

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 **04-mrt-2021**

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**. **Click here to enter text.**

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

De website van de aanbieding is 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.

[Click here to enter text.](#)

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 **€ 1,25**.

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

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

De datum van uitgifte van de aandelen is **08-mrt-2021**.

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 10,9% op jaarbasis.

[Click here to enter text.](#)

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 3% emissiekosten 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.

Contactpersoon: drs. S.J. (Sebo) Eelkman Rooda, 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 onderneming. De onderneming 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).**

Choose an item.

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**. **Click here to enter text.**

Click here to enter text.

Click here to enter text.

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:
Click here to enter text.

Nadere informatie over de risico's

<< beschrijving van de belangrijkste risico's voor de uitgevende instelling en de beleggers anders dan de risico's omschreven eerder in het document, beschrijven aan de hand van de volgende structuur >>

[aanduiding risico]: het risico bestaat dat [uitleg risico] omdat [toelichting waarom dit risico er is]. Dit betekent dat [toelichting wat de consequentie is voor de uitgevende instelling en voor de belegger als het risico zich verwezenlijkt].

Click here to enter text.

Financieringsrisico: er is sprake van een financieringsrisico omdat de uitgevende instelling en de aan haar gelieerde vennootschappen gebruik maken van (deels) bancaire financiering om haar beleggingen aan te kopen. Dit betekent dat bij een stijgende hypotheekrente de winstgevendheid het directe beleggingsresultaat van de vennootschap daalt en daarmee het rendement op de aandelen van de belegger.

[Click here to enter text.](#)

<<indien van toepassing>>

Vervroegde aflossing: er is sprake van het risico op vervroegde aflossing omdat [toelichting welke redenen van vervroegde aflossing er zijn en waarom dit risico er is]. Dit betekent voor u als belegger dat [toelichting wat de consequentie is als het risico zich verwezenlijkt].

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.

[Click here to enter text.](#)

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 € 4.500.000,-.

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 8-10%** gebruikt voor kosten **zoals overdrachtsbelasting (6-8%), notariskosten en bemiddelingskosten van tussenpersonen/makelaars (1-2%)**.

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

[Click here to enter text.](#)

[Click here to enter text.](#)

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**.

[Click here to enter text.](#)

Conform exploitatie prognose, zoals opgenomen in het prospectus over de periode 2022 tot en met 2025 bedraagt het verwachte totaalrendement op de aandelen 10,9%. 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.

[Click here to enter text.](#)

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 december 2020.

Het eigen vermogen bedraagt €628.785 en bestaat uit:

- **Geplaatst kapitaal € 150.758**
- **Agioreserve € 4.202.173**
- **Algemene reserve € -3.724.146**

Het vreemd vermogen bedraagt € 21.688.051 en bestaat uit:

- **Latente belastingverplichting € 398.346**
- **Langlopende schulden € 20.251.611**
- **Kortlopende schulden € 1.038.094**

De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is 3/97. Na de uitgifte van de aandelen is deze verhouding **15/85**.

Dit is inclusief de hypothecaire financiering.

Het werkkapitaal bedraagt € -502.347 en bestaat uit:

- **Debiteuren € 55.523**

- **Liquide middelen € 96.681**
- **Vordering participanten € 51.121**
- **Overige vorderingen € 115.124**
- **Overlopende activa € 227.499**
- **Crediteuren € 188.971**
- **Overige kortlopende schulden € 849.123**

Het bedrag aan uitstaande leningen is € 18.925.139. Dit betreft 7 leningen die de **onderneming op de hierna genoemde data verlengd dan wel** afgelost moet hebben. Converteerbare lening € 400.000 met een looptijd tot 6 september 2022. Obligatielening € 3.145.329 met een looptijd van 2027-2031, af te lossen in vier gelijke termijnen. Hypothecaire lening € 1.600.000 met een looptijd tot 30 april 2023, behoudens verlenging. Hypothecaire lening € 4.701.703 met een looptijd tot 1 oktober 2022, behoudens verlenging. Hypothecaire lening € 8.884.023 met een looptijd tot 30 september 2024, behoudens verlenging. Leaseverplichting € 25.522 met een looptijd tot 5 september 2023. Verstrekte lening € 168.562 met een looptijd tot 1 oktober 2029.

Zekerheden

De uitgevende instelling heeft **wel** zekerheden en **wel** garanties verleend ING Bank, RNHB en een particuliere leningverstrekker voor een bedrag van € 24.510.000, zijnde de totale hypothecaire inschrijving van de financierende instellingen. De zekerheden zijn gevestigd op het vastgoed in portefeuille van de onderneming en de vorderingen uit hoofde van de huurovereenkomsten.

Resultatenrekening

De volgende informatie ziet op het boekjaar 2020 en is de meest recent beschikbare informatie.

De omzet voor deze periode bedraagt **€ 2.030.044**
 De operationele kosten over deze periode bedragen **€ 571.035**
 De overige kosten over deze periode bedragen **€ 1.371.132**
 De netto winst over deze periode bedraagt **€ 87.877**

Click here to enter text.

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

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting € 4.500.000. Het bedrag aan eigen vermogen dat **daarnaast via conversie van de bestaande obligatieschuld** aandelen/participaties: daarnaast] wordt ingebracht, is **€ 512.713** en bestaat uit:

- **Conversie obligatieschuld voor een totaalbedrag van € 512.713.**

Er wordt **wel** additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van € 7.800.000. Deze financiering bestaat uit een eerste en tweede hypothecaire financiering op het aan te kopen vastgoed. Het vreemd vermogen bedraagt derhalve € 29.488.051.

Na de uitgifte van de aandelen en de conversie van een deel van de obligatieschuld is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen 16/84.

Na de uitgifte van de aandelen bedraagt het werkkapitaal € 3.997.653 en bestaat uit:

- **Debiteuren € 55.523**
- **Vordering participanten € 51.121**
- **Overige vorderingen € 115.124**
- **Overlopende activa € 227.499**

- **Crediteuren € 188.971**
- **Overige kortlopende schulden € 849.123**

Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op **08-mrt-2021** en eindigt op **31-dec-2021**.

[Click here to enter text.](#)

De uitgiftedatum van de aandelen is **08-mrt-2021**.

De inschrijvingsperiode van de aandelen is geopend van 8 maart 2021 tot en met 27 december 2021. De uiterste stortingsdatum voor de laatste tranche is 28 december 2021 waarbij de laatste tranche uitgegeven kan worden op 30 december 2021.

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.