

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



Belangrijkste informatie over de belegging

6%, 6,5% of 7% Obligaties EcoCabins van EcoCabins B.V.

Dit document is opgesteld op 1 augustus 2020.

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 6%, 6,5% of 7% Obligaties EcoCabins worden aangeboden door EcoCabins B.V. De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de obligatielening.

De uitgevende instelling ontwikkelt en produceert duurzame en betaalbare (starters) woningen van 18m²-60m² en (zoveel mogelijk zelfvoorzienende) groene woonwijken. Tevens ontwikkelt, realiseert en exploiteert de uitgevende instelling eco-resorts onder de naam Basecamp.

De websites van de aanbieder zijn www.eco-cabins.com en www.basecamp-ijmuiden.nl

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 obligaties is afhankelijk van de winst die EcoCabins B.V. 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 EcoCabins BV mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

- Startersrisico
- Bouwersrisico
- Concurrentierisico
- Faillissementsrisico

De obligaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw obligatie 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 obligatie(s) voor een lagere prijs moet verkopen.

Er bestaan ook nog 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 3.

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De obligaties wordt aangeboden aan particuliere investeerders in Nederland.

De obligaties zijn geschikt voor beleggers die de bij de belegging behorende informatie, waaronder dit document en het betreffende informatie memorandum en in het bijzonder de risico's verbonden aan deze belegging hebben gelezen en begrepen en zich vervolgens het risico kunnen en willen veroorloven dat zij hun inleg geheel of gedeeltelijk verliezen en dat zij genoeg nemen met het voorgestelde vaste rendement.

De obligaties zijn niet geschikt voor beleggers die de bovengenoemde informatie niet of niet goed gelezen hebben, de risico's niet begrijpen en/of niet goed in kunnen schatten en/of zich het risico niet kunnen of willen veroorloven om hun inleg geheel of gedeeltelijk te verliezen.

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een obligatielening.

De nominale waarde van de obligatie is € 1.000,- per stuk.

De intrinsieke waarde van de obligatie is € 1.000,- per stuk.

De prijs van de obligaties is € 1.000,- per stuk.

Er zijn drie klassen Obligaties, te weten klasse A, klasse B en klasse C. Deelname is mogelijk vanaf:

Klasse A Obligaties: minimale deelname 1 stuk van € 1.000,- (€ 1.000,-), rente 6% per jaar

Klasse B Obligaties: minimale deelname 50 stuks van € 1.000,- (€ 50.000,-), rente 6,5% per jaar

Klasse C Obligaties: minimale deelname 100 stuks van € 1.000,- (€ 100.000,-), rente 7% per jaar.

De datum van de uitgifte van de obligaties is gelijk aan de ingangsdatum, te weten uiterlijk 14 dagen na sluiting van de inschrijfperiode. De ingangsdatum zal door de uitgevende instelling worden vastgesteld en aan obligatiehouders worden gecommuniceerd.

De looptijd van de obligaties is 5 jaar (60 maanden), met kans op vervroegde aflossing na 3 jaar.

De rente op de obligaties is respectievelijk 6% (klasse A obligaties), 6,5% (klasse B obligaties en 7% (klasse C obligaties) per jaar. De obligaties kennen geen bonusrente.

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 eenmalig 1% emissiekosten. De eerste 50 inschrijvers betalen geen emissiekosten.

Bij verkoop van uw obligaties betaalt u geen kosten.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt 0 euro gebruikt om kosten voor de uitgifte van deze obligatie af te dekken. Uw volledige inleg wordt geïnvesteerd in de volgende stap in onze ontwikkeling, namelijk het opschalen van de onderneming. De gelden worden gebruikt voor de volgende investeringsdoelen, te weten (a) het uitbreiden van ons team met professionals, (b) het opschalen van de productiecapaciteit, (c) het automatiseren en optimaliseren van onze (fabrieks)processen, (d) werkkapitaal om de groei te kunnen financieren, (e) uitbreiding van proposities en markten en (f) de versnelling van de groei van onze Basecamp eco-resorts.

Uw inleg behoort tot het vermogen van EcoCabins B.V.

Meer informatie over het gebruik van uw 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 verkrijgt 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 obligatielening.

De uitgevende instelling is een besloten vennootschap (B.V.), opgericht op 25 april 2018 en gevestigd in IJmuiden onder het KvK-nummer 71519262. Het adres van de uitgevende instelling is Kennemermeer 27, IJmuiden. De website van de uitgevende instelling is www.eco-cabins.com.

Contactpersoon: E.M. Siebesma, met email: info@eco-cabins.com en telefoonnummer 020-244 1570.

