

Difko

Investering - ligetil og med omtanke



**Investér i en
bæredygtig fremtid**

Micro Living Aarhus

7 gode grunde til at investere i Micro Living

- Gennemsnitligt afkast på 8,9 %
- Nyopført ejendom
- Udbytte allerede efter 1. driftsår: 4,5 %
- Fuld udlejet - særdeles populært Micro Living koncept
- Bæredygtighedscertificeret i DGNB Guld
- Forventet projektløbetid på 10 år
- Minimumsinvestering på 100.000 kr.
- Ingen hæftelse





Kære investor

Det er med glæde, at vi kan præsentere vores nye attraktive ejendomsprojekt, A/S Difko, Micro Living, Aarhus.

Projektet udbydes til en bred kreds af investorer med en minimumsinvestering på kun 100.000 kr. som gør den velegnet til investering for pension, frie midler og selskabsmidler.

I det følgende kan du læse en kort beskrivelse af projektet. Er du interesseret i at høre nærmere og modtage det fulde tegningsmateriale, er du meget velkommen til at kontakte os.



Lars Højsgaard

9610 5330
lah@difko.dk



Søren Brøcher

9610 5317
sbr@difko.dk



Henrik Deigaard

9610 5344
hed@difko.dk



PRÆSENTATION

Mere end en god investering

Her er muligheden for at investere i en nyopført fuldt udlejet ejendom fra 2021, med en attraktiv beliggenhed i Tilst og perfekte lejlighedsstørrelser.

Projektet ligger kun syv km. fra Aarhus centrum hvortil der er anlagt en ny supercykelsti og har let tilgængelighed til E45. Rema 1000 ligger blot 100 meter væk og Bilka er lige i nabolaget.

A/S Difko Micro Living, Aarhus er en investering i en nyopført boligudlejningsejendom med **119 velindrettede lejligheder** på gennemsnitlig ca. 21 m², alle med altan eller terrasse, hvilket er et segment der er stor efterspørgsel efter i Aarhus området.

Ejendommen er beliggende i forstadsbyen, Tilst, kun få kilometer fra Aarhus midtby, Handelshøjskolen og Universitetet.

Ejendommen er opført efter det attraktive Micro Living koncept, hvor der er tale om mindre lejligheder, hvor indretningen er optimeret og hvor alle lejligheder har eget køkken, ekstra højt til loftet, hems og badeværelse med kombineret vaske- tørremaskine.

Aarhus oplever aktuelt en større befolkningstilvækst end landsgennemsnittet, specielt inden for de lejlighedsstørrelser der er udbudt i projektet, hvor der i dag praktisk taget ikke findes noget lignende, og stigningen forventes at fortsætte over de kommende år. Derfor er der behov for nye boliger, som efterspørges i dette segment, hvilket udlejningen også beviser med **alle 119 lejligheder udlejet på kun to måneder.**

Vi forventer en gennemsnitlige forrentning af den indskudte kapital i A/S Difko Micro Living, Aarhus på **8,9% p.a. over budgetperioden på 10 år.**



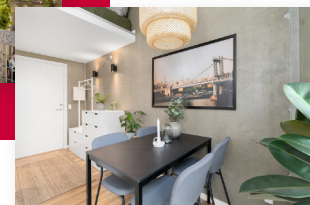


OMRÅDET OG EJENDOMMEN

En god idé bliver til virkelighed

Området betegnes Blomsterhaven og er attraktivt beliggende på den gamle "Blomstergrund" GASA. Den gamle GASA grund, hvor der tidligere blev solgt blomster, frisk frugt og grønt, er praktisk talt nu omdannet til det nye boligområde - **Blomsterhaven**.

Velegnet til :	Pension, frie midler og selskabsmidler
Tegningsperiode:	indtil alle andele er solgt
Gns. forrentning af indskudt kapital:	8,9 %
Intern rente:	6,4 %
Projektsum:	116 mio. DKK
Ejendommens startafkast:	4,44 %
Udbytte allerede efter 1. driftsår:	4,5 %
Forventet løbetid:	10 år
Hæftelse:	Ingen
Gearing	3,15 gange selskabskapitalen
Egenfinansiering ifht. projektsum	30 %
Realkreditlån:	40,6 mio. kr. 30-årig, fast rente med afdrag 40,6 mio. kr. 30-årig, F5, 10 års afdragsfrihed
Investorindskud min.:	100.000 kr.
Akkumuleret likviditet efter 10 år	172.318 kr. inkl. indskud (100.000 kr.)



I Blomsterhaven bor man i grønne omgivelser med luft omkring sig, men samtidig også med Aarhus Centrum blot en cykel- eller bustur på 20 minutter væk. **På cykel når man helt ind til hjertet af Aarhus** på den nybyggede supercykelsti.

Området er disponeret med en enkel overordnet struktur, som sikrer en klar og logisk opdeling af arealet. Den overordnede struktur rummer dels en klar vejstruktur samt en klar opdeling af de forskellige, mindre boligområder/storparceller.

Der er etableret en ny genvej til Aarhus Midtby for områdets beboere, ligesom der etableres et nyt lysreguleret kryds ved Blomstervej. Den nye genvej planlægges på længere sigt at blive forbundet mod nord til Skejby, og det nye byområde vil således endnu mere ligge velplaceret i forhold til de større infrastrukturelle træk i Aarhus, herunder det nye Supersygehus.

*Ejendommen har et samlet areal på 2445 m²
og er beliggende Apisvej 30, 8381 Tilst.*

Ved indgangen til området fra Blomstervej er der anlagt en større parkeringsplads på terræn. Herved sikres, at en stor del af trafikken i området alene vil være i og omkring den primære vejadgang. Selve ejendommen bliver indrammet af en flot grøn pergola, med fælles aktivitetsgårdrum og består af **119 individuelle bo-enheder**. Kombinationen af private enheder og fleksible fællesrum danner et levende hus i en grøn ramme.

Selve boligerne er komprimeret til 20,5 m² sammenholdt med højt til loftet og indeholder både hems, køkken + stue, badeværelse samt altan - kort sagt alle funktioner, som kan ønskes i den moderne lille bolig.

Såvel udvendigt som indvendigt fremtræder byggeriet særdeles præsantabelt og er opført i god kvalitet og bæredygtigheds-certificeret i DNGB Guld. Der er elevator i bygningen og desuden cykel-kælder.



Hvorfor investere gennem Difko?

Markedets mest erfarne udbyder af investeringsprojekter

Difko har udbudt investeringsprojekter siden 1976 og vi er derfor Danmarks mest erfarne udbyder af denne form for investering.

Vi udbyder i dag investeringsprojekter indenfor:

- **Ejendomme**
- **Skov**
- **Sol**
- **Vind**

Gør det nemt for dig at investere

Difko laver alt forarbejdet med at finde attraktive investeringsmuligheder til den rigtige pris, ligesom vi sammen med vores professionelle samarbejdspartnere sørger for en grundig gennemgang af relevante dokumenter, undersøger markedsforhold samt forhandler finansiering af projektet. Når investorerne til et projekt er sammensat, varetager Difkos administrationsafdeling alle de løbende opgaver med både selskabet og aktivet, så det er nemt for dig at være investor.

Fondsejet

Difko er 100% ejet af vores investorer, hvilket sikrer at vi som udbyder netop varetager dine interesser. Fondens formål er at fremme en bred folkelig investering til gavn for såvel det danske samfund som for selskabsdeltagerne. Samt at yde støtte til dansk erhvervsliv, herunder forskningsarbejde, der kan gavne beskæftigelse og uddannelse.