

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



Belangrijkste informatie over de belegging

Converteerbare obligaties

van ER Capital NV



ER CAPITAL NV

DE VASTGOEDONDERNEMING

Dit document is opgesteld op **10-mei-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 **converteerbare obligaties** worden aangeboden door **ER Capital NV**. De aanbieder is **Tevens** de uitgevende instelling van de **converteerbare obligaties**. **Dit is de enige uitgevende instelling.**

De uitgevende instelling **ER Capital is een vastgoedonderneming**. Dit betekent dat wij vastgoed en vastgoedposities kopen, ontwikkelen, beheren en verhuren. Via onze aandelen en obligaties wordt u belanghebbende in onze onderneming.

De website van de aanbieder is **www.ercapital.nl**

De website van de aanbieding is: www.ercapital.nl/obligaties

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 **converteerbare obligaties** 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:

Algemene risico's

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 geopolitieke situaties, zoals oorlog of een pandemie.

Specifieke risico's

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.

De **converteerbare obligaties** zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor **converteerbare obligaties** 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 **converteerbare obligaties** 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 **converteerbare obligaties** worden aangeboden aan **particuliere beleggers**. De **converteerbare obligaties** zijn geschikt voor beleggers die **een gespreide beleggingsportefeuille aanhouden en (een deel van) hun vrij belegbaar vermogen (indirect) in vastgoed willen investeren**.

De **converteerbare obligaties** zijn niet geschikt voor beleggers die op (zeer) korte termijn hun investering te gelde willen maken

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een **converteerbare obligaties**

De nominale waarde van de **converteerbare obligaties** is **€1.000,-**.

De intrinsieke waarde van de **converteerbare obligaties** is €1.000,-.

De prijs van de **converteerbare obligaties** is **€1.000,-**.

Deelname is mogelijk vanaf **12 obligaties** (€12.000,- eventueel te vermeerderen met emissiekosten. Maximale afname bedraagt 99 stuks (€99.000).

De datum van uitgifte van de **converteerbare obligaties** is **30-aug-2024**.

De looptijd van de **converteerbare obligaties** is **circa vier (4) jaar**.

De verwachte rente per jaar is gemiddeld 7,4% op jaarbasis welke gespreid per maand wordt uitgekeerd.

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 **tussen de 1 en 3%** emissiekosten of Bovenop uw inleg betaalt u een vast bedrag aan emissiekosten **afhankelijk van het aantal converteerbare obligaties**.

Bij verkoop van uw **converteerbare obligaties** 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, de ontwikkeling en het beheer van vastgoed en vastgoedposities

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.

Nadere informatie over de aanbieder

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de **obligaties**

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, +31 (0)10 - 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 een vastgoedonderneming. De belangrijkste activiteiten zijn het kopen, ontwikkelen, beheren en verhuren van Nederlands vastgoed en vastgoedposities met als doel waardevermeerdering van de vastgoedportefeuille.**

Er is **een** financiële relatie tussen de aanbieder en de uitgevende instelling. Deze zijn immers dezelfde.

De informatie betreffende de aanbieder en de uitgevende instelling zijn derhalve gelijk.

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 converteerbare 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. De uitgifte ontvangen gelden worden in tranches van minimaal € 100.000 uitgeleend aan ER Capital Finance NV van waaruit ze worden doorgelend aan de diverse dochtervennootschappen van ER Capital NV.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:
ER Capital NV is een vastgoedonderneming. De belangrijkste activiteiten 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 converteerbare obligaties, in zijn geheel te lezen en te kennen, alvorens in te stappen. Voor een volledige omschrijving van de risico's verwijzen wij naar het prospectus d.d.12 maart 2024, hoofdstuk 2.

Algemeen markt- en economisch risico: het risico bestaat dat de waarde van vastgoed fluctueert 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**

- De Groep staat bloot aan risico's met betrekking tot vastgoedinvesteringen.

De onrust op de vastgoed- en financiële markten en geopolitieke geschillen hebben en kunnen negatieve gevolgen hebben voor de resultaten van de Groep en haar financiële toestand blijven hebben.

De Groep staat bloot aan het risico van herwaarderingen met betrekking tot haar eigendommen

Een afname van de vraag naar, of een toename van het aanbod van, eigendommen en/of een verdere krimp van de markt voor eigendommen in geval van een aanhoudende of toekomstige economische neergang op markten waarin de Groep actief is, kan aanzienlijke nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsactiviteiten, financiële toestand, operationele resultaten of vooruitzichten van de Groep.

De bedrijfsactiviteiten, resultaten van de Groep en financiële toestand zijn afhankelijk van het vermogen van de Groep om bezettingsgraden en leegstandsrisico te beheren door het sluiten van huurovereenkomsten met nieuwe huurders en het vernieuwen van huurovereenkomsten met bestaande huurders.

De Groep is onderworpen aan bepaalde verplichte wetten die haar vermogen om huurovereenkomsten te beëindigen beperken.

Concurrentie op de vastgoedmarkt kan een nadelige invloed hebben op de omzet en winstgevendheid van de Groep.

Vastgoedwaarderingen zijn gebaseerd op methoden en overwegingen die niet alleen aan verandering onderhevig zijn, maar ook inherent subjectief en onzeker zijn, en waarderingsrapporten, zoals die in dit prospectus zijn opgenomen, kunnen de waarde van het vastgoed mogelijk niet nauwkeurig weergeven waarvoor de rapporten bedoeld zijn.

