

PRÆSENTATION AF K/S SJÆLLANDSK DETAIL, HOVEDGADEN

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Sjællandsk Detail, Hovedgaden.

K/S Sjællandsk Detail, Hovedgaden, CVR-nr. 44481669, erhverver matrikel 3fs, Borup By, Borup, beliggende Hovedgaden 58A, 4140 Borup (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen er udlejet til 365discount A/S, CVR-nr. 11517498 (benævnes herefter "Lejer"), med 15 års indledende bindingsperiode for Lejer samt ubetinget og uigenkaldelig selvskyldnerkaution fra Coop Danmark A/S, CVR-nr. 26259495, for Lejers fulde og rettidige opfyldelse af Lejers forpligtelser iht. Lejekontrakten i Lejers bindingsperiode.

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.

Bebyggelsen på Ejendommen rummer en nykonverteret 365discount-butik, som ifølge BBR udgøres af 1.413 m² erhvervsareal.

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

- Butikken i Ejendommen er blandt de 10% bedst omsættende 365discount-butikker, og var ligeså som fakta-butik i top 50. Driften i butikken har således været stabil i mange år.
- Coop-koncernen har qua mange års ejerskab af - og butiksdrift i - Ejendommen, et særdeles godt kendskab til både

Ejendommen, butikkens drift samt området ved Ejendommen.

- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,31%.
- Ejendommen belånes udelukkende via realkreditfinansiering, og den løbende overskudslikviditet danner baggrund for årlige udlodninger til ejerkredsen allerede fra år 2025.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiver som beskrevet på side 34.

Nærværende projekts finansieringsstruktur adskiller sig fra tidligere Blue Capital-udbud (før november 2022), 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 inden for 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. 13. december 2023.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen i K/S Sjællandsk Detail, Hovedgaden

Sælger af Ejendommen er Coop Danmark A/S, CVR-nr. 26259495 (benævnes herefter "Sælger"), som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2022 havde en egenkapital på DKK 2,9 mia.

Overtagelse af Ejendommen

Overtagelsesdagen for Ejendommen er fastsat til den 31. december 2023. Køber skal senest den 1. februar 2024 - medmindre andet aftales med Sælger - deponere købesummen. I perioden fra overtagelsesdagen (31. december 2023) og frem til deponering af købesummen, tilskrives Sælger renter ud fra en rentesats på 5,5% p.a. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelses-

dag samt udbetaling af lån/deponering af købesum pr. 31. december 2023.

Potentielle investorer i K/S Sjællandsk Detail, Hovedgaden vil på ingen måde blive pålagt forpligtelser i forbindelse med indlevering af underskrevet tegningsaftale, hvis projektet - mod forventning - ikke realiseres. Det bemærkes i denne sammenhæng, at Blue Capital A/S siden stiftelsen i 2010 har annonceret 100 K/S-projekter - og alle er fuldttegnet.

Indbetaling af investorindskud

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

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum inkl. grundstykke	DKK 25.043.520
Pris pr. m ² (1.413 m ²)	DKK 17.724 pr. m ²
Årlig lejeindtægt	DKK 1.650.000,00
Leje pr. m ² (1.413 m ²)	DKK 1.168 pr. m ²
<i>Læs yderligere om bygningens areal og Sælgers kommende opmåling heraf på side 22-23.</i>	
Bindingsperiode for Lejer	Lejereguleringsmekanisme
15 år fra ikrafttrædelse/overtagelse	100% NPI, min. 1% og maks. 3%, første gang 1. januar 2025
Forrentning	
Ejendommens startafkast	6,31%
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger)	5,16%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	10,54%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	15,06%
<small>*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.</small>	
Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)**	7,32%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)**	7,36%
<small>**Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S anparterne i år 2043. Beregningerne er inkl. ejendomsværdistigning.</small>	
Investorindskud v/10% ejerskab***	DKK 1.154.000
<i>Investering i K/S Sjællandsk Detail, Hovedgaden kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Sjællandsk Detail, Hovedgaden.</i>	
<small>***Indskuddet på DKK 4.000 til komplementarselskabet er inkluderet i investorindskuddet.</small>	
Finansiering	
1. prioritet (63,7%) DKK 15.950.000	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 375.000
Indskudt kapital	<u>DKK 1.154.000</u>
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	DKK 1.529.000
Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab	
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 858.408
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.396.639
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.723.588
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 2.666.796
Udlodninger v/10% ejerskab (budget på side 52-57)	
Akkumuleret udlodning i 2028	DKK 150.950
Akkumuleret udlodning i 2033	DKK 436.582
Akkumuleret udlodning i 2038	DKK 826.073
Akkumuleret udlodning i 2043	DKK 1.331.200

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

Budgetperioden løber frem til og med år 2043. Den enkelte anparthaver kan naturligvis til enhver tid sætte sine anparter til salg, ligesom ejerkredsen til enhver tid kan beslutte at påbegynde et salg af Ejendommen.