Copenhagen Capital

8% præferenceaktier 2020/2024

Ansvarsfraskrivelse

Dette Information Memorandum er strengt fortroligt og må ikke kopieres, udgives, distribueres eller videregives som helhed eller i dele, af noget medie eller i nogen form uanset formål. Selskabet og dets rådgivere agter ikke og påtager sig ikke nogen forpligtelse til at opdatere informationen indeholdt i dette Information Memorandum, og information kan blive ændret uden varsel. Der kan ikke stilles garanti, udtrykkelig eller implicit, for rigtigheden eller fuldstændigheden af dette Information Memorandum og informationen som det indeholder, og beslutning om investering bør ikke blive taget på baggrund af denne information alene. Intet ansvar kan stilles for eventuelle tab, uanset hvordan disse måtte opstå, direkte eller indirekte, fra dette Information Memorandum og dets indhold.

Dette Information Memorandum er udarbejdet med henblik på kun at videregive information, og er ikke et tilbud eller invitation til at købe eller sælge nogen form for værdipapirer, ej heller, skal hele eller dele af dette Information Memorandum danne grundlag for, eller gøres gældende i forbindelse med enhver investeringsbeslutning i relation til noget værdipapir. Dette Information Memorandum indeholder udsagn om fremadrettede forventninger og er baseret på Ledelsens opfattelse samt Ledelsens forudsætninger og de oplysninger, der i øjeblikket er til rådighed for Ledelsen, og disse udsagn kan udgøre fremadrettede udsagn. Disse fremadrettede udsagn (med undtagelse af udtalelser om historiske kendsgerninger) vedrørende Selskabets forretningsstrategi og planer og er forbundet med kendte og ukendte risici, usikkerheder og andre væsentlige forhold, der kan få Selskabets faktiske resultater, udvikling eller præstationer eller branchens resultater til at afvige væsentligt fra de fremtidige resultater, udviklingen eller præstationerne, der er udtrykt eller underforstået i forbindelse med disse fremadrettede udsagn.

Udlevering af Information Memorandum kan i visse jurisdiktioner være begrænset ved lov og/eller omfattet af restriktioner, og Information Memorandum må ikke anvendes som eller i forbindelse med et tilbud eller en opfordring fra personer i en jurisdiktion, hvor et sådant tilbud eller en sådan opfordring ikke er godkendt eller til personer, til hvem det er ulovligt at fremsætte et sådant tilbud eller en sådan opfordring. Dette Information Memorandum udgør ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe værdipapirer i nogen jurisdiktion, hvor et sådant tilbud eller en sådan opfordring er ulovlig. Selskabet forudsætter, at personer, som kommer i besiddelse af Information Memorandum, gør sig bekendt med og overholder alle sådanne begrænsninger, herunder skatteforhold og mulige valutarestriktioner, der måtte være relevante i forbindelse med Udbuddet. Investorer tiltræder ovenstående ved at acceptere modtagelse af dette Information Memorandum, og acceptere samtidig selv at være ansvarlig for egen vurdering af Selskabets markedsforhold og udarbejde egne analyser og danne sine egne vurderinger af Selskabets potentielle fremtidige forretningsperformance.

Equity story

Copenhagen Capital, et ejendomsinvesteringsselskab i vækst

- Copenhagen Capital er et børsnoteret investeringsselskab (ISIN: DK0060093607), hvis aktivitet er investering i og drift og udlejning af bolig- og erhvervsejendomme i København, via direkte eller indirekte ejerskab
- Investeringerne foretages ud fra grundige analyser af ejendommenes muligheder, beliggenhed og stand
- Ejendommene bliver løbende moderniseret i forbindelse med f.eks. udskiftning af lejere og for at forbedre lejemålenes rentabilitet
- Afkastet, der tilfalder aktionærerne i Copenhagen Capital A/S, skabes gennem drift og optimering af de underliggende ejendomme
- Koncernen har et bredt kendskab til drift og udvikling af ejendomme samt adgang til rådgivnings-, service- og bygningsydelser
- Strategien sigter mod fortsat vækst og rentabilitet baseret på begreberne kvalitet, muligheder og fokus

