

## SPI Ejendomme A/S

Rækkehusbyggeri i Stige ved Odense fjord, tæt på Odense C

### SPI Ejendomme A/S

SPI Ejendomme A/S (CVR-nr. 40092641) i Skanderborg har siden 2018 tilbudt sol-, vind- og ejendomsprojekter til semiprofessionelle og professionelle investorer, der ønsker at investere passivt i vedvarende energi eller boligudlejningsejendomme. Ledelsen og samarbejdspartnere bag SPI Ejendomme A/S har mange års erfaring inden for køb, finansiering, administration, udlejning, og alle de øvrige områder, der skal til for at skabe attraktive investeringer indenfor vedvarende energi- og ejendoms-projekter.

[www.spi.dk](http://www.spi.dk)

### Kort beskrivelse af projektet

SPI Ejendomme har indgået aftale med en kendt entreprenør om køb af nybyggede rækkehuse i Stige ved Odense, når byggeriet er færdigt til levering og der er opnået en udlejningsgrad på minimum 80%. Det er hensigten, at ejendommene købes af et nyetableret selskab (SPV), som efterfølgende sælges til SPI Ejendommens investorer. I den anledning skal det nyetablerede selskab stille en bankgaranti på DKK 5,65 mio., som udgør 20% af købesummen, som sikkerhed for betaling ved aflevering af den færdige ejendom. Til erstatning for bankgarantien søges der om medfinansiering på et tilsvarende lån, hvor beløbet deponeres på en spærret deponeringskonto. SPI Ejendomme kautionerer for lånet ligesom de i fremtiden vil være administrator for det nyetablerede selskab og ejendommen. Lånebehovet er DKK 4,6 mio.

### Finansiering af Ejendomsprojektet

Byggeriet er i Stige ved Odense Fjord og med blot 15 minutter på cykel til Odense C. Det består af to etaper á hver 14 rækkehuse, hvor første etape allerede er opført og udlejet med succes (se venligst prospekter for hhv. første og anden etape fra SPI Ejendomme). De to etaper har hver en købesum på DKK 28,25 mio., som finansieres ved 70% realkreditlån og 30% egenkapital med et nyetableret SPV som ejer og debitor. Der er afgivet mundtligt tilsagn fra realkreditinstitut om 70% finansiering som 1. prioritet. Det er en forudsætning for købet, at SPV'et først overtager ejendommen, når ejendommen er færdig til ibrugtagning og at der foreligger udlejningsaftaler for minimum 80% af boligerne. Herefter forestår SPI Ejendomme administrationen af ejendommene.

Der søges om et lån på DKK 4,8 mio. (inkl. etableringsomkostninger), hvoraf DKK 4,6 mio. deponeres på en spærret deponeringskonto som sikkerhedsstillelse over for entreprenør og projektsælger frem til den 30. juni 2021, hvor SPV'et forventes at købe ejendommen. I den mellemliggende periode skal SPI Ejendomme finde investorer til SPV'et med henblik på finansiering af de resterende 30%.

Lånetype:	Bullet
Løbetid:	12 måneder med mulighed for førtidsindfrielse efter 9 måneder.
Rente:	10% p.a. brutto, som tilskrives månedligt. Efter fradrag af långivningsprovision jf. nedenfor, vil debitor opnå en effektiv forrentning på 9,38% p.a.
Sikkerhed:	Debitor er et nyetableret SPV med en ejendom (14 rækkehuse) som afleveres med mindst 80% udlejet. SPI Ejendomme kautionerer for lånet.
Risiko:	Hvis det ikke lykkes SPI Ejendomme at finde investorer eller likviditet til SPV'et må kreditor sikre ca. DKK 2,9 mio. i yderligere likviditet til betaling for ejendommen (realkredit 70% + deponeringskonto 20% + yderligere likviditet 10%).
Formidler:	Exact Invest. Lånet formidles, etableres og administreres på Flex Fundings låneplatform.

Likviditet: Låneandelene kan frit sælges på Flex Fundings sekundære markedsplads.  
Omkostninger: Debitor betaler samtlige etableringsomkostninger til Flex Funding. Långiver betaler 1% i løbende långivningsprovision til Flex Funding. Nettorenten vil således være 9% p.a. (effektiv 9,38% p.a.).

Långiver tilbydes fortegningsret frem til den 30. juni 2021 til køb af kapitalandele i SPV'et (op til 100%).

Nøgletal:

- EBITDA: DKK 1,25 mio.
- Årlig leje: DKK 3,025 mio.
- Startforrentning: [4,5%]

Tilbuddet løber til den 14. maj 2021 eller hvis der forinden er opnået långivningstilsagn.