

Herning, den 1. juli 2022

Update for A/S Difko Micro Living, Aarhus

Et forbedret projekt – stor kursgevinst på lån

Vi er glade for på ny at kunne tilbyde vore investorer at købe aktier i dette spændende ejendomsprojekt.

Ejendommen stod færdig i august sidste år og Difko overtog den pr. 30. oktober. Én enkeltinvestor havde tidligere tilkendegivet tilsagn om køb af alle aktier, men trak sig senere tilbage. Derfor har vi igen fornøjelsen af at kunne tilbyde vore investorer at købe aktier i projektet.

Heldigvis er projektet kun blevet endnu bedre siden da, idet huslejen er blevet opreguleret samtidig med at lånene allerede er hjemtaget og renterne derfor også lås fast i hhv. et F5 lån samt 30 årig fastforrentet, hvilket har medført en betragtelig urealiseret kursgevinst på begge lån, hvoraf størstedelen videregives til vores investorer.

Vi udbyder projektet på samme vilkår som i efteråret. Dvs. samme pris på ejendommen, dog med opreguleret husleje pr. 1. januar og med den urealiserede kursgevinst på lånene, hvoraf 75% videregives til vore investorer.

Den samlede kursgevinst såfremt lånene blev omlagt pr. 1 juli 2022 er hhv. 6,4 mio. kr. og 1,4 mio. kr. Heraf skal betales skat. 75% af gevinsten videregives til vores investorer, hvoraf en del kan udbetales allerede i indeværende år, såfremt gevinsten på det fastforrentede lån hjemtages. Difko har hjemtaget lånetilbud på et fastforrentet 4 % lån, hvorfor gevinsten tilnærmelsesvis er sikret, hvis renterne skulle falde tilbage igen, da 4% lånet i så fald kan udbetales til en kurs over 100.

Øvrige ændringer i projektet og nøgletal

Grundet den høje inflation der opleves i øjeblikket, forventer vi også at nettoprisindekset til oktober vil være steget markant. Dette indeks danner grundlag for huslejereguleringer og vi forventer derfor at kunne regulere huslejen betydeligt mere end budgetteret allerede pr 1. januar 2023. Ud fra en vurdering af udviklingen af inflation på nuværende tidspunkt, vil vi potentielt kunne regulere lejen op med ca. 7 %. Af samme årsag har vi tilpasset forventningerne til inflationen fremadrettet og lagt en årlig prisregulering ind på såvel omkostninger, som leje på 3% i stedet for 1,5% som anvendt tidligere. Ejendommens værdi forventes således også at stige mere end oprindelig budgetteret.

Den gennemsnitlige årlige udbyttebetaling falder en anelse, hvilket primær skyldes at halvdelen af realkreditlånet forventes omlagt til et 4% lån i stedet for det nuværende 1,5% lån for at realisere kursgevinsten.

Hvis der korrigeres for den regulerede husleje og hvis det antages, at der kan hjemtages en gevinst ud fra obligationskurserne pr. 30/6 2022, hvoraf 75% af gevinsten videregives til investorerne, vil nøgletallene se således ud:

	Før	Nu	Ændring
Pris på ejendom	116.035.000 kr.	116.035.000 kr.	0
Indskudt kapital	42.700.000 kr.	42.700.000 kr.	0
Ejendommens startafkast	4,44%	4,65%	0,21%
Intern rente	6,40%	8,77%	2,37%
Gennemsnitlig afkast	8,90%	12,17%	3,27%
Gennemsnitlig udlodning	4,20%	3,83%	-0,37%

Vi har desuden justeret driftsudgifterne lidt op, bl.a. da det har vist sig at renholdelse er lidt mere krævende end antaget. For at være konservative, er de samlede driftsudgifter pr. m2 er justeret fra 387 kr. til 467 kr.

Provenu efter hjemtagelse af gevinst på lån, svarende til 8% af den indskudte kapital vil blive udbetalt allerede i første driftsår.

Budgetteret cash flow for projektet samlet og for investor med indskud på 100.000 kr.:

År	Projektet	Investor på 100.000 kr.
2022	- 39.225.711 kr. *	- 91.863 kr. *
2023	1.463.000 kr.	3.426 kr.
2024	1.280.000 kr.	2.998 kr.
2025	1.280.000 kr.	2.998 kr.
2026	1.280.000 kr.	2.998 kr.
2027	1.372.000 kr.	3.213 kr.
2028	1.463.000 kr.	3.426 kr.
2029	1.554.000 kr.	3.639 kr.
2030	1.554.000 kr.	3.639 kr.
2031	1.646.000 kr.	3.855 kr.
2032	71.073.000 kr.	166.447 kr.

*) Indbetaling i 2022 er angivet som nettobeløb efter udlodning. Samlet indskud i 2022 lyder på hhv. 42,7 mio. kr. og 100.000 kr. - og der forventes at der udloddes hhv. ca. 3,5 mio. kr. og ca. 8.000 kr.