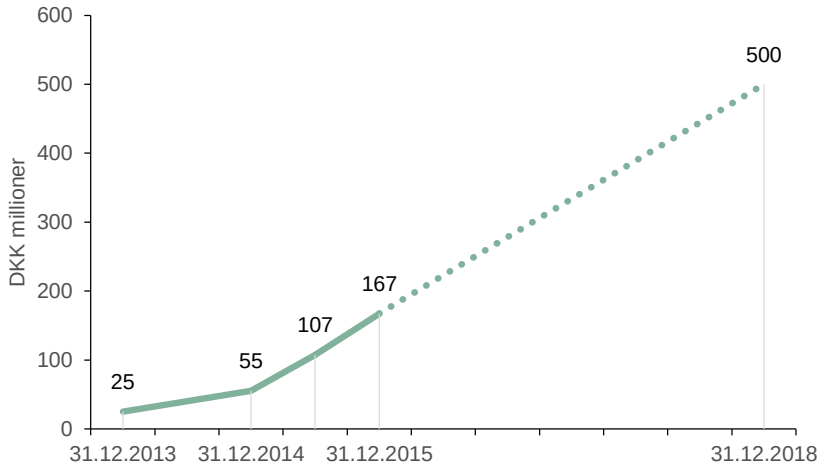
Mål om langsigtet performance

Ledelsen i Copenhagen Capital arbejder løbende for at sikre et højt vedligeholdelsesmæssigt niveau på koncernens ejendomme samt for at realisere ejendommenes udviklingsmuligheder. De grundlæggende forudsætninger for en stærk langsigtet performance er:

- at levere kvalitet til selskabets kunder (lejere)
- at kende sine ejendomme og beliggenheder
- at se og forfølge muligheder
- at oparbejde og vedligeholde lange relationer til samarbejdspartnere
- at øge bygningsdelenes levetid med lavest mulig omkostning
- at respektere risici og udfordringer
- at være fokuseret og troværdig

