

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.  
Geen prospectusplicht voor deze activiteit.



## Belangrijkste informatie over de belegging

# Winstdelende cumulatief preferente aandelen van ER Capital NV



Dit document is opgesteld op **05-nov-2024**

Dit document helpt u de risico's, de kosten, en het rendement van de belegging beter te begrijpen.

*Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.*

### **Wat wordt er aangeboden en door wie?**

De **Winstdelende cumulatief preferente aandelen** worden aangeboden door ER Capital NV. De aanbieder is **Tevens** de uitgevende instelling van de **Winstdelende cumulatief preferente aandelen**. -

De uitgevende instelling is een asset management en investeringsfirma. De dochtervennootschappen houden zich bezig met het investeren in commercieel en residentieel vastgoed alsmede vastgoed management en beheer voor derden, corporate finance en private finance (het arrangeren van financieringen voor beleggers, ondernemingen en particulieren).

De website van de aanbieder is [www.ercapital.nl](http://www.ercapital.nl)

De website van de aanbieding is [www.ercapital.nl/emissie](http://www.ercapital.nl/emissie)

### **Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger?**

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de winstdelende cumulatief preferente aandelen is afhankelijk van de winst die **ER Capital NV** maakt. De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies, waardoor u mogelijk minder rendement krijgt uitgekeerd of zelfs uw inleg of een deel daarvan verliest. De belangrijkste redenen waardoor ER Capital NV mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

Bij *algemene risico's* kan men denken aan economische omstandigheden die invloed kunnen hebben op de waarde van vastgoed, huurinkomsten en de renteontwikkelingen die zowel de waarde van een vastgoedobject als het rendement hiervan kunnen beïnvloeden. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de invloed die de renteontwikkeling heeft en de gevolgen van de coronapandemie.

*Specifieke risico's* zijn bijvoorbeeld de object specifieke risico's zoals onder andere leegstand, teruglopende huuropbrengst, een negatieve waardemutatie van het vastgoedobject, alsmede risico's voortvloeiend uit de gekozen strategie.

Voorts wordt u erop gewezen dat er geen markt wordt onderhouden voor de winstdelende cumulatief preferente aandelen en dat "tussentijdse" verkoop derhalve problematisch kan zijn. Een investering in de Winstdelende Cumprefs is dan ook een langetermijninvestering en niet geschikt voor kortetermijnbeleggers.

*«indien van toepassing»*

De winstdelende cumulatief preferente aandelen zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw winstdelende cumulatief preferente aandelen als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt dan dus het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw aandelen voor een lagere prijs moet verkopen.

-

Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over de risico's" op pagina 4.

### ***Wat is de doelgroep van deze belegging?***

De winstdelende cumulatief preferente aandelen worden aangeboden aan **particulieren beleggers**.

De winstdelende cumulatief preferente aandelen zijn geschikt voor beleggers die **een gespreide beleggingsportefeuille aanhouden en (een deel van) hun vrij belegbaar vermogen (indirect) in vastgoed willen investeren**.

De winstdelende cumulatief preferente aandelen zijn niet geschikt voor beleggers die op (zeer) korte termijn hun investering te gelden willen maken.

### ***Wat voor belegging is dit?***

U belegt in een aandeel.

De nominale waarde van de aandelen is € 0,05.

De intrinsieke waarde van de **aandelen** is **€ 3,00**.

De prijs van de aandelen is **€ 3,00**.

Deelname is mogelijk vanaf 4.000 aandelen (€ 12.000 te vermeerderen met 1-3% emissiekosten).

De datum van uitgifte van de aandelen is **31-dec-2024**.

De looptijd van de **aandelen** is **in principe onbeperkt**. **De belegger bepaalt zelf het moment van verkoop**.

*«indien aandelen (of vergelijkbaar)»*

Het verwachte rendement per jaar is gemiddeld 10% op jaarbasis.

-

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over het rendement" op pagina **5**.

### **Wat zijn de kosten voor u als belegger?**

Over uw inleg betaalt u **1-3** % emissiekosten afhankelijk van uw inleg of Bovenop uw inleg betaalt u [...euro] aan emissiekosten per participatie.

