

ValueBuilding-projekt

A/S DIFKO VALUEBUILDING I



DG Anlage 43
Ca. 18.800 m²

Kontor- og konferencefaciliteter
Beliggende på Pariser Platz ved Brandenburger Tor
Lejer er DZ Bank

DG Anlage Einkaufs-Center-Fonds
Ca. 35.000 m²
Nybygget shoppingcenter fra 2005
Belliggende i Berlin - Marzahn
150 lejere - bl.a. Saturn, C&A og H&M

ENESTÅENDE EJENDOMME - TIL PRISER UNDER DEN INDRE VÆRDI

EN SIKKER VÆRDI-
OPBYGNING PÅ
LANG SIGT



A/S Difko ValueBuilding I

Det er med glæde og stolthed, at vi præsenterer vores nye ValueBuilding-projekt - A/S Difko ValueBuilding I. Projektet forventes at give et afkast før skat på 12,5% p.a. i perioden fra 2010 til 2021, og der budgetteres med løbende udbytte i niveauet 4-6%.

Afkastforventningerne i A/S Difko ValueBuilding I hviler på en konservativ budgetforudsætning om, at ejendommene i projekterne først sælges i 2021. Et tidligere salg af ejendommene vil have en positiv effekt på afkastet. Hvis det forudsættes, at alle ejendomme sælges senest i 2016, vil afkastet stige fra 12,5% p.a. til minimum 17% p.a.

Minimumsinvesteringen i A/S Difko ValueBuilding I er 378.000 kr., hvor det blandt andet vil være muligt at anvende pensionsmidler. De specifikke regler herom er beskrevet i udbudsprospektet.

Den samlede aktiekapital, der kan tegnes, udgør 50 mio. kr. og fordeles på 5.000 stk. aktier á nominelt 10.000 kr. Aktietegningen starter den 14. juni 2010 og løber frem til og med den 31. december 2010.

A/S Difko ValueBuilding I vil, med afsæt i den rejste egenkapital, indkøbe anparten i minimum fire nøje udvalgte tyske ejendomsprojekter. Der er ikke indgået aftaler med sælgerne af de udvalgte projekter, men A/S Difko ValueBuilding I vil til enhver tid udvise godt købmandskab og optimere indkøbene for selskabet.

Uddybende informationer findes i udbudsprospektet for A/S Difko ValueBuilding I, som kan rekvireres på www.valuebuilding.dk.

Hvad er ValueBuilding?

- ValueBuilding er investering i ejendomme via tyske anparter, som handles under ejendommenes reelle værdi. Investor kan derfor - udover de årlige udlodninger - se frem til store fortjenester den dag ejendommene sælges.
- Aktiverne er unikke tyske ejendomme med stærke lejere. Ejendommene købes på det tyske marked for kommanditanparter i allerede etablerede projekter - her er sikkerheden høj og gennemsigtigheden stor.
- I modsætning til traditionelle anpartsprojekter er ValueBuilding ikke et skattedrevet investeringsprojekt.
- Der handles dagligt ValueBuilding-anparter via Børsen i Hamborg, og dermed er ValueBuilding-anparter en meget likvid ejendomsinvestering.
- Difko tilbyder investering i ValueBuilding på to måder - gennem aktier i et ValueBuilding-aktieselskab, der investerer i tyske ejendomsprojekter eller som individuel investering direkte i udvalgte ejendomsprojekter.
- Ved at investere i et ValueBuilding-aktieselskab hos Difko har man mulighed for at investere sine pensionsmidler eller frie midler. Større, individuelle investeringer kan ske med Difkos hjælp via egne selskaber.
- Med ti års erfaring på markedet er Difko Danmarks eneste ekspert i ValueBuilding og har kompetencerne til at udvælge de mest attraktive aktiver.