Opkøbsstrategi

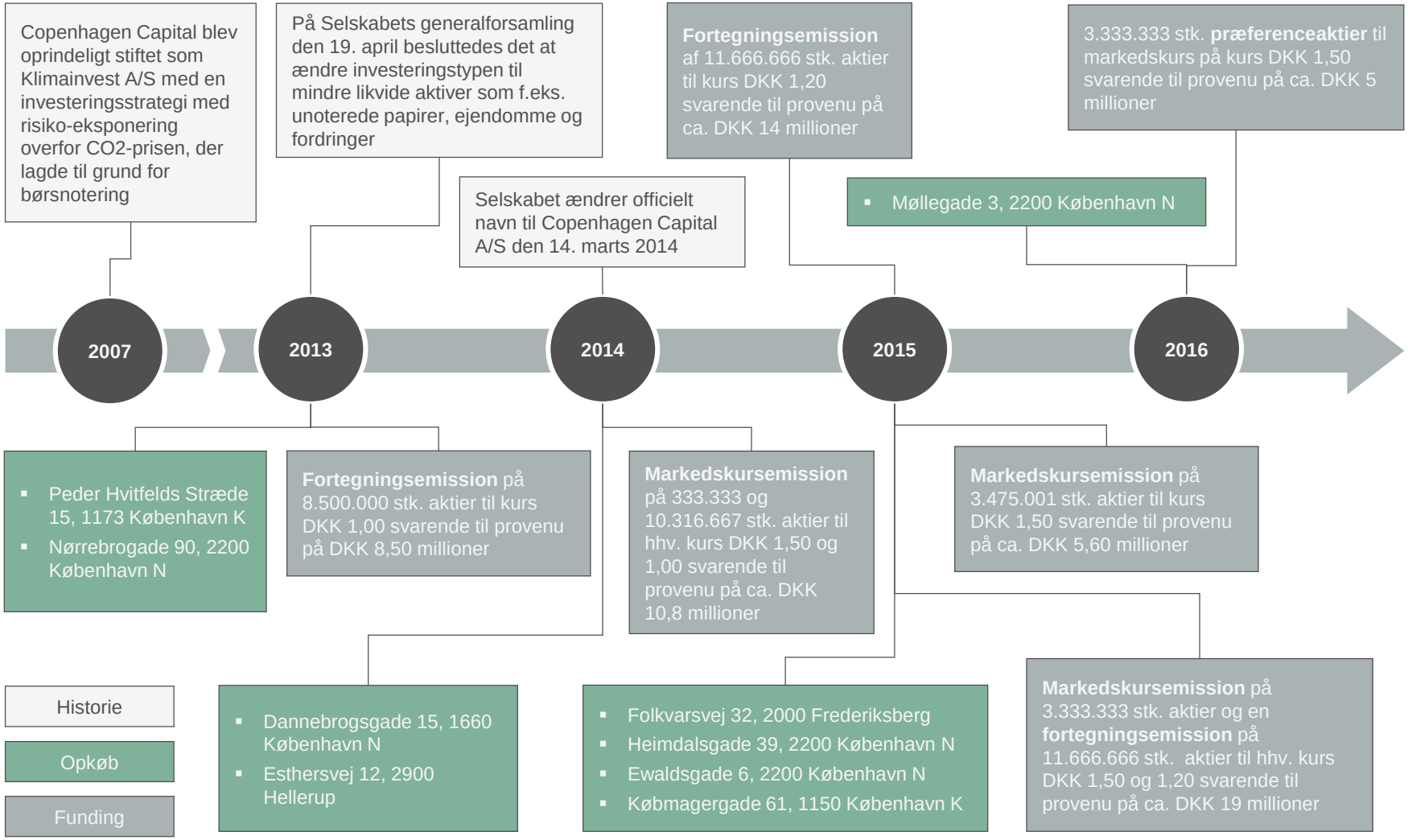
- Copenhagen Capitals opkøbsstrategi er lagt ud fra en række makroøkonomiske og demografiske betragtninger
- Opkøbsstrategien inkluderer ejendomme i Storkøbenhavn, der historisk har vist sig eftertragtet som investering
- De opkøbte ejendomme er primært boligejendomme med en høj grad af lejesikkerhed
- Med fortsættende urbanisering og kontinuerligt fordelagtige finansieringsmuligheder skabes et solidt grundlag for høje totalafkast
- Copenhagen Capital ejer 8 ejendomme med en gennemsnitlig exit yield på 4,96% og gennemsnitlig pris per kvadratmeter på DKK 18.111
- Copenhagen Capitals forventninger til den samlede størrelse på ejendomsporteføljen er illustreret i grafen herunder



Copenhagen Capital

Copenhagen Capital

Copenhagen Capitals historie og udvikling præsenteret på tidslinjen herunder



Urbanisering & afkastkrav vs. renten

Copenhagen Capital

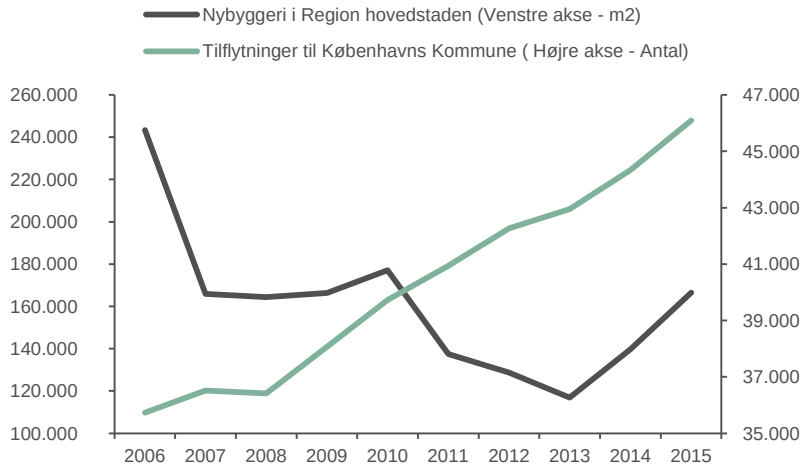
Nybyggeriet kan ikke følge med væksten af tilflyttere til hovedstadsområdet