De uitgevende instelling wordt bestuurd door de heer G.J. Hoffer.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling, te weten het ontwikkelen, produceren en realiseren van duurzame en betaalbare kleine (starters)woningen van 18m²-60m², de ontwikkeling en realisatie van groene woonwijken, alsmede de ontwikkeling en realisatie van eco-resorts onder de naam Basecamp.

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnaam: EcoCabins

De uitgevende instelling verhandelt de volgende producten: productie van duurzame, kleine woningen.

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

Nadere informatie over de risico's

RISICO'S VERBONDEN AAN DE UITGEVENDE INSTELLING EN HAAR ONDERNEMING

Lager dan geprognostiseerde kasstromen

De uitgevende instelling kent geen gegarandeerde inkomsten. Het risico bestaat dat de gedurende de looptijd, om verschillende redenen, de gerealiseerde inkomsten van de uitgevende instelling (veel) lager uitvallen dan in de financiële prognose. Dit betekent dat, indien dit risico zich voordoet, dit een nadelig

effect kan hebben op de mogelijkheid van de uitgevende instelling om aan haar rente- en aflossingsverplichting jegens de obligatiehouders te voldoen.

De naar de mening van de uitgevende instelling belangrijkste risico's hiervoor kunnen zijn:

Startersrisico

EcoCabins is gestart in 2018, en valt hierdoor in een starterscategorie. Starters hebben statistisch gezien een grote kans om de eerste 3 jaar van het bestaan niet te overleven, vandaar dat starters altijd als een zeer hoog risico worden geclassificeerd. Daarom worden de starterproposities passend met risicodragend kapitaal gefinancierd. Voorafgaande aan deze uitgifte van obligaties heeft EcoCabins B.V. een eigen vermogen van € 200.000,- en storten aandeelhouders aanvullend € 300.000,- aan eigen vermogen. Hierdoor bedraagt het eigen vermogen van EcoCabins B.V., voorafgaand aan de uitgifte van de obligaties, circa € 500.000,-. Ondanks het aanwezige eigen vermogen heeft de onderneming, door haar relatief jonge bestaan, een startersrisico.

Bouwersrisico

De vraag naar eigen vermogen financiering is niet enkel aanwezig bij startende en bestaande MKB-ondernemingen. Ook voor bijvoorbeeld de financiering van renovatie, transformatie, verduurzamen en/of nieuwbouw van onroerend goed is risicodragend kapitaal een zeer noodzakelijke schakel in de financieringsketen. De projecten van EcoCabins B.V. zijn investeringen die passen bij de missie van het bedrijf en die een positieve en vooruitstrevende impact op de maatschappij realiseert.

Verlies van kapitaal bij investering

Investeringen in MKB-bedrijven zijn risicovol. Er is een reëel risico dat je het geïnvesteerde geld niet meer terug krijgt. Het is daarom verstandig niet meer te investeren dan dat je je kunt permitteren te verliezen zonder je levensstandaard te moeten verlagen. Wij ontraden je dan ook sterk om met geleend geld te investeren in deze obligatie.

Diversificatie

Investeren in startups en MKB-bedrijven zou eigenlijk enkel gedaan moeten worden als onderdeel van een gediversifieerde portfolio. Dit betekent dat u uw kapitaal moet spreiden en moet investeren in meerdere bedrijven, in tegenstelling tot uw gehele vermogen in één bedrijf. Het betekent ook dat je een relatief klein deel van je te investeren vermogen moet alloceren aan startups en MKB-bedrijven en een meerderheid van je vermogen in veiliger en meer liquide beleggingsproducten.

Concurrentierisico

De markten waar de uitgevende instellingen in opereren zijn vaak zeer omvangrijk en kennen een aantal andere grote spelers - zowel nationaal als internationaal - op de Nederlandse markt, die als directe concurrenten van de uitgevende instelling kunnen worden gezien. Het risico bestaat dat deze concurrenten op enig moment succesvoller zijn dan het bedrijf waarin de financiering is gerealiseerd. Hierdoor zou de uitgevende instelling niet in staat kunnen zijn de door haar gewenste opdrachten te verwerven. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat de uitgevende instelling wordt beperkt om haar betalingsverplichtingen jegens de investeerders te voldoen.

Faillissementsrisico

Voor investeerders bestaat het risico van faillissement en/of surséance van betaling van de uitgevende instelling.

Fiscaal risico

Door het meerderjarige karakter van de investering is de invloed van de belastingheffing op de uitgevende instelling en op het rendement van de investering onzeker. De uitgevende instelling kan geconfronteerd worden met een wetswijziging, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming, die financieel ongunstig voor de investeerders kan uitvallen. Door het meerjarige karakter van de belegging is de invloed van de belastingheffing op het rendement van de investering onzeker. De fiscale behandeling van de investering of de investeerder kan in de loop der jaren door wijziging van Nederlandse wetgeving dan wel nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed. De fiscale positie van de uitgevende instelling is niet vooraf afgestemd met de belastingdienst. Indien de belastingdienst de gepresenteerde uitgangspunten niet volgt,

kan dat leiden tot een negatieve invloed op de bedrijfsresultaten van de Uitgevende Instelling, hetgeen een beperking tot gevolg kan hebben voor de uitgevende instelling om aan haar betalingsverplichtingen jegens de investeerders te voldoen.