Bij verkoop van uw winstdelende cumulatief preferente aandelen betaalt u geen kosten.

### **Waar wordt uw inleg voor gebruikt?**

Van elke euro van uw inleg wordt **nul euro** gebruikt om kosten af te dekken. **Elke euro** wordt geïnvesteerd in de aankoop van vastgoed.

Uw inleg behoort tot het vermogen van ER Capital NV  
Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje "Nadere informatie over de besteding van de opbrengst" op pagina **5**.

## **Nadere informatie over de belegging**

In dit onderdeel van het document vindt u nadere informatie over de aanbieding en de aanbieder. Hiermee krijgt u meer inzicht in de specifieke risico's, de kosten, en het rendement van de aanbieding.

*Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.*

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de aandelen.

De uitgevende instelling is een **naamloze vennootschap**, opgericht op **18-jun-1996** en gevestigd in Rotterdam onder het KvK-nummer 29046021. Het adres van de uitgevende instelling is Westplein 9a, 3016 BM Rotterdam. De website van de uitgevende instelling is [www.ercapital.nl](http://www.ercapital.nl).

Contactpersoon: drs. S.J. (Sebo) Eelkman Rooda, [info@ercapital.nl](mailto:info@ercapital.nl), 010-2881446.

De uitgevende instelling wordt bestuurd door **drs. S.J. Eelkman Rooda**.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling: **ER Capital NV is de topholding van de vastgoedonderneming. De belangrijkste activiteiten van de onderneming zijn het kopen, ontwikkelen, beheren en verhuren van Nederlands vastgoed en vastgoedposities met als doel waardevermeerdering van de vastgoedportefeuille.**

**geen**

De aandeelhouders van de aanbieder zijn **een groep van niet aan elkaar gelieerde particulieren en vennootschappen.**

#### **Nadere informatie over de uitgevende instelling**

De uitgevende instelling is een **naamloze vennootschap**, opgericht op **18-jun-1996** en gevestigd in Rotterdam **onder het kvk nummer 29046021**. Het adres van de uitgevende instelling is **Westplein 9a, 3016 BM Rotterdam**. De website van de uitgevende instelling is **www.ercapital.nl**

De uitgevende instelling wordt **bestuurd** door **drs. S.J. Eelkman Rooda**. -

-

-

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: **ER Capital NV**

De uitgevende instelling verhandelt de volgende producten/merken: Winstdelende cumulatief preferente aandelen, aandelen en obligaties.

De uitgevende instelling heeft **wel** (financiële) relaties met gelieerde entiteiten en/of personen.

*De uitgevende instelling heeft dochtervennootschappen waar de activiteiten van de onderneming in gedreven worden. Tussen de uitgevende instelling en deze dochtervennootschappen bestaan financiële relaties.*

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:

**ER Capital NV is de topholding van de onderneming. De belangrijkste activiteiten van de onderneming zijn het kopen, ontwikkelen, beheren en verhuren van Nederlands vastgoed en vastgoedposities met als doel waardevermeerdering van de vastgoedportefeuille.**

#### ***Nadere informatie over de risico's***

**Elke potentiële investeerder van ER Capital dient het prospectus van de winstdelende cumulatief preferente aandelen, in zijn geheel te lezen en te kennen, alvorens in te stappen.**

Algemeen markt- en economisch risico het risico bestaat dat **de waarde van vastgoed** omdat **er marktwijzigingen zijn in vraag en aanbod, de rentestand en de verwachte inflatie**. Dit betekent dat **in het geval van verminderde vraag**

**bij een gelijkblijvend aanbod, de waarde van een object onder druk kan komen te staan. Ook de rentestand, het verwachte inflatiepercentage en de ontwikkeling en opname van het aantal verhuurbare vierkante meters zijn factoren die van invloed zijn op de waarde van het vastgoed**

**Wetgevingsrisico: Wijzigingen van (lokale) regelgeving, bijvoorbeeld ten aanzien van bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, huurbescherming, arbeidsomstandigheden, financieel toezicht en fiscaliteit kunnen negatieve gevolgen hebben voor de investeringen van de Onderneming.**