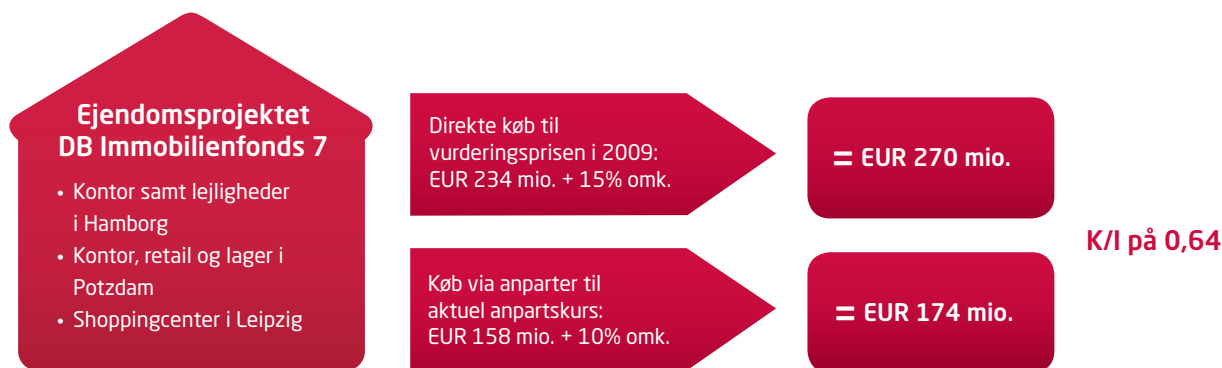
Køb en krone for 50 øre

Baggrunden for A/S Difko ValueBuilding I er det tyske marked for anparter i allerede veletablerede ejendomsprojekter. Dette marked er undereksporeret, fordi tyske udbydere fokuserer mere på at sælge anparter i nye frem for etablerede projekter, og det har skabt en ubalance i markedet. Anparterne i etablerede projekter prissættes derfor langt under den reelle værdi af den bagvedliggende ejendom. Typisk ligger kurs/indre værdi (K/I) på anparterne mellem 0,5 og 0,7 - populært sagt er det altså muligt at købe en krone for helt ned til 50 øre.

A/S Difko ValueBuilding I kan sammenlignes med de populære valueaktier, hvor virksomhedens bagvedliggende værdi ikke afspejles i den aktuelle kurs, og aktierne derfor rummer stor værdi for investorer, der tænker langsigtet.

En stigning i ejendomsmarkedet vil naturligvis påvirke værdien af en ValueBuilding-investering positivt. Vælger man at sælge sine aktier i A/S Difko ValueBuilding I inden ejendommene realiseres, vil den ekstraordinære fortjeneste udeblive. A/S Difko ValueBuilding I bør derfor ses som en langsigtet investering - der giver et pænt løbende udbytte.

Den gunstige kurs/indre værdi er kernen i A/S Difko ValueBuilding I. Nedenstående eksempel bygger på et konkret tysk ejendomsprojekt (DB Immobilienfonds 7).



Det gunstige kurs/indre værdi niveau svarer til, at en strøgejendom, til et afkast på 5%, kan købes til et afkast på 8% via ValueBuilding.

Højt afkast

Med baggrund i den lave kurs/indre værdi og løbende udlodninger forventer Difko, ud fra historiske erfaringer, at en investering i udvalgte ValueBuilding-projekter vil give et afkast mellem 12-20% før skat. Med et budgetteret afkast på 12,5% i A/S Difko ValueBuilding I vurderer vi, at projektet har en betydelig up-side.

Historiske afkast på ValueBuilding

	Projekt	Afkast p.a. *
2006	Cottbus - indkøbscenter	21,1%
	Magdeburg - kontor	17,4%
2007	Bonn - indkøbscenter	19,2%
	Stralsund - byggemarked	23,6%
2009	Düsseldorf - hotel	24,9%
	Berlin - kontor/retail	48,1%
2010	Bochum - Tysklands største indkøbscenter	13,4%

* Afkastet på ovenstående projekter er opnået i forbindelse med salg af ejendommene inden for 1 - 5 år. Projekterne er udvalgt af Difko Børs A/S, Fondsmæglerselskab, som også har gennemført handlerne.