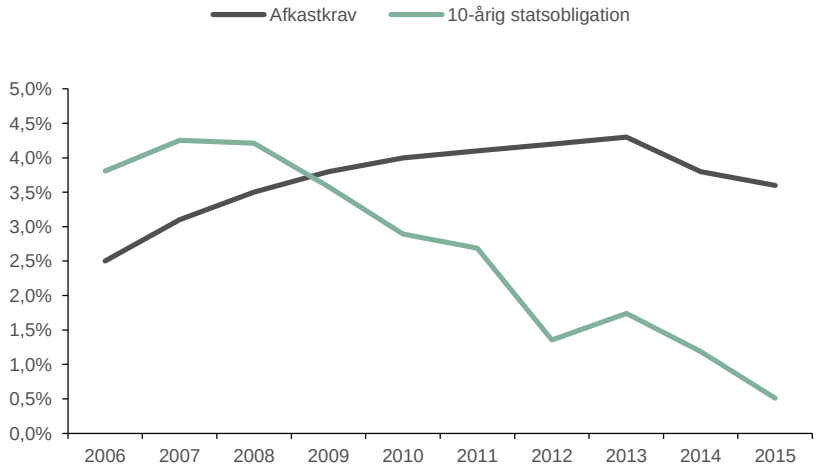
Urbanisering

- Udviklingen i nybyggeri i Region Hovedstaden og tilflytninger til Københavns Kommune er vist herunder
- Til trods for flere nybyggerier – i både privat, institutionel og offentlig regi – er det på ingen måde lykkedes at følge med efterspørgslen
- Alle prognoser viser at urbaniseringen i primært hovedstadsområdet kun vil stige de næste årtier

Afkastkrav vs. renten

- Udviklingen i afkastkravet for boligudlejningsejendomme i Københavns og Frederiksberg kommune samt udviklingen i renten på den 10-årige statsobligation (risikofrit afkast) ses herunder
- Investering i ejendomme viser sig især interessant i forhold til økonomien og de afledte lave finansieringsomkostninger
- Der har historisk været et negativt spænd mellem ejendomsafkastet og den risikofrie rente, men efter finanskrisen er der opstået et positivt spænd
- Der har historisk set ikke været et så stort positivt spænd mellem forretningskrav og låneomkostninger. Det gør det attraktivt at investere i ejendomme, da det direkte ejendomsafkast fortsat er relativt højt





Urbaniserings kilde: Statistikbanken.dk, FY66 & BYGV22
Afkastkrav vs. renten kilde: Ejendomsforeningen Danmark (tal baseret på skøn), Statistikbanken.dk MPK3