**Een onzekere factor bij het investeren in vastgoed is tevens de politiek. Het al dan niet vrijgeven van locaties door de (lokale) overheid en de mate daarvan speelt bijvoorbeeld een belangrijke rol in een evenwichtige vastgoedmarkt. Als te veel locaties worden vrijgegeven, kan een overcapaciteit van vastgoedobjecten ontstaan.**

**Renterisico: Een stijging van de rente kan een negatief effect hebben op rentabiliteit van de Onderneming. Het directe beleggingsresultaat zal bij een stijgende rente een neergaande lijn laten zien, aangezien het vastgoed grotendeels met vreemd vermogen is gefinancierd en door een rentestijging de rentelasten zullen toenemen en de winst zal afnemen. Om dit risico te beperken is een groot deel van het renterisico voor de komende jaren afgedekt middels langlopende contracten.**

**Indien het bedrag aan rentelasten ter zake van geldleningen van de Onderneming hoger is dan het bedrag aan rentebaten, dan kan de Onderneming te maken krijgen met de generieke renteaftrekbeperking. Bij het bepalen van de in een jaar genoten winst, komt het saldo aan renten in 2023 niet in aftrek, voor zover dit meer bedraagt dan de hoogste van € 1.000.000 of 20% van de gecorrigeerde winst. De gecorrigeerde winst wordt berekend door de winst te vermeerderen met het bedrag van de afschrijvingen, afwaarderingen en het saldo aan rente van dat jaar. Het gaat er bij deze regeling niet om bij wie de betreffende leningen zijn aangegaan. De mogelijkheid bestaat dat deze fiscale regelgeving de komende jaren materieel wijzigen.**

**Elke belastingplichtige kan gebruik maken van voornoemde thans geldende drempel van €1.000.000. Het is derhalve mogelijk om activiteiten (en daarmee rentelasten) onder te brengen in verschillende belastingplichtigen, naar de huidige wetgeving. In parlementaire stukken is reeds opgemerkt dat er wettelijke maatregelen kunnen worden getroffen tegen dit zogeheten 'opknippen'. Indien deze maatregelen worden getroffen, zal tegen deze tijd worden bezien hoe de structuur hierop kan worden aangepast.**

**Leegstandrisico: De inkomsten van de Vennootschap kunnen verminderen door leegstand van haar vastgoed. Leegstand ontstaat als een huurcontract niet verlengd wordt of tussentijds wordt beëindigd, terwijl voor de betreffende ruimte niet direct een nieuwe huurder gevonden kan worden, danwel de leegstand op het moment van aankoop niet ingevuld kan worden. De Vennootschap derft dan de huurinkomsten, terwijl de vaste kosten doorlopen en het vastgoedobject tevens verhuurbaar dient te worden gehouden. Bij een neergaande conjunctuur is er meestal sprake van een verhoogd leegstandsrisico.**

**Huuropbrengstrisico: De huurinkomsten van de Onderneming kunnen ook verminderen door andere oorzaken dan leegstand. De kwaliteit van de huurders en de looptijd van de huurcontracten kunnen een negatieve invloed hebben op de huurinkomsten. De kwaliteit van de huurder is van belang bij de beoordeling of een huurder nu en in de toekomst aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen. Ook is er direct verband tussen de kwaliteit van de huurder en het leegstands- en huuropbrengstrisico. Goede screening van de aanwezige huurders in een object voorafgaand aan de aankoop is dan ook van materieel belang. Ook het marktconform zijn van de**

**huren, de onderhoudsstaat van de objecten en de locatie van het object hebben invloed op de huuropbrengsten. Een langdurige sterke daling (15-25%) van de huurinkomsten, zonder aanpassing van de kostenstructuur, kan tot gevolg hebben dat de Onderneming niet meer aan haar renteverplichtingen kan voldoen. In voorkomend geval zal ze in overleg treden met de aandeelhouders en overige stakeholders.**

**Calamiteitenrisico: Aan het vastgoed van ER Capital NV kan schade ontstaan door calamiteiten zoals - maar niet beperkt tot - brand- en waterschade. Brand- en waterschade kan onder meer een negatieve invloed hebben op de huuropbrengsten en de waarde van het vastgoed. Daarnaast kunnen dergelijke calamiteiten onvoorziene kosten met zich meebrengen om de schade te herstellen. ER Capital NV zal zich hiertegen voor zover mogelijk en binnen redelijke grenzen afdoende verzekeren.**

