

INVESTEER IN NEDERLANDS VASTGOED

PROSPECTUS

Winstdelende cumulatief preferente aandelen

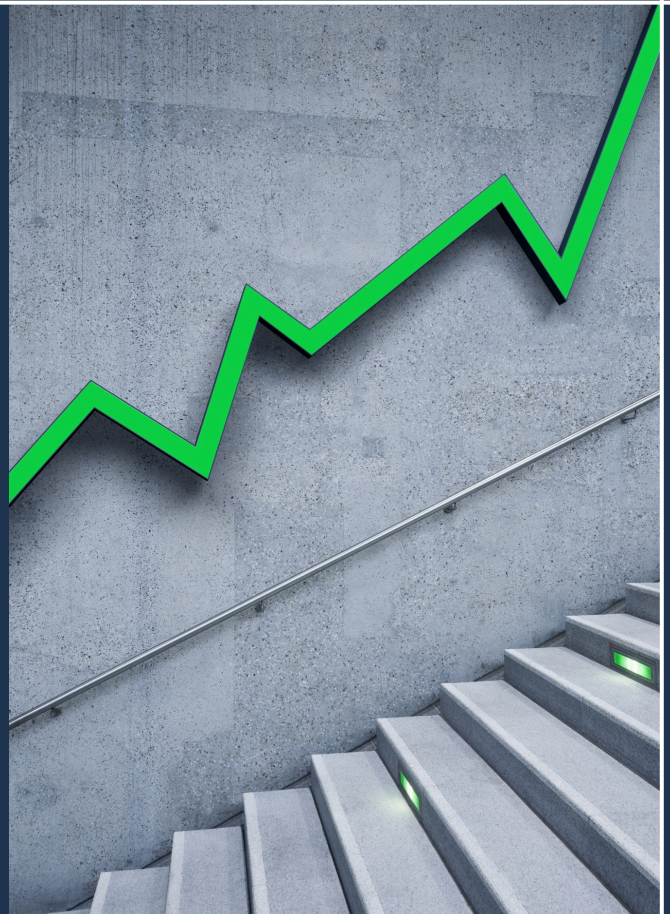
Emissie: €1.650.000,-

- ✓ Dividend per kwartaal
- ✓ Volledige winstdeling
- ✓ Deelname vanaf €12.000,-
- ✓ Nederlands vastgoed



ER CAPITAL NV

DE VASTGOEDONDERNEMING





ER CAPITAL NV

ER Capital NV is een vastgoedonderneming

De hoofdactiviteiten zijn het kopen, ontwikkelen, beheren en verhuren van Nederlands vastgoed en vastgoedposities.

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



ER CAPITAL NV

PROSPECTUS

MET BETREKKING TOT DE UITGIFTE VAN 550.000
(CERTIFICATEN) VAN WINSTDELENDE CUMULATIEF PREFERENTE AANDELEN
TEGEN EEN PRIJS VAN ELK €3,-
MINIMALE AFNAME 4.000 (VIERDUIZEND) (CERTIFICATEN VAN) WINSTDELENDE CUMULATIEF
PREFERENTE AANDELEN PER INVESTEERDER, DERHALVE EEN MINIMALE TEGENWAARDE PER PAKKET
VAN €12.000,- (EVENTUEEL TE VERHOGEN MET EMMISIEKOSTEN)

TOTAAL BEOOGDE EMISSIE OPBRENGST €1.650.000,- (550.000 CERTIFICATEN VAN €3,- PER STUK)

De inhoud van dit Prospectus is vastgesteld op 23 december 2024 en derhalve tot die datum geactualiseerd.

De uitgifte loopt t/m 28 februari 2025.

BELANGRIJKE INFORMATIE

Geïnteresseerden in de verwerving van onderhavige (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs worden er met nadruk op gewezen dat aan iedere vorm van investeren financiële risico's zijn verbonden.

De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Geïnteresseerden dienen dan ook goede nota te nemen van de volledige inhoud van dit Prospectus. Om te bepalen of een investering in de onderhavige (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs geschikt voor u is, gelieve u te wenden tot uw eigen adviseurs.

Dit Prospectus wordt uitgebracht onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van ER Capital NV. ER Capital NV verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voorzover haar bekend, de gegevens in dit Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. Informatie van derden, opgenomen in dit Prospectus, is accuraat weergegeven en in deze informatie is niets weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou zijn.

De Vennootschap heeft zich laten adviseren door de in dit Prospectus in hoofdstuk 12 genoemde adviseurs. De verantwoordelijkheid van deze adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. De adviseurs zullen slechts tegenover de Vennootschap aansprakelijk zijn. Zij hebben de inhoud en vorm van de informatie in dit Prospectus niet (mede) bepaald of doen bepalen en staan voor de juistheid en volledigheid daarvan niet in.

De in dit Prospectus opgenomen projecties zijn niet door een accountant gecontroleerd.

De inhoud van dit Prospectus is vastgesteld op 23 december 2024. De verstrekking en verspreiding van dit Prospectus na deze datum houdt niet in dat de daarin opgenomen informatie op een latere datum nog juist en volledig is. Ter gelegenheid van eventuele vervolgiftigen zal de inhoud van dit Prospectus indien noodzakelijk worden aangepast of geactualiseerd.