De Groep staat bloot aan risico's als gevolg van de illiquiditeit van het Portfolio.

Het is mogelijk dat de Groep niet succesvol kan deelnemen aan acquisities, verkopen, renovaties of uitbreidingen van eigendommen, en de HNK Formule levert mogelijk niet de verwachte voordelen op.

De Groep staat bloot aan risico's in verband met en als gevolg van de verwerving van vastgoed.

Verhoogde kosten voor onderhoud en herontwikkeling kunnen een nadelig effect hebben op de resultaten van de Groep.

De Groep staat bloot aan risico's met betrekking tot wetswijzigingen en wijzigingen van (lokaal) overheidsbeleid waaronder bestemmingsplannen.

De Groep staat bloot aan kredietrisico op huurbetalingen van haar huurders.

Het verlies van leidinggevend personeel en ander sleutelpersoneel kan de mogelijkheid van de Groep om haar strategieën uit te voeren belemmeren.

De Groep staat bloot aan risico's met betrekking tot de veiligheid van bezoekers en huurders in kantoorgebouwen en andere locaties, waaronder terroristische daden en geweld.

De Groep kan blootgesteld zijn aan catastrofale gebeurtenissen, zoals brand, overstromingen, aardverschuivingen en verzakkend land.

De Groep kan aansprakelijk zijn voor milieukwesties op of in haar eigendommen of kan blootgesteld zijn aan milieuklachten.

De Groep kan verliezen lijden die niet of niet volledig worden gedekt door verzekering, niet of niet volledig worden vergoed of pas na aanzienlijke vertraging worden vergoed.

Als de Groep licenties, die nodig zijn voor haar activiteiten of uitbreiding verliest of niet kan verkrijgen, kan zij haar bedrijf of delen van haar huidige of geplande bedrijven mogelijk niet voortzetten.

De vastgoedsector is vatbaar voor fraude

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt 1,25 miljoen euro.

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

De opbrengst wordt gebruikt voor **de aankoop van commercieel/residentieel vastgoed via dochtervennootschappen. De uit uitgifte ontvangen gelden worden in tranches van minimaal € 100.000 uitgeleend aan ER Capital Finance NV van waaruit ze worden doorgeleend aan de diverse dochtervennootschappen van ER Capital NV.** Van de opbrengst wordt **circa 8-10%** 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 **7,4% rente per jaar.**

-

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 **de rente per maand**

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 converteerbare obligaties wordt aangeraden op dat moment hun obligaties 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. De jaarrekeningen van ER Capital zijn beschikbaar via de website.

Balans

De datum van deze informatie is **30/09/2023**

Het eigen vermogen bedraagt [circa €13.000.000] en bestaat uit:

- Eigen vermogen ultimo 2022 € 9.200.000
- **Uitgifte aandelen jan-sep 2023: € 4.150.000**
- **Resultaat jan-sep 2023: p.m.**

Het vreemd vermogen bedraagt circa €27.000.000 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 **converteerbare obligaties** is deze verhouding **32/68**.

-

Het werkkapitaal bedraagt €-6.000.000 en bestaat uit:

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

Het bedrag aan uitstaande leningen is €27.000.000. [Dit betreft diverse leningen die de uitgevende instelling op **diverse data** afgelost moet hebben. Hypothecaire lening RAX

Finance € 3.500.000 aflosdatum 31-12-2023. Leninggever DH € 1.600.000 aflosdatum 31-10-2023. RNHB hypotheek € 8.000.000 aflosdatum 30-09-2024. Lening TB € 3.500.000 aflosdatum ultimo 2026. Diverse leningen Mogelijk € 5.000.000 aflosdatum voornamelijk 2028.

Zekerheden

De uitgevende instelling heeft **wel** zekerheden en **wel** garanties verleend **diverse leninggevers** 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 30 september 2023** en is de meest recent beschikbare informatie.

De omzet voor deze periode bedraagt **circa € 2.000.000**

De operationele kosten over deze periode bedragen **circa € 900.000**

De overige kosten over deze periode bedragen **circa € 1.700.000**

De netto winst over deze periode bedraagt circa € -600.000

-

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

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting €1.250.000

Het bedrag aan eigen vermogen dat [in geval van (certificaten van) aandelen/participaties: daarnaast] wordt ingebracht, is €0 en bestaat uit:

-

Er wordt geen additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van [€0]. -

Na de uitgifte van de obligaties is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen 32/68.

Na de uitgifte van de **obligaties** bedraagt het werkkapitaal **circa € -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 **13-mei-2024** en eindigt op **30-aug-2024**.

De inschrijvingsperiode van de converteerbare obligaties is geopend van 13 mei 2024 tot en met 30 augustus 2024. De uiterste stortingsdatum voor de laatste tranche is 27 augustus 2024 waarbij de laatste tranche uitgegeven kan worden op 30 augustus 2024. Tussentijdse inschrijvingen worden in (maandelijkse) tranches uitgegeven.

De uitgiftedatum van de converteerbare obligaties is **30-aug-2024**.

Investeerdere dienen het juiste inschrijfformulier naar de vennootschap te sturen per post of e-mail. Het inschrijfformulier is opvraagbaar via de website. 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

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven: **per post of per mail.**