**Financieringsrisico: Het financieren met vreemd vermogen kan een negatief effect hebben op de rentabiliteit van ER Capital NV. De Onderneming maakt mede gebruik van vreemd vermogen teneinde haar vastgoed te financieren. Een (langdurig) hoge rentestand kan het rendement op het eigen vermogen drukken. Tevens kan door afwaardering van het vastgoed de relatieve omvang van het vreemd vermogen toenemen, waardoor de solvabiliteit van de Onderneming verslechtert, wat tot hogere rentelasten en zelfs tot herfinancieringsproblemen (hetgeen mede omvat het doen van vervolgemissies) kan leiden.**

**Teneinde dit herfinancieringsrisico te beperken, streeft de Onderneming ernaar om een jaar voor geplande aflossingen de daartoe benodigde middelen veilig te stellen.**

**Hefboomeffect: Het hefboomeffect is het ten dele financieren met vreemd vermogen, teneinde een hoger rendement op het eigen vermogen te realiseren. Dit kan echter ook een negatief effect hebben op de rentabiliteit indien de rentelasten op het vreemd vermogen het rendement op de activa overstijgen. Met name als de Onderneming haar renterisico niet geheel afdekt, hebben rentefluctuaties effect op het resultaat. Daarom heeft de Onderneming als beleid deze renterisico's (deels) af te dekken.**

**Indien er meer vreemd vermogen wordt aangetrokken, is de invloed van rentemutaties groter op het te realiseren rendement. Het rendement daalt relatief sterker naarmate de inkomsten uit de huur lager worden. Het is zelfs denkbaar dat bij een grote inkomstendaling en/of rentestijgingen niet meer aan de rente- en aflossingsverplichting kan worden voldaan.**

**Investeerders wordt er met name op gewezen dat de Vennootschap een garantievermogen heeft van circa 30% van het balanstotaal na Uitgifte. Dit garantievermogen is aan de lage kant vergeleken met andere vastgoedfondsen. Dit betekent een hoger te verwachten rendement op het eigen vermogen en verbetert de opwaartse potentie die de Investeerder heeft. Een lage solvabiliteit brengt echter ook een hoger risico met zich mee. Daarom streeft de Vennootschap ernaar de komende jaren de solvabiliteit te laten toenemen.**

**Restwaarderisico: Het restwaarderisico is het risico dat de waarde van het vastgoed bij vervreemding lager ligt dan de geprognosticeerde opbrengst. Een lagere verkoopopbrengst heeft een nadelig effect op het rendement voor ER Capital NV.**

**Milieurisico:** De Onderneming kan geconfronteerd worden met voorheen niet vastgestelde milieuvervuiling bij een vastgoedobject.

Zoals elke investeerder in vastgoed loopt de Onderneming een milieurisico ten aanzien van vervuiling, zoals bijvoorbeeld bodemverontreiniging en verwerking van asbest in een object. ER Capital NV kan dit risico grotendeels ondervangen door een milieuonderzoek in te laten stellen door deskundigen, alvorens tot aanschaf van het onroerend goed wordt overgegaan.

**Fiscaal risico:** Indien het gedeelte van de verhuur dat van omzetbelasting is vrijgesteld toeneemt, kan de Vennootschap te maken krijgen met een toename van niet-aftekbare omzetbelasting. Indien mogelijk zal de Vennootschap dit nadeel verhalen op de huurder die vrijgesteld huurt. Een ander risico is het aftrekbaar zijn/blijven van de rente op schulden. Mocht deze aftrek (deels) komen te vervallen heeft dat een duidelijk negatieve impact op de winst na belastingen. Voor een nadere toelichting op de fiscale aspecten verwijzen wij naar hoofdstuk 10 van ons Prospectus.