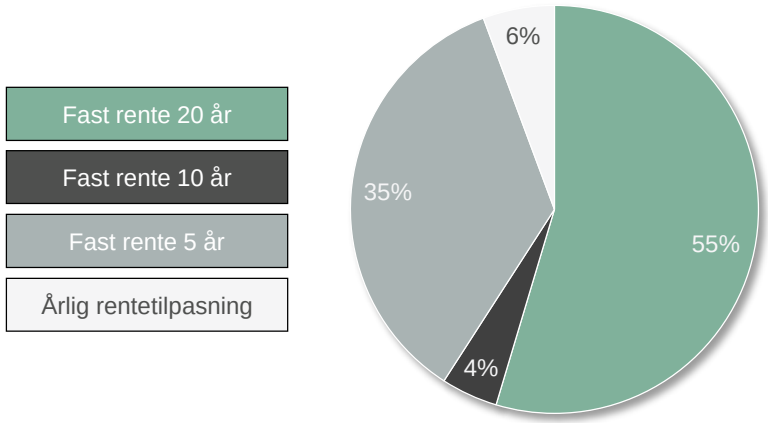
Finansiel status

Copenhagen Capital

Udvalgte finansielle tal og nøgletal

Resultat	2015	2014	2013
Nettoomsætning	6.483	2.549	20
Bruttoresultat	13.831	5.350	20
Resultat af primær drift (EBIT)	12.142	4.024	(1.264)
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat	9.647	2.666	(1.248)
Resultat efter skat af ophørt aktivitet	-	(327)	1.381
Totalindkomst i alt	9.026	2.406	133
Balance			
Egenkapital	54.735	23.527	10.673
Balancesum	173.206	62.674	28.390
Materielle aktiver	167.305	58.246	25.073
Kortfristede aktiver	5.901	3.458	3.317
Nettorentebærende gæld (NIBD)	80.152	29.304	14.888
Antal aktier i omløb, stk.	38.475.000	20.000.000	850.000
Nøgletal			
Egenkapitalforretning (ROE)	23,0%	14,0%	2,0%
Resultat per aktie (EPS)	0,40	0,23	0,16
Udvandet resultat per aktie (EPS-D)	0,40	0,23	0,16
Indre værdi per aktie (BVPS)	1,42	1,18	1,14
Børskurs ultimo perioden – kroner per aktie	1,50	1,20	1,12
Børskurs/indre værdi (P/BV)	1,06	1,02	0,98
Soliditet	31,0%	37,0%	38,0%
Loan to value	66,6%	55,4%	65,2%
Ændring markedsværdi +1/2 % afkastkrav	(15.295)	(6.035)	(2.607)
Ændring markedsværdi -1/2 % afkastkrav	19.046	7.457	3.248
Vægtet afkastkrav	4,9%	4,9%	4,6%

Finansiering



- På grund af Copenhagen Capital A/S soliditetsmål er det i det væsentligste muligt at finansiere ejendommene indenfor realkreditlovens grænser
- De primære samarbejdspartnere på finansieringssiden er derfor realkreditinstitutterne
- Det tilstræbes, at samarbejde med op til 2 af de største realkreditinstitutter
- Projekter og mellemfinansiering i forbindelse med køb og salg af ejendomme sker via Copenhagen Capital A/S' bankforbindelse.
- Det tilstræbes af låneporteføljen har en gennemsnitlig løbetid på 20 år