A/S Difko ValueBuilding I vil med henblik på at øge afkastet og sprede risikoen yderligere søge at geare investeringen maksimalt én gang. Dette vil kun realiseres, hvis selskabet tilbydes en gunstig finansiering i EUR.

Stabilt cash flow

En investering i ValueBuilding-projekter har, alene via udlodninger, et stabilt og stærkt cash flow, som sikrer et årligt nettoafkast på 6-9%. I A/S Difko ValueBuilding I budgetteres med udbytte af den overskydende likviditet, som forventes på niveauet 4-6%. Når man betragter de generelle historiske udbytte-niveauer, vurderes det cash flow-mæssigt at projektet indeholder en up-side.

Aktionærernes forventede udbytte før skat ved mindste tegning for 378.000 kr.:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Udbytte (%)	3,8%	4,8%	4,7%	5,2%	5,3%	5,3%	5,4%	6,0%	6,2%	6,8%	282,7%
Udbytte (kr.)	13.665	17.421	16.856	18.724	19.006	19.080	19.269	21.708	22.140	22.583	1.017.611
Afkast før skat p.a.											12,5%

Stort likvidt marked

Det tyske marked for anparter i eksisterende projekter er enormt. Der er ca. 3.500 projekter noteret på Børsen i Hamborg og ca. 7.500 projekter i markedet, hvoraf størstedelen er ejendomsprojekter. Med en volume på EUR 400 mia. er markedet totalt set større end det samlede danske obligationsmarked.

En ValueBuilding-investering gør det muligt at købe sig ind i de bedste ejendomme på særdeles favorable vilkår. Samtidig er det muligt for A/S Difko ValueBuilding I at afhænde selskabets underliggende ejerandele i ejendommene når det ønskes. Difko Børs A/S, Fondsmæglerselskab foretager handler via Børsen i Hamborg på platformen - Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG (www.zweitmarkt.de), hvor der er omsat anparter for over 130 mio. kr. i de første fire måneder af 2010. ValueBuilding er dermed en likvid ejendomsinvestering.

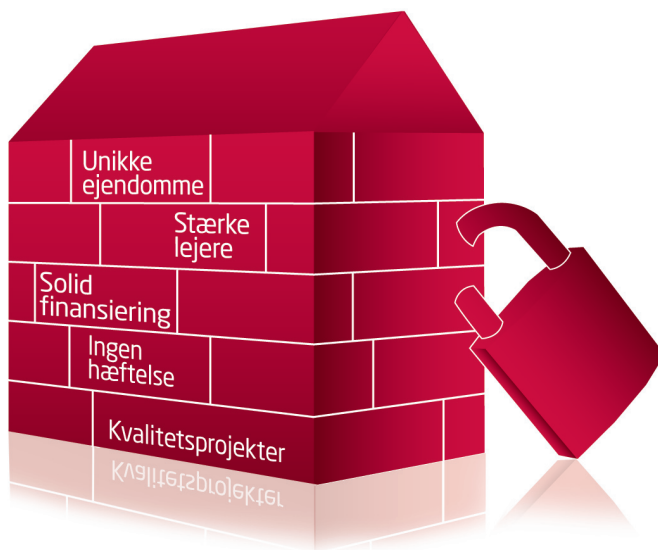
Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG er underlagt tilsyn og kontrol af Børsen i Hamborg, og ejes med 83% af børserne i München, Hannover og Hamborg.

Sikker værdiopbygning

ValueBuilding betragtes som en sikker investering - og har historisk set været en mere sikker investeringsform end investering i aktier og obligationer. Sikkerheden ligger i fem grundelementer:

- Unikke ejendomme - unikke beliggenheder
- Stærke lejere
- Solid finansiering
- Ingen personlig hæftelse
- Kvalitetsprojekter

Med Difkos mangeårige kendskab til det tyske anpartsmarked og Difkos professionelle udvælgelsesprocedure, er man desuden sikret en investering i de absolut bedste ejendomme på markedet.