De in dit Prospectus opgenomen analyses, berekeningen, commentaren, prognoses en aanbevelingen zijn verstrekt ter informatie, maar vormen nadrukkelijk geen garantie voor rendement op een investering. De Vennootschap, de Directie, de Raad van Commissarissen, haar adviseurs en andere hulppersonen aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte verliezen die zouden kunnen ontstaan op een investering in de (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs.

Niemand is gerechtigd namens de Vennootschap enige informatie te verstrekken of enige verklaring af te leggen met betrekking tot de Vennootschap en/of de bij dit Prospectus geboden mogelijkheid van verwerving van (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs voor zover die informatie niet ook in dit Prospectus vermeld staat. Indien zulke informatie is verschaft of verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of zodanige verklaringen niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door of namens ER Capital NV. Anders dan met uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring van de Vennootschap mag de inhoud van dit Prospectus niet worden verspreid onder derden om andere redenen dan ter beoordeling van de daarin opgenomen investeringspropositie.

De verstrekking en verspreiding van dit Prospectus kan in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan juridische beperkingen. Onder meer - maar niet uitsluitend - in de Verenigde Staten van Amerika, Canada en het Verenigd Koninkrijk, kunnen beperkingen worden gesteld aan de aanbieding en verkoop van de (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs en aan de verstrekking en verspreiding van dit Prospectus. Investeerders die in het bezit komen van dit Prospectus worden verzocht kennis te nemen van en zich te houden aan dergelijke beperkingen. De Vennootschap aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor welke schending dan ook van enige zodanige beperking.

Dit Prospectus wordt beheerst door Nederlands recht. Het verschijnt uitsluitend in de Nederlandse taal en kan kosteloos worden verkregen op het kantooradres van de Vennootschap. Dit Prospectus verschijnt eveneens integraal in digitale vorm via het internet op www.ercapital.nl.

Woorden met hoofdletters staan gedefinieerd in hoofdstuk 1 Definities.

INHOUDSOPGAVE

- 1 Definities**
- 2 Samenvatting**
 - 2.1 Inleiding en waarschuwingen
 - 2.2 Essentiële informatie over de uitgevende instelling
 - 2.3 ER Capital NV - statuten en geplaatst aantal Aandelen
 - 2.4 Stichting Administratiekantoor ER Capital
 - 2.5 Risicofactoren
 - 2.6 De Uitgifte
 - 2.7 Kenmerken van de Winstdelende Cumprefs
 - 2.8 De Uitgifteprijs
 - 2.9 Dividendbeleid
 - 2.10 Verkoop van de Certificaten
 - 2.11 Exit
 - 2.12 Verhandelbaarheid
 - 2.13 Investeringsstrategie
 - 2.14 Huidige vastgoedportefeuille
 - 2.15 Derden Beheer
 - 2.16 Financieringsstrategie
 - 2.17 Fiscaliteiten
 - 2.18 Directievoering en vergoedingen
 - 2.19 Commercieel en technisch beheer
 - 2.20 Raad van Commissarissen
 - 2.21 Actualisering
- 3 Risicofactoren**
 - 3.1 Algemene risico's
 - 3.2 Specifieke risico's eigen aan de Vennootschap
- 4 De uitgifte**
 - 4.1 Kenmerken van de onderhavige Uitgifte
 - 4.2 Kenmerken van de Aandelen
 - 4.3 Kenmerken van de Certificaten
 - 4.4 Dividendbeleid
 - 4.5 Verkoop/overdraagbaarheid Winstdelende Cumprefs
 - 4.6 Verkoop/overdraagbaarheid Aandelen
 - 4.7 Exit/verhandelbaarheid
 - 4.8 Tijdschema
 - 4.9 Informatieverstrekking

5	Investeringsstrategie en vastgoedportefeuille
5.1	Investeringsstrategie
5.2	Corporate finance &
5.3	Overzicht van de onroerend goed portefeuille
6	Beschrijving van de vastgoedmarkt in Nederland
6.1	Categorieën in de vastgoedmarkt
6.2	Economie
6.3	Kantoren
6.4	Bedrijfsruimten
6.5	Residentieel
6.6	De huidige investeringsmarkt
6.7	Verwachtingen
6.8	Conclusie
7	Kosten
7.1	Aankoopkosten
7.2	Verkoopkosten
7.3	Financieringskosten
7.4	Exploitatiekosten
7.5	Lasten in verband met de organisatie van de Onderneming
8	Vennootschappelijke historie, structuur en winstverdeling
8.1	Historie ER Capital NV
8.2	De juridische structuur – algemeen
8.3	Oprichting en Statuten
8.4	Stichting Administratiekantoor ER Capital
8.5	Maatschappelijk kapitaal
8.6	Winstverdeling
8.7	Boekjaar en jaarrekening
9	Informatie over het bestuur en Commissarissen
9.1	Directie en AO/IC
9.2	Raad van Commissarissen
10	Fiscale omgeving
10.1	Fiscale positie Vennootschap
10.2	Fiscale positie Aandeelhouders
10.3	Tot slot
11	Nadere bijzonderheden over de aanbieding
11.1	Inschrijving tot deelname
11.2	Identificatie
11.3	Inschrijvingsperiode
11.4	Toewijzing
1.5	Uitgifte, levering en betaling

12 Betrokken partijen en overige informatie

- 12.1 Statutaire zetel en Handelsregister
- 12.2 Betrokken partijen
- 12.3 Verkrijgbaarheid Prospectus
- 12.4 Onafhankelijkheid accountant van de Vennootschap
- 12.5 Gegevensbescherming
- 12.6 Klachtenprocedure

13 Algemeen begrippenkader en afkortingen

14 Bijlagen:

- Bijlage I. Statuten ER Capital NV
- Bijlage II. Statuten Stichting Administratiekantoor ER Capital
- Bijlage III. Administratievoorwaarden Stichting
- Bijlage IV. Prikbord reglement

Het jaarverslag van de Vennootschap over boekjaar 2021, 2022 en 2023 zijn op aanvraag los verkrijgbaar bij de Vennootschap.