Alle regnskabs- og nøgletal er i DKK tusinder med mindre andet er indikeret

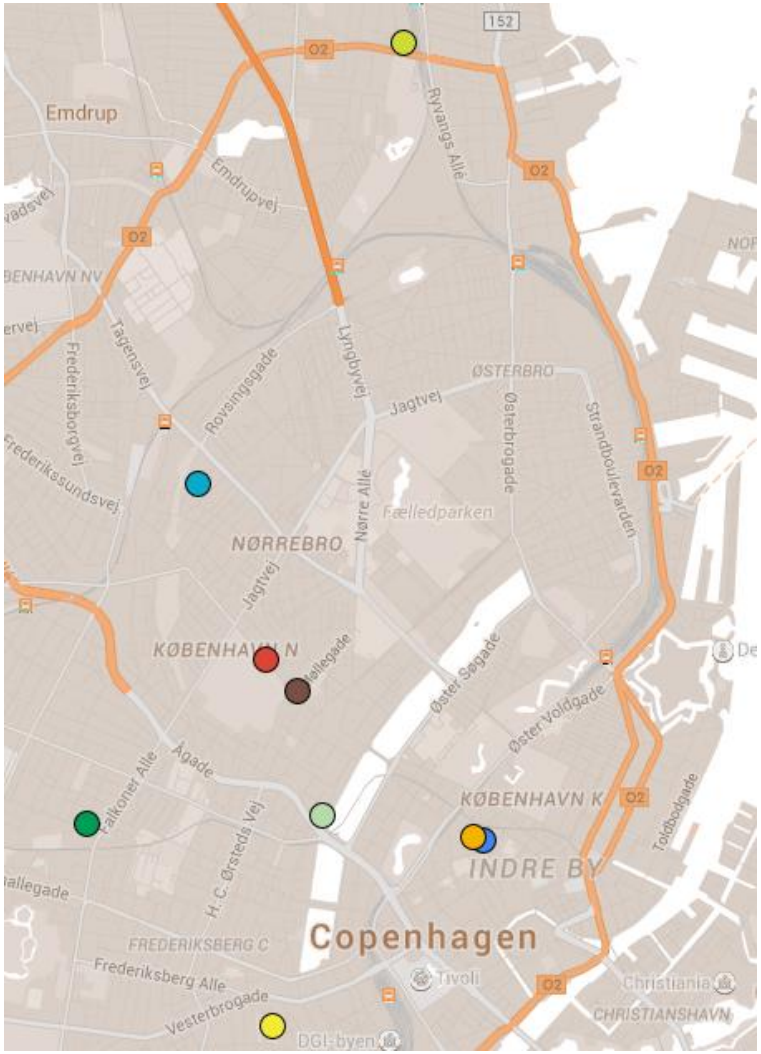
Vores ejendomme

Copenhagen Capital

Copenhagen Capital ejer 9 ejendomme i Storkøbenhavn

- Copenhagen Capitals ejendomme ligger alle centralt placeret i Københavns eller Frederiksberg Kommune, se kortet til højre
- Copenhagen Capital investerer primært i boligudlejningsejendomme eller erhvervsejendomme med mulighed for udvikling, herunder potentiale for indretning af boliger
- Der foretages løbende screening af udbudte ejendomme med henblik på udvidelse af Copenhagen Capitals ejendomsporteføjle gennem yderligere opkøb
- Ved udvælgelsen lægges primært vægt på beliggenhed, men også forhold som det lokale områdes udviklingsmuligheder og infrastruktur har stor betydning
- Det er altid en bærende forudsætning, at de grundlæggende bygningskonstruktioner er i orden, og at ejendommene har oplagte anvendelsesmuligheder på lang sigt.

- Dannebrogsgade 15, 1660 København V
- Esthersvej 12, 2900 Hellerup
- Ewaldsgade 6, 2200 København N
- Folkvarsvej 32, 2000 Frederiksberg
- Heimdalsgade 39, 2200 København N
- Købmagergade 61, 1150 København K
- Nørrebrogade 90, 2200 København N
- Peder Hvitfeldts Stræde 15, 1173 København K
- Møllegade 3, 2200 København N



Transaktionsstruktur

Copenhagen Capital

Udsteder	Copenhagen Capital A/S, CVR. nr. 30731735, Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup, Danmark
Værdipapir udbudt	▪ Udbud af op til 11.666.666 stk. præferenceaktier i Copenhagen Capital til kurs DKK 1,50 ▪ Minimumstegning på 500.000 stk. præferenceaktier á DKK 1,50 eller svarende til DKK 750.000 ▪ Præferenceaktierne er ikke børsnoteret, men registreret i VP* på ISIN DK0060732980
Størrelse	▪ Op til DKK 17.499.999 i én tranche for at supportere yderligere vækst i Copenhagen Capitals storkøbenhavnske ejendomsportefølje
Transaktions-struktur	Præferenceaktierne har hverken stemmeret eller repræsentationsret jf. vedtægterne pkt. 4.10., men derimod en vedtægtsbestemt ret til at modtage et årligt udbytte på 8%. Udlodninger til præferenceaktierne kan dog aldrig overstige et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi med årlig kumulativ forrentning på 8% Bestyrelsen kan til en hver tid træffe beslutning om, at kapitalejere af præferenceaktier skal lade deres præferenceaktier indløse helt eller delvist af Copenhagen Capital. Dette vil foregå på følgende vis: ▪ En indløsning af præferenceaktier foretaget inden den 1. januar 2020 skal ske til en kurs DKK 1,75 per præferenceaktie á DKK 1,00 ▪ En indløsning af præferenceaktier foretaget inden den 1. januar 2024 skal ske til en kurs DKK 2,00 per præferenceaktie á DKK 1,00 ▪ En indløsning af præferenceaktier foretages den 1. januar 2024 eller efter skal ske til en kurs DKK 2,00 per præferenceaktie á DKK 1,00 med tillæg af DKK 0,05 per år fra den 1. januar 2024
Proces overvejelser	Copenhagen Capital inviterer eksisterende investorer til at afgive tilbud om at supplere op til DKK 17.499.999 i vækstfinansiering Copenhagen Capitals hovedsagelige målsætning er at: ▪ Opnå vækstfinansiering i en samlet pakke på op til DKK 17.499.999 ▪ Gennemføre transaktionen hurtigt og gnidningsfrit uden at interferere med den daglige drift ▪ Forestå at transaktionen gennemføres inden den 30. juni 2016