Risico van samenloop van omstandigheden

Het risico bestaat dat vanwege een onverwachte samenloop van omstandigheden, zich (geheel) niet voorziene risico's voordoen of de gevolgen van risico's anders en/of groter zijn dan verwacht. Dit betekent dat een samenloop van omstandigheden ertoe kan leiden dat de uitgevende instelling onverwachts niet aan haar verplichtingen jegens de obligatiehouders kan voldoen.

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt € 650.000,-. Dit bedrag kan ook lager zijn als niet op alle obligaties wordt ingeschreven. De minimale opbrengst is € 300.000,-.

De opbrengsten van de obligatielening worden ingezet voor de volgende stap in onze ontwikkeling, namelijk het opschalen van de onderneming. De gelden worden gebruikt voor de volgende investeringsdoelen, te weten:

- (a) het uitbreiden van ons team met professionals (circa € 200.000,-),
- (b) het opschalen van de productiecapaciteit (circa € 200.000,-),
- (c) het automatiseren en optimaliseren van onze (fabrieke)processen (circa € 100.000,-),
- (d) werkkapitaal om de groei te kunnen financieren (circa € 150.000,-),
- (e) uitbreiding van proposities en markten (circa € 150.000,-) en
- (f) de versnelling van de groei van onze Basecamp eco-resorts (circa € 150.000,-).

De aandeelhouders van de uitgevende instelling storten tegelijk met de uitgifte van de obligaties aanvullend een bedrag van € 300.000,- als eigen vermogen. Hierdoor bedraagt het eigen vermogen bij aanvang van de obligatielening circa € 500.000,-. Het gestorte eigen vermogen door de aandeelhouders is volledig achtergesteld aan de betaling van rente en aflossing op de obligaties.

De uitgevende instelling verwacht dat met de opbrengst van de obligaties, in combinatie met het door de aandeelhouders verstrekte eigen vermogen, de onderneming voldoende middelen heeft om haar groei ambities te kunnen bewerkstelligen.

Er worden geen kosten berekend voor de structurering van deze obligatieaanbieding.

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente.

De rente bedraagt 6%, 6,5% of 7% op jaarbasis, afhankelijk van de inleg.

De belegger ontvangt de rente per jaar achteraf op de rentedatum. De investering levert wel genoeg inkomsten op voor de eerste uitbetalingsdatum om uit die inkomsten het rendement van alle beleggers te kunnen vergoeden.

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 volgende financiële informatie is de meest recent beschikbare informatie.

Balans

De datum van deze informatie is 30/06/2020. De cijfers zijn gebaseerd op de interne boekhouding en zijn niet gecontroleerd door een accountant. EcoCabins is een zogenoemde kleine onderneming (MKB-bedrijf). Kleine rechtspersonen zijn vrijgesteld van accountantscontrole.

Het eigen vermogen van EcoCabins BV bedraagt per 30/06/2020: € 180.202 (per 31/12/2019: € 196.310). Het eigen vermogen bestaat per 31/12/2019 voor € 177.000 uit opgebouwde verliezen (uit de eerste twee jaren sinds het ontstaan van de onderneming) en voor het restant uit door aandeelhouders gestort eigen vermogen.

Het vreemd vermogen van EcoCabins BV bedraagt per 30/06/2020: € 377.500.

Toelichting: Het vreemd vermogen is als volgt opgebouwd:

- Een lening ad € 150.000 voor de ontwikkeling, productie en promotie van de Tiny Villa op de Masters of LXRY beurs in december 2019. De woning wordt verhuurd. Met de huurinkomsten worden rente en aflossing van de lening gefinancierd. De woning dient als onderpand voor aflossing van de betreffende lening. Na aflossing van de lening komt het eigendom van de woning toe aan Ecocabins BV.
- Een lening ad € 47.500 voor de ontwikkeling, productie en promotie van twee duurzame Tiny Suites / Tiny Offices op de Salone del Mobile Milano ('Milaan design week') in april 2020. Vanwege Corona is de beurs uitgesteld tot april 2021. De twee Tiny Suites zijn wel geproduceerd en worden verhuurd. Met de huurinkomsten worden rente en aflossing van de lening gefinancierd. De Tiny Suites dienen als onderpand voor aflossing van de betreffende lening. Na aflossing van de lening komt het eigendom van de twee Tiny Suites toe aan Ecocabins BV.
- Een lening ad € 180.000 voor de ontwikkeling, productie en promotie van twee MyHomes woningen. Dit betreffen de eerste twee prototypes starterswoningen bedoeld voor de (sociale)woningbouw. De woningen zijn per juli 2020 nog in de productiefase. Zodra de woningen zijn opgeleverd worden de twee woningen verhuurd. Met de huurinkomsten worden rente en aflossing van de lening gefinancierd. De twee MyHomes dienen als onderpand voor aflossing van de betreffende lening. Na aflossing van de lening komt het eigendom van de beide MyHomes woningen toe aan Ecocabins BV.