1 DEFINITIES

Onderstaand vindt u de definities die in dit Prospectus een vaste betekenis hebben. Daarnaast is er in hoofdstuk 13 een algemeen begrippenkader opgenomen waarin veel gebruikte termen in de vastgoedsector nader worden toegelicht.

Aandelen	Alle typen aandelen uitgegeven door de Vennootschap.
Aandelen M	De Gewone Aandelen M, zijnde incentive aandelen gezamenlijk recht gevend op 20% van de Overwinst.
Gewone Aandelen	De Gewone Aandelen A.
Winstdelende Cumprefs	De Winstdelende Cumulatief Preferente Aandelen, van elk €0,05 nominaal, die thans worden uitgegeven middels certificering.
Administratievoorwaarden	De voorwaarden die betrekking hebben op de Certificaten en die zijn vastgesteld door Stichting Administratiekantoor ER Capital, welke door middel van verwijzing in het Prospectus zijn opgenomen, eventuele toekomstige wijzigingen daaronder begrepen.
AFM	De Nederlandse Autoriteit Financiële Markten.
Certificaat	Een certificaat van aandeel dat is uitgegeven door Stichting Administratiekantoor ER Capital en dat correspondeert met een Onderliggend Aandeel.
Certificaathouder	Een houder van één of meer Certificaten.
Directie	De statutaire bestuurder van de Vennootschap, te weten de heer drs. S.J. Eelkman Rooda.
Dividend	De uitkering aan aandeelhouders in contanten dan wel stock ten laste van de winst, algemene reserves dan wel agioreserve.
Emissiekosten	De emissiekosten die door de Investeerders dienen te worden betaald. De emissiekosten bedragen: - 3% over de Inleg (investering van €12.000 - €20.000) - 2% over de Inleg (investering van €20.000 - €50.000) - 1% over de Inleg (investering van >€50.000) De emissiekosten zijn bestemd voor de (gedeeltelijke) dekking van de kosten van de Uitgifte.
Emissieprijs	De prijs waartegen de (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs nu worden uitgegeven zijnde €3,- per Certificaat van een Winstdelende Cumpref van elk €0,05 nominaal.
ER Capital	De Onderneming.
Inleg	Het door de Investeerder te investeren bedrag inclusief Emissiekosten. De hoogte van de Inleg is vermeld in de toewijzingsbrief van de Vennootschap aan de Investeerder volgend op de inschrijving op de Uitgifte door

	de Investeerder. De Investeerder verbindt zich tot overmaking van de Inleg bij inschrijving. De Inleg dient uiterlijk op de in de toewijzingsbrief genoemde datum op de derdengeldrekening van de notaris, danwel op een rekening van de Vennootschap te zijn ontvangen bij gebreke waarvan geen (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs aan de betreffende Investeerder zullen worden uitgegeven.
Investeerder	Natuurlijke persoon danwel rechtspersoon die onder de voorwaarden opgenomen in dit Prospectus met bijlagen wenst deel te nemen en/of deelneemt in de onderhavige Uitgifte van Certificaten of Winstdelende Cumprefs.
Managementvergoeding	De vergoeding die de Directie ontvangt van de Onderneming voor zijn managementdiensten.
Onderliggend Aandeel	Een Winstdelende Cumpref dat door ER Capital NV op de Uitgiftedatum wordt uitgegeven aan Stichting Administratiekantoor ER Capital en dat door Stichting Administratiekantoor ER Capital vervolgens wordt gecertificeerd.
Onderneming	De Onderneming waarvan de Vennootschap en haar dochtervennootschappen eigenaar zijn.
Overwinst	Het deel van de Winst na belastingen over enig jaar dat overblijft nadat de houders van Winstdelende Cumprefs en houders van de Gewone Aandeel per aandeel €0,18 toegekend hebben gekregen.
Prikbord	Een op de website van de Onderneming ingerichte pagina bedoeld om bestaande Investeerders de mogelijkheid te bieden tot een aan- of verkoop van een belegging in Certificaten. De Onderneming bemiddelt hierin niet.
Prospectus	Het onderhavige Prospectus dat is vastgesteld op 23 december 2024.
Raad van Commissarissen Register	De Raad van Commissarissen van de Vennootschap. Het register waarin alle Certificaathouders en het aantal door hen gehouden Certificaten zullen zijn opgenomen en die voor en ten behoeve van Stichting Administratiekantoor ER Capital wordt beheerd.
Statuten	De statuten van de Vennootschap zoals vastgesteld bij akte van statutenwijziging voorafgaand aan de Uitgifte, als Bijlage I opgenomen bij dit Prospectus.
Stichting Uitgifte	De Stichting Administratiekantoor ER Capital De uitgifte en plaatsing van 550.000 (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs als beschreven in dit Prospectus.