➤ Unikke ejendomme - unikke beliggenheder

Det tyske anpartsmarked adskiller sig markant fra det danske. Den tyske lovgivning giver mulighed for masseanpartsprojekter, og mange markante og kendte ejendomme, som eksempelvis shoppingcentret på Hovedbanegården i Hamborg, er solgt som anpartsprojekter. På det tyske anpartsmarked er det derfor muligt at investere i unikke ejendomme med unikke beliggenheder, som danske investorer ellers ikke kan komme i nærheden af.

I udvælgelsen af projekter har Difko især fokus på ejendommenes beliggenhed, som oftest er afgørende for projektets kort- og langsigtede værdi. Udgangspunktet er altid ønsket om at sikre sig de bedste beliggenheder i byer eller regioner med størst vækstpotentiale.



➤ Stærke lejere

Difko udvælger alene projekter med bonitetsstærke lejere som for eksempel Deutsche Bank, Deutsche Telekom og Hennes & Mauritz med lange lejeaftaler. Der er ofte tale om store butikscentre med et stærkt kundegrundlag, der er med til at sikre en stor tiltrækning og fastholdelse af lejere.

I A/S Difko ValueBuilding I investeres, som i alle andre typer ejendomsinvesteringer, i høj grad i lejers betalingsevne, og derfor analyserer Difko lejerprofilen nøje og udvælger de ejendomme, hvor lejerne vurderes stærkest.



Solid finansiering

I modsætning til et dansk anpartsprojekt indbetaler investorerne i et tysk anpartsprojekt oftest hele stamkapitalen til projektet ved udbuddet. Derudover lånes typisk kun 50% af projektsommen. Det betyder, at tyske anpartsprojekter, grundet den store egenkapital fra projektets start, ikke har så store lånebehov og derfor er bedre sikret mod store udsving på de finansielle markeder.

Ingen personlig hæftelse

Der er ingen personlig hæftelse for aktionærer i A/S Difko ValueBuilding I.

A/S Difko ValueBuilding I's hæftelse består alene i, at de udlodninger, der er foretaget i de tyske projekter siden start, kan blive tilbagekaldt i tilfælde af, at projektet mangler likviditet. Difko har 10 års erfaring med handel med tyske ejendomsprojekter, så de projekter, Difko udvælger og anbefaler, er veletablerede projekter, hvor ejendommene allerede har været i fornuftig drift i flere år. Her er sandsynligheden for opkrævning af tidligere udbetalte udlodninger minimal.

Kvalitetsprojekter

A/S Difko ValueBuilding I er investering i veletablerede og veldokumenterede ejendomsprojekter, der har leveret vedvarende flotte resultater, og som indeholder et betydeligt værdistigningspotentiale.

Der investeres i "rene" ejendomme, hvor fremadrettede budgetter ikke hviler på usikre, luftige skøn, men på den realiserede, historiske performance. Etableringsomkostninger til udbyder, revisor og advokat er betalt og projektet er vokset fra eventuelle børnesygdomme, som ellers fører til ubudgetterede udgifter.



HVAD ER FORSKELLENE FRA DANSKE ANPARTER?

➤ Masseanparter i unikke ejendomme

Den danske lovgivning inden for anpartsinvesteringer har medvirket til, at ejendomsprojekter på anparter ligger i prisklassen fra 10 til 100 mio. kr., hvorimod ejendommene, der handles i Tyskland, ligger i prisklassen fra 200 mio. kr. til 5 mia. kr. Denne prisforskel muliggør, at der i Tyskland kan investeres i særdeles attraktive gågadeejendomme og shoppingcentre i større tyske metropoler samt centralt beliggende kontorejendomme. Via ValueBuilding får danske investorer mulighed for at investere i ellers uopnåelige ejendomme.

