

Til nuværende og kommende investorer i Capee

## Nyhedsbrev – oktober 2007

### **Capee forventer afkast på 10 % p.a. for de kommende år.**

Capee har ved udgangen af september investeret for DKK 2.136 mio. i europæiske ejendomme og er nu **fuldt investeret**.

Capee forventer et **afkast af investeringerne på 10 % p.a.** målt som den interne rente (IRR) målt over 10 år. Dette er under forsigtige forudsætninger om værdistigninger på ejendommene, f.eks. er det forudsat, at de italienske ejendomme kun stiger 1 % p.a., hvilket er ca. det halve af den italienske inflation.

For regnskabsåret 2007/08 forventes et positivt resultat i størrelsesordenen DKK 25 – 30 mio. og et afkast på medlemmernes formue på ca. 7 %.

#### Indhold:

Afkast:	s. 1
Investeringer:	s. 1
Risiko:	s. 2
Kapitaludvidelse:	s. 3
Årsrapport og generalforsamling:	s. 4
Fremtid:	s. 5



Ejendom i Milano. Lejer er Telecom Italia.

## **Ejendomsinvesteringer**

### **Italien**

Capee's seneste investering er et køb af en portefølje på 70 italienske ejendomme med Telecom Italia som lejer på uopsigelige lejekontrakter til 2021. Investeringssummen er DKK 1.874 mio. Telecom Italia har mulighed for at forlænge kontrakten med yderligere 6 år. Huslejen er indekseret.

Ejendommene er af typen kontor/let industri, som kan anvendes af mange forskellige typer af lejere. Det samlede udlejningsareal udgør 328.625 m<sup>2</sup>.

Ejendommene er fordelt på forskellige regioner i Italien og er typisk beliggende i erhvervs kvarterer i udkanten af de større byer. Den overvejende del af ejendommene er beliggende i det nordlige Italien. Ejendommene i Milano og Rom udgør ca. 43 % af porteføljen.

Den største enkeltejendom er på 62.600 m<sup>2</sup>, og dens værdi udgør ca. 30 % af den italienske porteføljes værdi. Den er beliggende i Rozzano i udkanten af Milano og huser knudepunktet for Telecom Italias aktiviteter i Lombardiet. Den næststørste og tredjestørste ejendom ligger i Toscana og i Lazio uden for Rom og udgør henholdsvis 7 % og 6 % af værdien.

## Tyskland

I juli investerede Capee DKK 46 mio. i en kontorejendom i Hamborg i det attraktive Winterhude kvarter. Ejendommens centrale beliggenhed og velholdte tilstand giver gode afkastmuligheder på både kortere og længere sigt.

I forvejen har Capee investeret DKK 78 mio. i en markant beliggende kontorejendom ved havnen i Flensburg. Ejendommen er netop blevet udvidet med 3000 m<sup>2</sup>. Alt er udlejet til den tyske telekommunikationsvirksomhed Versatel på en ti-årig lejekontrakt.

Desuden er der investeret i 16 beboelsesejendomme i Leipzig til DKK 128 mio. samt i en bolig- og butiksejendom i Hamborg til DKK 12 mio.



Kontorejendom i Flensburg. Lejer er Versatel.

---

## Risiko

### Lav risiko

Den overvejende del af erhvervslejekontrakterne er uopsigelige fra lejers side i 10 – 15 år. Lejerne er gennemgående meget solide selskaber, og tomgangen på porteføljen er yderst begrænset. Selv om ejendommene i den nuværende portefølje er koncentreret i Italien og Tyskland, så er ejendommene dog spredt på forskellige byer og ejendomstyper. Telecom Italia er naturligvis en dominerende lejer.

Capee vil via nye investeringer tilstræbe at øge afkastet og sprede risikoen på ejendomsporteføljen.

## **Stabilt cash flow**

På baggrund af de lange kontrakter, og fordi vedligeholdelsesforpligtelserne på de italienske ejendomme påhviler lejerer, er cash flowet på ejendommene meget stabilt.

---



Kontorejendom Hamburg

---

## **Kapitaludvidelse**

Capee har foretaget en kapitaludvidelse på 2.050.320 stk. nye beviser via en forhåndstegnet rettet emission i forbindelse med investeringen i porteføljen af italienske ejendomme. De nye beviser vil blive søgt optaget til notering på OMX Den Nordiske Børs snarest muligt.

Capee's nominelle egenkapital d.v.s. medlemmernes formue er herefter DKK 442.932.000 svarende til 4.429.320 stk. investeringsbeviser.

## **Finansiering**

Ejendommene er overvejende finansieret med fastforrentede lån med en løbetid på 10 år og derover. Lånene er optaget i samme valuta som investeringerne.

---



Ejendom i Pisa. Lejer er Telecom Italia.

---

## Årsrapport og generalforsamling

Capee har netop aflagt sit første årsregnskab og afholdt den første ordinære generalforsamling. Regnskabet blev godkendt og bestyrelsen genvalgt. Forsamlingen vedtog enstemmigt, at der ikke skal foretages udlodning. Desuden godkendtes en række vedtægtsændringer af primært teknisk karakter. Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig med hensyn til vedtægtsændringer, er der indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling den 25. oktober, hvor ændringerne forventes endeligt vedtaget.

Årsrapporten kan findes på Capee's hjemmeside [www.capee.dk](http://www.capee.dk) eller rekvireres ved henvendelse til foreningen på telefon nr. 8816 3000 eller på [info@capee.dk](mailto:info@capee.dk).



Butiks- og boligejendom i Hamburg

## **Capee har positive forventninger til fremtiden**

- Capee ser mange interessante investeringsmuligheder i det europæiske ejendomsmarked.
- Capee vil udvide foreningens kapital.
- Capee vil delvist finansiere sine ejendoms køb ved udstedelse af nye Capee-beviser.
- Capee vil tilstræbe at forbedre foreningens afkast ved aktivt management på ejendommene og ved i begrænset omfang at investere i ejendomsudvikling.
- Capee vil via nye investeringer tilstræbe at øge afkastet og sprede risikoen på ejendomsporteføljen.

Med venlig hilsen

Teddy Jacobsen

bestyrelsesformand

### **For yderligere information kontakt venligst:**

Bestyrelsesformand Teddy Jacobsen  
+45 4050 3062  
[info@capee.dk](mailto:info@capee.dk)

eller

Direktør Troels Gunnergaard, Capinordic Property Management A/S.  
+45 8816 3000  
[info@capee.dk](mailto:info@capee.dk)