Uitgiftedatum	De datum waarop de (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs worden uitgegeven aan de Investeerder.
Uitgifteprijs	De uitgifteprijs ad €3,- (drie euro) per Winstdelende Cumpref van elk €0,05 nominaal. (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs kunnen alleen in pakketten van minimaal 4.000 (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs worden verkregen. Derhalve bedraagt de minimale Investering €12.000,- eventueel te vermeerderen met de Emissiekosten.
Vennootschap	De Naamloze Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ER Capital NV. De Vennootschap is statutair gevestigd te Rotterdam. Voor Statuten zie Bijlage I.
Wft	De Nederlandse Wet op het financieel Toezicht.
Winst	De winst na belastingen conform goedgekeurde jaarrekening.

Definities in meervoudsvorm worden geacht ook een enkelvoudsvorm te omvatten en vice versa.

2 SAMENVATTING

2.1 Inleiding en waarschuwingen

Deze samenvatting dient te worden gelezen als een inleiding op dit Prospectus. Iedere beslissing om in onderhavige (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs te investeren dient te zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Prospectus. De kans bestaat dat de investeerder het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De investeerder zelf is verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing. Om te bepalen of een investering in de onderhavige (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs geschikt voor u is, gelieve u te wenden tot uw eigen adviseurs.

Dit Prospectus is op 23 december 2024 vastgesteld ten behoeve van de Uitgifte van 550.000 (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs tegen een uitgifteprijs van €3,- elk (derhalve voor een totaalbedrag van €1.650.000,-). De Uitgifte zal vanaf 23 december 2024 plaatsvinden. De Uitgifte heeft ten doel de activiteiten van de Onderneming te financieren ten einde deze te laten groeien en meer spreiding in de portefeuille te realiseren alsmede de aandeelhoudersbasis te verbreden. De opbrengsten van de Uitgifte worden dan ook hoofdzakelijk gebruikt ter financiering van nieuwe investeringen van de Onderneming.

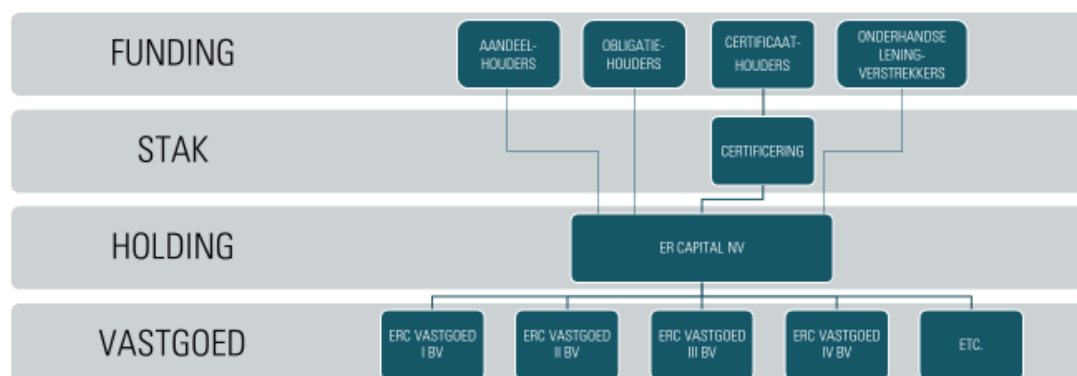
De (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs zullen worden uitgegeven onder de in dit Prospectus inclusief bijlagen opgenomen voorwaarden.

Omdat de tegenwaarde van de totale aanbieding van (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs over een periode van twaalf maanden minder dan €5 miljoen bedraagt, zijn de Vennootschap en/of De Directie voor de aanbieding van de (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs niet vergunning- en/of prospectusplichtig ingevolge de Nederlandse Wet op het financieel Toezicht (Wft). Dientengevolge is ook niet vereist dat dit Prospectus is goedgekeurd door de AFM (of anderszins) dan wel voldoet aan de prospectusvereisten op grond van de Wft en daarop gebaseerde regelgeving. Onderhavige aanbieding zal worden gemeld bij de AFM, gelijktijdig met een Informatiedocument. Het betreffende Informatiedocument is onlosmakelijk verbonden met dit Prospectus.

De inhoud van dit Prospectus is op 23 december 2024 vastgesteld en derhalve tot die datum geactualiseerd.

2.2 Essentiële informatie over de uitgevende instelling

ER Capital NV (De Vennootschap) is de topholding van de Onderneming en de uitgevende instelling van de (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs. De Onderneming is een vastgoedonderneming. De dochtervennootschappen, waarvan de Vennootschap 100% aandeelhouder van is, houden zich bezig met het investeren in commercieel en residentieel vastgoed alsmede vastgoed management en beheer van eigen vastgoed en dat van derden.



ER Capital is gevestigd te Rotterdam. De handel in Certificaten van Winstdelende Cumprefs zal worden gefaciliteerd middels een Prikbord alwaar vraag en aanbod bij elkaar komen. De Vennootschap zal vervolgens nadat partijen overeenstemming hebben bereikt de nodige ondersteuning verlenen bij de afhandeling.

Het team van ER Capital is professioneel en heeft langjarige relevante ervaring op het gebied van beleggingen en investeringen in vastgoed.

De Onderneming wordt geleid door de heer drs. Sebo Eelkman Rooda.

2.3 ER Capital NV - statuten en geplaatst aantal Aandelen

ER Capital NV (de "Vennootschap"), de Vennootschap die de onderhavige (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs uitgeeft, is een bij akte van 18 juni 1996 naar Nederlands recht opgerichte, destijds als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*Zie bijlage I, statuten*). De Stichting Administratiekantoor ER Capital (de "Stichting") is een bij akte van 8 juni 2021 naar Nederlands recht opgerichte stichting met als doel om verhandelbaarheid van de (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs middels certificering te vergemakkelijken.