➤ Ingen skattetænkning

I Danmark er investering i anparter ofte forbundet med skattemæssige fordele. Ved investeringer i tyske anparter er der ikke mulighed for at foretage skattemæssige fradrag i indkomsten. Investering i tyske anparter skal i stedet ses som en god, sikker og langsigtet investering i attraktive ejendomsprojekter med positiv drift, som handles under deres reelle værdi.

➤ Sikre projekter

Tyske anpartsprojekter låner en mindre del af projektsummen end et dansk projekt gør. Typisk udgør fremmedkapitalen i et tysk projekt 50%, hvor den i et dansk projekt udgør 80% eller mere. Det betyder, at de tyske anpartsprojekter er bedre sikret mod udsving på de finansielle markeder, og risikoen for marginalforhøjelser er lav. Alt i alt er tyske anpartsprojekter mere sikre end de danske.

➤ Et marked for kendere - godt du kender Difko

Det tyske anpartsmarked er attraktivt, fordi det på nuværende tidspunkt er et nichemarked for kendere. Derfor er der gode muligheder for at opnå rabatter og foretage gode handler - hvis man vel at mærke kender markedet.

Markedet for anparter kan med sine 3.500 meget forskellige projekter virke uoverskueligt for udenforstående, og dette er også en af grundene til, at markedet er undereksponeret. Difko har - som den eneste danske udbyder - specialiseret sig i handel med anparter på det tyske marked. Vi har beskæftiget os med området siden år 2000, hvor vi etablerede et tysk mæglerselskab og en handelsplatform. Vi kender og holder øje med de gode selskaber, og ved hvilke nøgletal, der gør et projekt bedre end andre. Inden for de seneste fem år har vi handlet for ca. 500 mio. kr.



Håndplukkede ejendomme

De mange år på det store og komplekse tyske anpartsmarked har muliggjort det for Difko at udvikle en skarp, meget selektiv og kvalitetssikker udvælgelsesprocedure, hvor vi håndplukker de "rigtige" ejendomsprojekter. Udvælgelsesprocessen foregår i fire trin som følgende:



Overvågning af markedet

Difko overvåger løbende mellem 80 og 100 selskaber, som vi kender, og som vi – på baggrund af 10 års erfaringer – ved, driver solide projekter med gode ejendomme.



Screening af interessante projekter

Når der udbydes anparter i projekter, der drives af gode administratorer, foretages en indledende screening af beliggenhed, lejerprofil og ejendomstype.



Analyse

Hvis beliggenheden, lejerprofilen og ejendomstypen er godkendt, igangsættes en dybdegående analyse af projektet. Vi har et avanceret analyseværktøj, hvor projektets kernepunkter prioriteres alt efter, hvordan de lever op til Difkos kvalitetskrav.



Godkendelse

Hvis projektet lever op til Difkos skrappe kvalitetskrav, godkendes anparten. Det betyder, at vi anbefaler den over for investorer, og indkøber den eventuelt i et ValueBuilding-aktieselskab.

Kontakt

Ønsker du at vide mere eller få tilsendt uddybende materiale på konkrete ValueBuilding-projekter, er du meget velkommen til at kontakte:



Søren Sørensen
Direktør
sos@difko.dk
Tlf.: 33 88 22 40



Kim Feldt
Chefanalytiker
kif@difko.dk
Tlf.: 33 88 22 44



Finn Blaavand
Salgschef
fbl@difko.dk
Tlf.: 20 44 53 59



Thomas Birkedal
IR Manager
tbi@difko.dk
Tlf.: 20 70 53 88

Læs mere på www.valuebuilding.dk

**Holstebro**

Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

Tlf.: 70 11 75 00

Fax: 70 11 75 25

difko@difko.dk

www.difko.dk / www.valuebuilding.dk

Horsens

Sønderbrogade 76
8700 Horsens

Tlf.: 70 10 55 50

Fax: 70 10 55 51

København

Dr. Tværgade 30, 2. sal
1302 København K

Tlf.: 70 25 15 12

Fax: 35 27 62 79