilkår:

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

15 års bindingsperiode for Lejer (tidligst fraflytning 1. januar 2035)
30 års bindingsperiode for Udlejer (tidligst fraflytning 1. januar 2050)

Lejeindtægten reguleres årligt den 31. december med stigningen i NPI regnet fra juli måned det foregående år til juli måned forud for reguleringsstidspunktet, første gang den 31. december 2020.

Prospektet tager udgangspunkt i en forventet årlig stigning i NPI på 1,50%.

Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres 15 år efter lejeforholdets ikrafttrædelse.

Forrentning:

Ejendommens startafkast	(Brutto)	5,23%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	4,37%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	12,34%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	16,77%

*Værdiregulering af ejendom og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab**:

Investering i K/S Aarhus Detail, Netto Viby kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Aarhus Detail, Netto Viby.

** Indskuddet på DKK 5.000,- til komplementaren er inkluderet i investorindskuddet.

DKK 875.000,-

Finansiering:

1. prioritet (69,7%) DKK 21.236.000,- Realkredit: Optages som et F5 lån med 25 års løbetid uden indledende afdragsfrihed
2. prioritet (12,0%) DKK 3.650.000,- Banklån: Optages som en driftskredit med variabel rente

Hæftelse v/10% ejerskab:

Starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 365.000,-
Hæftelsen er reduceret (jf. budget) til DKK 150.000,- inden udløb af Lejers bindingsperiode. Læs mere side 40.

Indskudt kapital DKK 875.000,-

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital DKK 1.240.000,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2039 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 791.122,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2039 inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.241.144,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2039 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.580.940,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2039 inkl. ejendomsværdistigning DKK 2.364.696,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2024	DKK 72.702,-
Akkumuleret udlodning i 2029	DKK 656.346,-
Akkumuleret udlodning i 2034	DKK 1.299.835,-
Akkumuleret udlodning i 2039	DKK 1.631.815,-

Budgetperioden løber frem til år 2039. Den enkelte investor kan naturligvis til enhver tid sælge sin anpart, 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.