Het geplaatst aantal Aandelen van de Vennootschap bedraagt na Uitgifte van de (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs per 1 november 2024 :

- 3.674.586 Gewone Aandelen van elk €0,05 nominaal;
- 3.501.534 Winstdelende Cumulatief Preferente Aandelen van elk €0,05 nominaal;
- 100 Aandelen M van elk €0,05 nominaal.

Voor de actuele stand van het uitgegeven en geplaatste vermogen wordt verwezen naar de website van ER Capital NV en de registratie bij de Kamer van Koophandel.

De Directie neemt zelf (direct dan wel indirect) risicodragend deel in het kapitaal van de Vennootschap en heeft niet de intentie haar huidige financiële belang binnen enkele jaren materieel te verkleinen.

Mocht de interesse het aanbod overschrijden dan mag de Vennootschap meer Aandelen uitgeven. Ook is ze gerechtigd een deel van haar schulden te converteren in Gewone Aandelen dan wel (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs. Deze Aandelen dienen dan opgeteld te worden bij de optelling van hiervoor.

2.4 Stichting Administratiekantoor ER Capital

De Stichting Administratiekantoor ER Capital (de “Stichting”) is opgericht om de Winstdelende Cumprefs te kunnen certificeren, met als doel om deze makkelijker verhandelbaar te kunnen maken. Een certificaat van aandeel is een waardepapier dat verbonden is met een bestaand aandeel van de Vennootschap, in dit geval de Winstdelende Cumprefs.

Stichting Administratiekantoor ER Capital is een op 8 juni 2021 bij notariële akte opgerichte stichting naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Rotterdam, Nederland. De Stichting houdt kantoor aan het Westplein 9A, 3016 BM Rotterdam. De Stichting wordt ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. De Administratievoorwaarden van de Stichting zijn vastgesteld ten overstaan van VAD Notarissen. Het bestuur bestaat uit de heer S.J. Eelkman Rooda.

2.5 Risicofactoren

Investeren in effecten, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen onderhavige (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs, is risicovol en alleen geschikt voor Investeerders die een zodanige financiële kennis hebben, dat zij in staat zijn de voor- en nadelen van hun investering zorgvuldig af te wegen. Gelieve tevens uw eigen adviseur te raadplegen.

De waarde van uw investering en/of belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

De risico's van het investeren in onderhavige (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs zijn voor een belangrijk deel afhankelijk van economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de vastgoedmarkt.

De Vennootschap onderscheidt twee soorten risico's: algemene en specifieke risico's.

Bij *algemene risico's* kan men denken aan economische omstandigheden die invloed kunnen hebben op de waarde van vastgoed, huurontwikkelingen 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 professionele markt wordt onderhouden voor de (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs en/of de Aandelen en dat “tussentijdse” verkoop derhalve problematisch kan zijn. Een investering in de (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs is dan ook een langetermijninvestering en niet geschikt voor kortetermijninvesteerders (zie hoofdstuk 3, paragraaf 3.2.10 “*lock-up*”-risico).

Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 3 “Risicofactoren”.

2.6 De Uitgifte

De onderhavige Uitgifte heeft betrekking op 550.000 (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs tegen een Uitgifteprijs van €3,- per Certificaat. De totale omvang van de Uitgifte bedraagt derhalve €1.650.000,-.

2.6.1 Verhandelbaarheid

Investeerders hebben de keuzemogelijkheid om in te schrijven op Winstdelende Cumprefs of Certificaten, waarbij de Certificaten de standaard keuze is. Het doel van de creatie van Certificaten is om verhandelbaarheid te vergemakkelijken. De Certificaten zullen na de emissie verhandelbaar zijn via het Prikbord. Het Prikbord is een op de website van de Onderneming ingerichte pagina bedoeld om bestaande Investeerders de mogelijkheid te bieden tot een aan- of verkoop van een belegging in Certificaten. De Onderneming bemiddelt hierin niet. De Certificaten zijn te allen tijde royeerbaar en om te zetten in Winstdelende Cumprefs. De kosten voor het omzetten van de Certificaten naar Winstdelende Cumprefs zijn voor rekening van de Certificaathouder.

2.6.2 Certificering

Indien een Investeerder kiest voor een investering in Certificaten zal de Uitgifte plaatsvinden aan de Stichting waarna Certificaten uitgegeven zullen worden aan de toetredende Certificaathouder. De Winstdelende Cumprefs dienen als Onderliggende Aandelen voor de Certificaten. De Onderliggende Aandelen worden uitgegeven door de Vennootschap aan de Stichting in verband met de beoogde uitgifte van Certificaten. Deze certificering vindt plaats door de Stichting in overeenstemming met de Administratievoorwaarden.

Daarnaast zullen er in 2024 en verder nog Gewone aandelen en Winstdelende Cumprefs worden uitgegeven in het kader van conversie van (obligatie)schuld en mogelijk ook als betaling van aan te kopen onroerend goed.