**Onderhoudsrisico:** ER Capital NV kan geconfronteerd worden met hoger dan verwachte onderhoudskosten. Bij vastgoed is de staat van onderhoud van groot belang. Kosten voor groot onderhoud hebben een nadelig effect op het rendement voor de Vennootschap. Om de verwachte onderhoudskosten in kaart te krijgen laat de Onderneming veelal een technische inspectie uitvoeren alvorens tot aankoop over te gaan, om zodoende de onderhoudsgevoeligheid in te schatten en dit risico zo klein mogelijk te houden.

**Marktprijsrisico:** Zelfs als zich een actieve markt ontwikkelt in de Winstdelende Cumulatief Preferente Aandelen (op een handelsplatform), dan kan de prijs van de Winstdelende Cumulatief Preferente Aandelen alsnog sterk volatiel zijn. Daar komt bij dat het handelsvolume van de Winstdelende Cumulatief Preferente Aandelen die worden verhandeld (op het handelsplatform) kan fluctueren en aanleiding geven tot significante prijsvariaties. Er is geen zekerheid dat een marktprijs voor de Winstdelende Cumulatief Preferente Aandelen niet zal fluctueren of zal afnemen in de toekomst. Enkele van de volgende factoren kunnen de prijs van de Winstdelende Cumulatief Preferente Aandelen op negatieve wijze beïnvloeden of resulteren in fluctuaties in het aantal verhandelde Winstdelende Cumulatief Preferente Aandelen:

- variaties in het bedrijfsresultaat van de Vennootschap;
- veranderingen in opbrengsten ontvangen door de Onderneming;
- veranderingen van dividendvooruitzichten in de Vennootschap;
- acties of mededelingen van Aandeelhouders;
- veranderingen in marktvaluaties van bedrijven, die gelijk zijn aan de Onderneming;
- aankondigingen door de Vennootschap of haar concurrenten van significante
- contracten, acquisities, strategische samenwerkingsverbanden, joint ventures of
- kapitaalbijdragen;
- de afwezigheid van andere beleggers die Winstdelende Cumulatief Preferente Aandelen willen kopen
- tegen de Uitgifteprijs in geval op het handelsplatform wordt gehandeld;
- algemene marktomstandigheden, economische en politieke factoren; en één van de andere risicofactoren als omschreven in het Prospectus.

Key executive risico

Binnen ER Capital NV speelt de heer S.J. Eelkman Rooda een significante rol in de organisatie. Zijn expertise en leiderschapskwaliteiten zijn van groot belang voor de bedrijfsvoering, salesstrategieën en PR- en marketingactiviteiten. De Vennootschap is zich bewust van de waarde die Eelkman Rooda toevoegt, maar heeft ook maatregelen getroffen om ervoor te zorgen dat de continuïteit van het bedrijf gewaarborgd blijft in elke situatie.

De Vennootschap heeft bewust geïnvesteerd in het samenstellen van een sterk managementteam (MT) dat nauw samenwerkt met Eelkman Rooda. Deze MT leden zijn ervaren professionals met diepgaande kennis van de branche en de onderneming zelf. Ze zijn volledig op de hoogte van de bedrijfsstrategie en werken met een hoge mate van autonomie in de dagelijkse gang van zaken van de onderneming. Wekelijks overlegt het MT en worden besluiten genomen. Deze decentralisatie van besluitvorming minimaliseert de afhankelijkheid van één persoon. Het MT is erop getraind om de sleutelrol van Eelkman Rooda over te kunnen nemen.

De Vennootschap heeft voorts een risicobeheerinstrument opgesteld in de vorm van een successieplan waarin stapsgewijs en uitgebreid omschreven wordt op welke wijze de overdracht van verantwoordelijkheden plaatsvindt, wanneer het plan in werking treedt, en een duidelijk pad voor zowel tijdelijke als permanente leiderschapsoverdracht. Ook beschrijft het successieplan op welke wijze met de investeerders zal worden gecommuniceerd hierover.

Het successieplan definieert duidelijke stappen voor de overdracht van verantwoordelijkheden binnen onze organisatie. Het begint met het identificeren van de directe verantwoordelijkheden van de heer Eelkman Rooda en hoe deze verantwoordelijkheden worden verdeeld onder de leden van het MT en een gevolmachtigde. Hierbij wordt rekening gehouden met de specifieke expertise en ervaring van elk teamlid.

