

PRÆSENTATION AF K/S VEJLE CENTRUM, DAMHAVEN

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Vejle Centrum, Damhaven.

K/S Vejle Centrum, Damhaven, CVR-nr. 44675099, erhverver matr. nr. 170ag Engene, Vejle Jorder, beliggende Damhaven 9, 7100 Vejle (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen er udlejet til Elgiganten A/S, CVR-nr. 17237977 (benævnes herefter "Lejer"), med en indledende bindingsperiode for Lejer frem til 31. december 2033. Bebyggelsen på Ejendommen rummer 2.000 m² i butik og lager i stueplan samt 212 m² personalfaciliteter på 1. sal.

Lejer har drevet forretning på Ejendommen siden opførelsen af den på Ejendommen værende bebyggelse i 2015, og har i efteråret 2023 indgået en ny 10-årig bindingsperiode.

Ejendommen er beliggende helt centralt i Vejle på en yderst attraktiv placering med direkte eksponering mod den primære gennemgående færdselsåre i byen. Tilmed er beliggenheden præget af nærheden til en række øvrige detailaktører og kontorer samt shoppingcentret BRYGGEN, ligesom byens beboelsesområder er at finde i umiddelbar nærhed af Ejendommen. Beliggenheden er derfor kendetegnet af en naturlig og meget veletableret kundestrøm.

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

- Bonitetsstærk Lejer i form af Elgiganten A/S med en egenkapital på DKK 352 mio. pr. 30. april 2023.

- Lejer har i efteråret 2023 indgået en ny 10-årige bindingsperiode, og lejemålet kan således tidligst opsiges til fraflytning 31. december 2033.

- Lejer har drevet forretning i Ejendommen siden dens opførelse i 2015, og Lejer har således et indgående kendskab til såvel Ejendommen som dens beliggenhed samt kundegrundlaget i området.

- Ejendommen erhverves til et særligt attraktivt startafkast på 6,53%.

- Ejendommen belånes udelukkende via realkreditfinansiering, og den løbende overskudslikviditet danner baggrund for årlige udlodninger til ejerkredsen allerede fra år 2026.

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 32.

Det er for nærværende projekt valgt, at realkreditlånet optages som et F5-lån, hvilket adskiller sig fra de seneste Blue Capital-udbud, hvor realkreditlånet er optaget med 6 mdr. rentebinding. Markedets aktuelle forventning til faldende renter har gjort renteniveauet for et F5-lån attraktivt, mens der samtidig opnås en øget sikkerhed i form af den længere rentebinding.

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

Blue Capital A/S, d. 26. marts 2024.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Vejle Centrum, Damhaven

Sælger af Ejendommen er ES Damhaven P/S, CVR-nr. 37143030 (benævnes herefter "Sælger"), som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2022 havde en egenkapital på DKK 24,5 mio. Idet Sælgers eneste aktivitet/formål er at agere udlejer af Ejendommen, må det forventes, at sælgerselskabet opløses og likvideres efter handlens gennemførelse. For at sikre Køber kan der foretages kontante tilbagehold i købesummen til sikkerhed for Sælgers forpligtelser i købsaftalen.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest 1. juni 2024. Fuldtagnes projektet ikke senest pr. denne dato, må Blue Capital tage forbehold for, om projektet realiseres. Det bemærkes i denne sammenhæng, at Blue Capital siden stiftelsen i 2010 har annonceret 103 K/S-projekter - og alle er fuldttegnet.

Potentielle investorer i K/S Vejle Centrum, Damhaven 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

Overtagelsesdagen for Ejendommen er fastsat til den 30. juni 2024, ligesom prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. denne dato.

Investorenes overtagelse af anparterne i K/S Vejle Centrum, Damhaven vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse.

Indbetaling af investorindskud

1. rate af investorindskuddet - svarende til DKK 300.000 pr. 10% ejerskab - indbetales 1 uge efter, at der er modtaget endelig bekræftelse på deltagelse i projektet. Efter indbetaling af 1. rate stilles der samlet DKK 2 mio. til sikkerhed for handlens gennemførelse over for Sælger på handlens deponeringskonto.

2. rate (den resterende del af investorindskuddet) indbetales umiddelbart forud for Ejendommens overtagelse - altså således medio-ultimo juni 2024.

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

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum	DKK 42.923.000
Pris pr. m ² (2.212 m ²)	DKK 19.405 pr. m ²
Årlig lejeindtægt	DKK 2.860.000
Leje pr. m ² (2.212 m ²)	DKK 1.293 pr. m ²
Bindingsperiode for Lejer	Lejereguleringsmekanisme
Frem til 31. december 2033, inkl. 12 mdr. opsigelsesvarsel	100% NPI feb.-feb., dog min. 2% og maks. 4%, næste gang pr. 1. april 2025
Forrentning	
Ejendommens startafkast	6,53%
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger)	5,65%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	13,73%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	18,64%
<small>*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.</small>	
Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)**	7,97%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)**	7,97%
<small>**Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S-anparterne i år 2044. Beregningerne er inkl. ejendomsværdistigning.</small>	
Investorindskud v/10% ejerskab***	DKK 1.820.000
<i>Investering i K/S Vejle Centrum, Damhaven kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Vejle Centrum, Damhaven.</i>	
<small>***Indskuddet på DKK 4.000 til komplementarselskabet er inkluderet i investorindskuddet.</small>	
Finansiering	
1. prioritet (65%)	DKK 27.900.000
Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.	
Hæftelse v/10% ejerskab	
Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver	DKK 550.000
Indskudt kapital	<u>DKK 1.820.000</u>
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	DKK 2.370.000
Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab	
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2044 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.901.721
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2044 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 2.827.686
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2044 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 3.714.088
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2044 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 5.348.290
Udlodninger v/10% ejerskab (budget på side 50-55)	
Akkumuleret udlodning i 2029	DKK 193.968
Akkumuleret udlodning i 2034	DKK 669.317
Akkumuleret udlodning i 2039	DKK 1.348.239
Akkumuleret udlodning i 2044	DKK 2.397.501
<i>Udlodning af provenu fra et salg af Ejendommen eller løbende låneomlægning er ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udlodninger.</i>	
Budgetperioden løber frem til og med år 2044. 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.	