2.6.3 Doel

Het doel van onderhavige Uitgifte is meerledig. Het eerste doel is het aantrekken van additioneel vermogen teneinde de groei en investeringsstrategie van de Onderneming met kracht voort te zetten. De marktomstandigheden zijn momenteel van dien aard, dat kwalitatief goed vastgoed soms tegen aantrekkelijke prijzen kan worden aangekocht. Ten tweede stelt extra vermogen de Vennootschap in staat sneller te handelen en biedt de Vennootschap een betere uitgangspositie bij het verkrijgen van bancaire financiering. Het derde - niet minder belangrijke - doel is het verder verbreden van de aandeelhoudersbasis.

2.7 Kenmerken van de Winstdelende Cumprefs

Deze (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs zijn aandelen die een preferentie hebben op de winst en meedelen in de Overwinst.

De Vennootschap zal jaarlijks uit de Winst aan de houders (van Certificaten) van de Winstdelende Cumprefs tijdsevenredig een preferent interim-dividend uitkeren van €0,18 zijnde 6% over de Uitgifteprijs.

Vervolgens hebben de houders van (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs samen met houders van Gewone Aandelen, nadat houders van Gewone Aandelen eveneens €0,18 per aandeel is toegekend, recht op een pro rata deel van 80% van de Overwinst. Ook deze Overwinst zal aan de houders van de Winstdelende Cumprefs geheel worden uitgekeerd, echter in stockdividend (stock Winstdelende Cumprefs). Met uitzondering van het preferente dividend op de Winstdelende Cumprefs zullen alle dividenduitkering vooralsnog plaatsvinden in stock (van Winstdelende Cumprefs).

2.8 De Uitgifteprijs

De Uitgifteprijs per Certificaat of Winstdelende Cumpref bedraagt €3,- eventueel te vermeerderen met Emissiekosten. Deze prijs is gebaseerd op de benaderde intrinsieke waarde per Winstdelende Cumpref na Uitgifte en op het rendement dat deze aandelen voor de Investeerder naar verwachting gaan brengen.

De minimale afname bedraagt 4.000 Certificaten of Winstdelende Cumprefs per Investeerder, met andere woorden: €12.000,- per Investeerder (eventueel te vermeerderen met Emissiekosten).

2.9 Dividendbeleid

Het dividendbeleid van de Vennootschap is om jaarlijks de gehele winst, toekomend aan de Winstdelende Cumprefs, uit te keren in contanten en stock. Op de Gewone Aandelen wordt vooralsnog geen dividend uitgekeerd. Uit de winst, algemene reserve dan wel agioreserve wordt per kwartaal een contant interim-dividend uitgekeerd aan de houder van Winstdelende Cumprefs c.q. Certificaathouder.

Als ex dividend datum geldt de eerste dag van ieder kwartaal, hetgeen betekent dat de Aandeelhouder/Certificaathouder die op de laatste werkdag van het kwartaal houder is van (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs op die aandelen dividend ontvangt. Het Dividend wordt vervolgens in de tweede helft van de tweede maand van ieder kwartaal (indien verplicht onder inhouding van dividendbelasting) uitgekeerd. Jaarlijks zal op de algemene vergadering van aandeelhouders worden besloten of en hoeveel gelijktrekdividend er op de Gewone Aandelen wordt uitgekeerd en hoeveel er van de Overwinst wordt uitgekeerd. Deze uitkering in stock zal geschieden door de uitgifte van (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs .

2.10 Verkoop van de Certificaten

De Certificaten zijn - in beginsel - binnen de grenzen gesteld door de Wet en Statuten vrij overdraagbaar. De Vennootschap heeft via het Prikbord een mogelijkheid tot aan- en verkoop voor bestaande Investeerders op haar website staan. De Vennootschap heeft hierin geen bemiddelende rol. Nadat partijen prijsovereenstemming hebben bereikt zal de Vennootschap partijen ondersteunen bij de afwikkeling en registratie van de transactie.

De Winstdelende Cumprefs zijn eveneens – onverminderd de mogelijkheid van overgang onder algemene titel (erfopvolging, juridische fusie, juridische splitsing, e.d.) – overdraagbaar.

In het geval van overdracht van Winstdelende Cumprefs dient rekening gehouden te worden met de statutaire blokkeringsregels. In het geval van overdracht van de Certificaten zijn de Administratievoorwaarden van toepassing.

Blokkeringsregeling

De overdracht van de Winstdelende Cumprefs en overige Aandelen behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Directie van de Vennootschap. Wordt door de Vennootschap goedkeuring van een bonafide koper, op onredelijke gronden, geweigerd dan dient de Vennootschap uiterlijk binnen drie kwartalen met een alternatieve verkrijger te komen dan wel dient zij zelf de betreffende Winstdelende Cumprefs in te kopen tegen de prijs die gelijk is aan de prijs die de geweigerde verkrijger bereid was te betalen.

Overdracht geschiedt bij notariële akte ten overstaan van de notaris van de Vennootschap op een tussen betrokken partijen en de Vennootschap in goed overleg te bepalen overdrachtsdatum. De Vennootschap zal de overdracht prompt verwerken in het door haar gehouden register. De kosten van de overdracht (inclusief de eventuele kosten van de Vennootschap), tenzij anders overeengekomen, komen voor rekening van de overdragende Aandeelhouder.

Het is een Houder van Winstdelende Cumprefs niet toegestaan het (economische) eigendom van de door hem gehouden Aandelen geheel of gedeeltelijk te bezwaren met enig beperkt recht, zoals, maar niet beperkt tot, een recht van pand of een recht van vruchtgebruik, tenzij zulks geschiedt bij notariële akte en na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vennootschap, welke ze niet op onredelijke gronden zal onthouden.