Voor het geval de heer Eelkman Rooda permanent niet meer beschikbaar is om zijn rol te vervullen, heeft het successieplan een gedetailleerd schema voor permanente leiderschapsoverdracht. Dit omvat het uitvoeren van een grondige evaluatie van interne kandidaten binnen het MT en eventuele externe zoekopdrachten. Het uiteindelijke doel is om een geschikte opvolger te selecteren die de visie en waarden van ER Capital NV deelt en het bedrijf effectief kan leiden.

Het successieplan beschrijft gedetailleerd hoe we investeerders op de hoogte zullen stellen van eventuele veranderingen in de leiderschapssituatie. Dit omvat het opstellen van communicatieprotocollen en het organiseren van bijeenkomsten of updates om investeerders gerust te stellen en hun vragen te beantwoorden.

Het successieplan wordt regelmatig geëvalueerd en bijgewerkt op rekening te houden met veranderingen binnen de organisatie en ontwikkeling van het personeel.

-

Rangorde uitbetaling: uitkering van het rendement gebeurt nadat exploitatiekosten op het vastgoed in portefeuille, operationele kosten van de onderneming, financieringslasten en aflossingen op de hypothecaire financieringen zijn voldaan. Het risico bestaat dat de uitgevende instelling onvoldoende liquide middelen overhoudt om het rendement uit te keren. Dit betekent voor u als belegger dat het preferente dividend bijgeschreven zal worden en op een later moment uitgekeerd zal worden, mist de liquiditeitspositie van de vennootschap dit toelaat op een later moment. In geval van faillissement hebben de volgende uitkeringen voorrang op de uitbetaling



van het rendement op de aandelen: Alle vorderingen van crediteuren, belastingdienst en financierende instellingen die pandrecht hebben op onderpanden van de onderneming. Dit betekent voor u dat u het risico loopt uw volledige inleg kwijt te raken.

-

Er is sprake van object specifieke risico's zoals onder andere leegstand, teruglopende huuropbrengst en een negatieve waardemutatie van het vastgoed omdat er sprake kan zijn van negatieve economische omstandigheden. Dit betekent dat het geprognosticeerde rendement niet behaald kan worden.

### ***Nadere informatie over de besteding van de opbrengst***

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt € 300.000,-.

Dit bedrag kan ook lager zijn als niet op alle aandelen wordt ingeschreven. De minimale opbrengst is € 0,-.

De opbrengst wordt gebruikt voor **de aankoop van commercieel/residentieel vastgoed via dochtervennootschappen**. Van de opbrengst wordt **circa 10-12%** gebruikt voor kosten **zoals overdrachtsbelasting (10,4%), notariskosten en bemiddelingskosten van tussenpersonen/makelaars (1-2%)**.

De opbrengst is wel voldoende voor **het uitbreiden van de vastgoedportefeuille inclusief de bijkomende aankoopkosten**.

-

-

### ***Nadere informatie over het rendement***

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van **6% cumulatief preferent dividend en in een later stadium dividend uit de overwinst alsmede rendement door een hogere dan verwachte verkoopopbrengst van de aandelen bij een exit**.

-

Conform exploitatie prognose bedraagt het verwachte totaalrendement op de aandelen circa 10%. Dit rendement komt tot stand door de huur- en fee inkomsten van de vennootschap te verminderen met de exploitatiekosten op het vastgoed, de operationele kosten van de onderneming, de financieringslasten, afschrijving en belastingdruk.

De belegger ontvangt het dividend **per kwartaal**.

De vennootschap zal op termijn een mogelijkheid bieden aan de belegger om hun aandelen geleidelijk te verkopen. Dit zou mogelijk zijn door de gewone aandelen van de vennootschap onder te brengen op een handelsplatform. Houders van winstdelende cumulatief preferente aandelen wordt aangeraden op dat moment hun aandelen te converteren in gewone aandelen om te profiteren van de verhandelbaarheid en een exit-mogelijkheid te creëren. Naast de introductie op een handelsplatform zal gekeken

worden naar een exit-mogelijkheid door middel van inkoop van eigen aandelen door de vennootschap.