**VP Securities A/S, Weidekampsgade 14, 2300 København S, CVR nr.: 21599336*

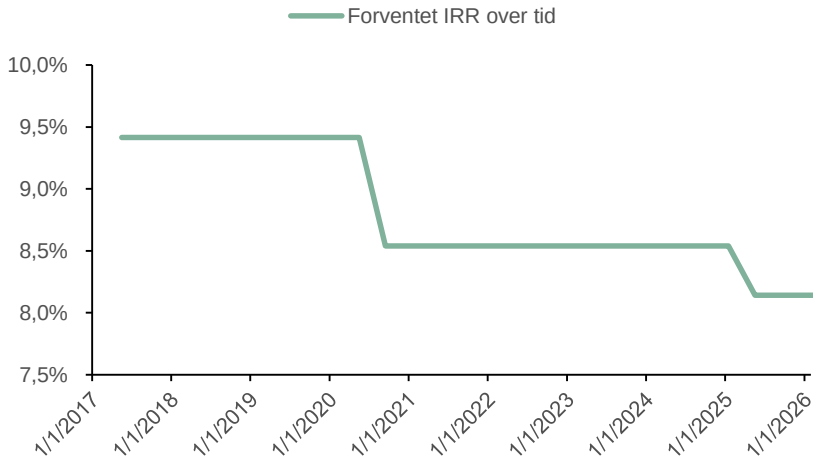
Præferenceaktiernes afkast

Copenhagen Capital

Forudsætninger

- Præferenceaktierne udstedes på kurs DKK 1,50
- Der udbetales årlige dividender på præferenceaktierne hver den 1. maj svarende til 8,00% p.a. af den nominelle hovedstol fra udstedelsen i 2016 og frem til indløsning
- Det estimerede afkast (IRR) for 2016 til 2020 er baseret på scenariet (1) at Selskabet udnytter sin tilbagekøbsoption på kurs DKK 1,75
- Det estimerede afkast (IRR) for 2020 til 2024 er baseret på scenariet (2) at Selskabet udnytter sin tilbagekøbsoption på kurs DKK 2,00
- Det estimerede afkast (IRR) for 2024 til 2026 er baseret på scenariet (3) at Selskabet udnytter sin tilbagekøbsoption på kurs DKK 2,00 plus DKK 0,05 per år, i alt kurs DKK 2,10

Estimeret afkast i perioden 2016-2026



		SRÅ	Dividender udbetales maj 1 og indfrielse sker januar 1,									
(TDKK)		6/30/2016	2017E	2018E	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E	2026E
Antal præference aktier		11.667										
Investering		(17.500)										
Dividender			467	933	933	933	933	933	933	933	933	933
Indfrielse 1			–	–	–	20.417	–	–	–	–	–	–
Indfrielse 2			–	–	–	–	–	–	–	23.333	–	–
Indfrielse 3			–	–	–	–	–	–	–	–	–	24.500
	IRR											
Cash flow 1	9,4%	(17.500)	467	933	933	21.350	–	–	–	–	–	–
Cash flow 2	8,5%	(17.500)	467	933	933	933	933	933	933	24.267	–	–
Cash flow 3	8,1%	(17.500)	467	933	933	933	933	933	933	933	933	25.433