2.11 Exit

Investeerders wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat er op het moment van emissie geen professionele markt wordt onderhouden voor de Winstdelende Cumprefs en/of de Gewone Aandelen en dat tussentijdse verkoop en/of overdracht derhalve problematisch kan zijn.

2.12 Investeringsstrategie

De investeringsstrategie van ER Capital NV kenmerkt zich door een focus op:

- de lange termijn
- kleinschalig commercieel en residentieel vastgoed
- veelal multi-tenant gebouwen (gebouwen met meerdere huurders)
- geografische spreiding, doch uitsluitend in Nederland
- de aanwezigheid van potentiële huurstijging
- (her)ontwikkelingspotentieel

De Onderneming investeert in kleinschalig commercieel vastgoed, uitsluitend gelegen in Nederland, waarbij de kwaliteit van de huurders, het aantal huurders en een goede geografische spreiding binnen Nederland van groot belang worden geacht. Een kwalitatief goede huurder zal doorgaans in staat zijn te blijven voldoen aan haar huurver-

plichtingen. Uiteraard is de locatie van groot belang. Herontwikkelingspotentieel wordt nadrukkelijk meegenomen.

Ten aanzien van de residentiële beleggingen ligt de focus op kleinere blokjes. De sociale sector wordt nadrukkelijk niet uitgesloten.

De Onderneming streeft naar de optimale mix van vastgoedobjecten en huurders in de portefeuille. Tevens zal zij door middel van actief beheer streven naar een hoge mate van huurdertevredenheid en huuroptimalisatie.

In het geval van leegstand zal de verkoper van het vastgoed een huurgarantie moeten geven al dan niet een verlaging van de koopsom moeten accepteren.

De Onderneming heeft doorgaans niet de intentie om vastgoed dat zij verwerft op korte termijn weer te verkopen. Het investeringsbeleid van de Onderneming kan het beste getypeerd worden als *“buy to keep”*, echter heeft zij ook een opportunistische houding ten aanzien van handelstransacties.

2.13 Huidige vastgoedportefeuille

Momenteel is de Vennootschap via dochtervennootschappen eigenaar van dertien panden met een gezamenlijke waarde van ruim €58 miljoen en 71 huurders, met een verwachte jaarlijkse huurstroom van circa €5,2 miljoen.

Na, en tijdens, de plaatsing van onderhavige Uitgifte is het de bedoeling om de portefeuille via dochtervennootschappen en in samenwerkingsverbanden verder uit te breiden en zodoende een nog betere spreiding te realiseren.

Een uitgebreid overzicht van de panden die de Onderneming op het moment van vaststelling van dit Prospectus in eigendom heeft en de investeringsstrategie is op te vragen bij de Vennootschap.

2.14 Derden Beheer

De Onderneming houdt zich naast het managen en beheren van de eigen vastgoedportefeuille bezig met het beheren van vastgoed van derden. Deze activiteit is bescheiden van omvang, maar door te groeien bereikt de Onderneming meer schaalvoordelen in haar managementorganisatie. Deze omzet heeft bovendien als voordeel dat er geen vermogensbeslag aan vast zit.

2.15 Financieringsstrategie

Om de groei van de vastgoedportefeuille te financieren zal de Onderneming optimaal gebruik proberen te maken van haar eigen vermogen (uitgegeven en nog uit te geven aandelen), mezzanine financiering, bancaire financiering (eventueel aangevuld met financiering van andere institutionele beleggers zoals verzekeraars of pensioenfondsen) alsmede uitgegeven en nog uit te geven (al dan niet converteerbare) obligatieleeningen.

In 2007 en 2008 zijn door de Vennootschap obligaties uitgegeven voor een totaalbedrag van €2.460.000,- waar nu nog circa €1.500.000,- van uitstaan. Op die obligaties wordt momenteel rente vergoed welke wordt bijgeschreven. De obligaties worden afgelost in vier gelijke jaarlijkse termijnen vanaf 2028.

De Vennootschap zal de houders van die obligaties af en toe de mogelijkheid aanbieden hun obligaties te converteren in Aandelen. Op een voorstel dienaangaande is in het verleden door enkele Obligatiehouders reeds positief gereageerd. Voorts is de Onderneming van plan om in de komende jaren, al dan niet in combinatie met de verdere uitbreiding van haar vastgoedportefeuille, substantieel meer Aandelen in haar kapitaal uit te geven.

Daarnaast heet de Vennootschap in 2023 -2024 voor €5.000.000 aan obligaties uitgegeven met een looptijd variërend tussen de drie en vijf jaar.

De bevoegdheid om verdere aandelenemissies te doen is door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap voor een periode van vijf jaar (2025) overgedragen aan de Directie. De Directie heeft ook de bevoegdheid om namens de Vennootschap obligaties uit te geven en/of andere leningen aan te gaan.

2.16 Fiscaliteiten

De Vennootschap en haar dochters zijn in Nederland belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (VpB) en kwalificeert als een vastgoedlichaam voor de heffing van overdrachtsbelasting (artikel 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer). Dit laatste betekent onder andere dat de verkrijging van Aandelen, waardoor een belang in de Vennootschap van één derde of meer ontstaat, belast is met overdrachtsbelasting en dat de verkrijging van een belang van *minder* dan één derde in de Vennootschap in beginsel niet is belast met overdrachtsbelasting.