De investering levert **wel** genoeg inkomsten op vóór de eerste uitbetalingsdatum om uit die inkomsten het rendement van alle beleggers te kunnen vergoeden.

Het rendement wordt niet (gedeeltelijk) vergoed uit de inleg van (andere) beleggers.

Er zijn naast de beleggers geen andere personen die inkomsten (anders dan als bedoeld onder 'kosten') ontvangen uit de investering.

-

### ***Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling***

De aanbieder is actief sinds 18 juni 1996. De volgende financiële informatie is de meest recent beschikbare informatie.

#### Balans

De datum van deze informatie is 31/12/2023

Het eigen vermogen bedraagt **circa € 8,5 miljoen** en bestaat uit:

- Eigen vermogen ultimo 2023 € 8,5
- **Uitgifte aandelen 2023: € 5 mln**
- **Resultaat 2023: -/- €1,7 mln**

Het vreemd vermogen bedraagt **circa € 25,613 miljoen** en bestaat uit:

- Hypothecaire en onderhandse leningen
- **In mindere mate crediteuren, langlopende belastingverplichtingen en overlopende passiva**

De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is **33/67** Na de uitgifte van de aandelen is deze verhouding **38/62**

Dit is inclusief de hypothecaire financiering.

Het werkkapitaal bedraagt € -/-11.000.000 en bestaat uit:

- Cash en debiteuren minus crediteuren, overlopende passiva en kortlopend deel van langlopende leningen

Het bedrag aan uitstaande leningen is € 24.000.000. Dit betreft obligaties, achtergestelde hypothecaire leningen en overige bancaire leningen, waarvoor de kortlopende verplichtingen ter grootte van € 12.000.000 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden die de **onderneming** op **diverse data** afgelost moet hebben. -

#### Zekerheden

De uitgevende instelling heeft **wel** zekerheden en **wel** garanties verleend diverse leningverstrekkers voor een bedrag van € 27.000.000.

De zekerheden zijn gevestigd op het vastgoed in portefeuille.

#### Resultatenrekening

De volgende informatie ziet op **1 januari 2023 t/m 31 december 2023** en is de meest recent beschikbare informatie.

De omzet voor deze periode bedraagt **circa €2.100.000**  
De operationele kosten over deze periode bedragen **circa €1.476.000**  
De overige kosten over deze periode bedragen **circa €500.000**  
De netto winst over deze periode bedraagt circa € 300.000

-

De volgende informatie ziet op de situatie na uitgifte van de aandelen.

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting € 300.000,-  
Het bedrag aan eigen vermogen dat **n.v.t** aandelen/participaties: daarnaast] wordt  
ingebracht, is **n.v.t** en bestaat uit:

**n.v.t**

Er wordt **wel** additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van **n.v.t.**. Deze  
financiering bestaat uit een eerste en tweede hypothecaire financiering op het aan te  
kopen vastgoed. Het vreemd vermogen bedraagt derhalve n.v.t.

Na de uitgifte van de aandelen is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen  
**38/62**.

Na de uitgifte van de aandelen bedraagt het werkkapitaal € 5.000.000 en bestaat uit:  
– Cash en debiteuren minus crediteuren, overlopende passiva en kortlopend deel  
van langlopende leningen

### ***Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving***

De aanbiedingsperiode begint op **05-nov-2024** en eindigt op **31-dec-2024**.

**De aandelen worden maandelijks uitgegeven. De laatste uitgifte datum wordt hieronder genoemd.**

De uitgiftedatum van de aandelen is **31-dec-2024**.

***De inschrijvingsperiode van de aandelen is geopend van 5 november 2024 tot en met 31 december 2024. De uiterste stortingsdatum voor de laatste tranche is 30 december 2024 waarbij de laatste tranche uitgegeven kan worden op 31 december 2024***

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven: Beleggers dienen het juiste inschrijfformulier naar de vennootschap te sturen per post of e-mail. Toewijzing vindt plaats op volgorde van ontvangst van het inschrijfformulier. De door de vennootschap geaccepteerde inschrijfformulieren worden gevolgd door een toewijzingsbrief met daarin vermeld de uiterste stortingsdatum.