Daarnaast heeft 100% dochteronderneming EcoCabins Lease BV in april 2019 succesvol een crowdfunding campagne uitgevoerd via het duurzame platform Oneplanetcrowd voor een bedrag van € 735.000 (bestaande uit een lening ad € 635.000 bij de crowd en een achtergestelde lening van de aandeelhouder ad € 100.000). Met de opbrengst zijn 13 duurzame woningen geproduceerd. Alle woningen worden verhuurd. De dochteronderneming heeft alle rente- en aflossingsverplichtingen aan de crowd tijdig en volledig voldaan. De crowdfundinglening wordt in 5 jaar volledig afgelost. Alle woningen dienen als onderpand voor de lening. Na aflossing van de lening (resterende looptijd nog 4 jaar) komen alle woningen, op 4 woningen na, toe aan EcoCabins Lease BV.

De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen per 30/06/2020 is 32%/68%, totaal 100%.

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

De opbrengst van de obligatie uitgifte is naar verwachting € 650.000. Het bedrag aan eigen vermogen dat daarnaast wordt ingebracht is € 300.000. Na de uitgifte van de obligaties is de verhouding eigen vermogen / vreemd vermogen 30%/70%, totaal 100%.

Resultatenrekening

De volgende informatie ziet op de eerste 6 maanden van 2020 en is de meest recent beschikbare informatie. De omzet over deze periode bedraagt circa € 128.000.

De operationele kosten over deze periode bedragen € 46.000, waarvan circa € 21.000 eenmalige kosten betreffen.

De overige kosten (inkoop) over deze periode bedragen 112.000.

Toelichting: Het verlies bedraagt circa 30.000, exclusief rente en afschrijvingen.

De onderneming is vanwege de opstart fase verliesgevend. Daarnaast is de onderneming actief in de woningbouw. De woningbouw wordt gekenmerkt door lange procedures, vergunningstrajecten etc, zodat relatief veel voorinvestering wordt vereist alvorens een project tot concrete opdracht (en omzet) wordt omgezet. Dit geldt vooral ook voor de projecten met meer dan 10 woningen.

Zekerheden

De uitgevende instelling zal ten behoeve van de obligatiehouders wel zekerheden en geen garanties verlenen. De zekerheden zijn als volgt:

1. De uitgevende instelling (EcoCabins B.V.) heeft, voorafgaand aan de uitgifte van de obligaties, een eigen vermogen van circa € 200.000.
2. De aandeelhouders van de uitgevende instelling storten tegelijk met de uitgifte van de obligaties aanvullend een bedrag van € 300.000 als eigen vermogen. Hierdoor bedraagt het eigen vermogen bij aanvang van de obligaties circa € 500.000.
3. Het gestorte eigen vermogen is volledig achtergesteld aan de betaling van rente en aflossing op de obligaties.
4. EcoCabins B.V. zal geen gebruik maken van bancaire financiering op het niveau van de uitgevende instelling (dus geen bankfinanciering). Hierdoor hebben de obligatiehouders een preferente positie.
5. Tijdens de looptijd van de obligaties zal de uitgevende instelling geen dividend uitkeren aan de aandeelhouders. Hierdoor blijven alle middelen beschikbaar voor betaling van rente en aflossing aan obligatiehouders.

Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op 1 augustus 2020 en eindigt op 1 november 2020.

De uitgevende instelling is als enige bevoegd obligaties toe te wijzen. Zij kan zonder opgave van reden een inschrijving weigeren. Zij kan tevens de inschrijvingsperiode verlengen, verkorten of opschorten, dan wel de aanbieding en uitgifte van de obligatielening intrekken voorafgaande of gedurende de (al dan niet verlengde) inschrijvingsperiode. In het laatste geval zullen de reeds gestorte gelden geheel worden teruggestort.

De uitgiftedatum van de obligaties is gelegen uiterlijk 14 dagen na sluiting van de inschrijvingsperiode. De ingangsdatum zal door de uitgevende instelling worden vastgelegd en aan de obligatiehouders worden gecommuniceerd.

Beleggers dienen zich in te schrijven via de website van EcoCabins: www.eco-cabins.com/obligaties.