Voor privé-investeerders geldt in beginsel dat hun (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs, mits hij/zij minder dan 5% houdt, als Box 3-belegging worden aangemerkt. Vennootschappelijke investeerders (bijvoorbeeld via een BV) kunnen, indien zij tenminste 5% van de Aandelen in het geplaatste kapitaal van de Vennootschap houden, in principe hun belegging als fiscale deelneming kwalificeren en in aanmerking komen voor de deelnemingsvrijstelling.

Toekomstige waardeontwikkelingen zullen dan eveneens onder de deelnemingsvrijstelling vallen. Indien geen fiscale deelneming aanwezig is, zullen toekomstige waardeveranderingen niet onder de deelnemingsvrijstelling vallen.

Voor een meer uitgebreide beschrijving omtrent de fiscaliteiten van de Vennootschap en haar Onderneming wordt uitdrukkelijk verwezen naar hoofdstuk 10. Voorts adviseren wij u uw eigen adviseurs te raadplegen.

2.17 Directievoering en vergoedingen

De Directie wordt gevoerd door de heer Eelkman Rooda die tevens aandeelhouder in de Vennootschap is. Via zijn holding ontvangt hij een management fee. Zijn management fee bestaat uit een vaste jaarlijkse vergoeding van €120.000 (basisjaar 2017) die jaarlijks wordt geïndexeerd en een variabele jaarlijkse vergoeding gelijk aan 0,1% over het geconsolideerde balanstotaal.

Daarnaast ontvangt hij een autokostenvergoeding van €15.000,- per jaar (basisjaar 2017), eveneens geïndexeerd.

2.18 Commercieel en technisch beheer

Het commercieel en technisch beheer van het vastgoed in portefeuille, zijnde het onderhouden van contacten met huurders en indien noodzakelijk zorg te dragen voor de opvolgende verhuur, alsmede het met huurders onderhandelen over de verlenging van een huurcontract en ervoor zorgdragen dat de panden in technisch goede staat (blijven) verkeren wordt uitgevoerd door de Onderneming zelf. Zij schakelt hiervoor vooralsnog geen externe beheerders in. Indien noodzakelijk zullen namens de Onderneming externe (lokale) makelaars ingeschakeld worden voor de (weder)verhuur van leegstaande ruimten.

2.19 Raad van Commissarissen

De Vennootschap zal op termijn een Raad van Commissarissen krijgen welke toezicht houdt op de uitoefening door de Directie van haar taken en het gevoerde investerings- en desinvesteringsbeleid. Ook zal de Raad van Commissarissen de Directie met advies bijstaan.

Periodiek zal de Raad van Commissarissen met de Directie overleggen over de gang van zaken binnen de Onderneming en vastgoedportefeuille en het investerings- en desinvesteringsbeleid. Jaarlijks wordt ook overleg gevoerd over het onderhoudsbudget met betrekking tot de panden in eigendom en de geconsolideerde solvabiliteit van de Vennootschap.

Bij de samenstelling van de Raad van Commissarissen zal gekeken worden naar integriteit en vakkennis.

De Raad van Commissarissen zal alsdan bestaan uit drie personen. Op de eerstvolgende vergadering van aandeelhouders nadat er minimaal 15 miljoen (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs zijn uitgegeven, zal de Vennootschap met een voordracht van drie commissarissen komen.

2.20 Actualisering

Onderhavig Prospectus is vastgesteld op 23 december 2024. Derhalve is informatie na deze datum niet meegenomen in dit Prospectus. Investeerders zullen worden geïnformeerd, indien zich na vaststelling van dit Prospectus en voor Uitgifte van de (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs relevante ontwikkelingen voordoen.

3 RISICOFACTOREN

De Onderneming meent dat de hierna beschreven risicofactoren een rol kunnen spelen bij investeringen in vastgoed en van invloed kunnen zijn op de wijze waarop de Onderneming in staat is te voldoen aan haar verplichtingen. Naast de overige informatie in dit Prospectus dienen Investeerders deze niet-limitatief opgesomde risicofactoren zorgvuldig in overweging te nemen bij het beoordelen van een investering in de (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs en eventueel hun eigen adviseurs te raadplegen.

Al deze risicofactoren zijn omstandigheden die zich afzonderlijk of in combinatie met andere risicofactoren en omstandigheden kunnen voordoen. De Vennootschap kan geen uitspraak doen over de mate van waarschijnlijkheid waarin deze omstandigheden zich daadwerkelijk voordoen.

ER Capital NV meent dat de in dit hoofdstuk genoemde risicofactoren de belangrijkste risico's weergeven die inherent zijn aan het investeren in de (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs. Echter, de opsomming van de risicofactoren is niet uitputtend en het is mogelijk dat de Vennootschap om andere redenen dan de hieronder genoemde niet in staat is aan haar verplichtingen te voldoen.

Investeerders dienen tevens kennis te nemen van de overige informatie in dit Prospectus en hun eigen oordeel te vormen voorafgaande aan de beslissing om te investeren.

3.1 Algemene risico's

3.1.1 Algemeen marktrisico

De waarde van het vastgoed kan fluctueren ten gevolge van marktwijzigingen in vraag en aanbod, de rentestand en de verwachte inflatie.

Veranderingen in vraag en aanbod spelen een grote rol in de waardeschommeling van vastgoed. In het geval van verminderde vraag bij een minimaal gelijkblijvend aanbod zal de waarde van een object onder druk kunnen 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.

3.1.2 Algemeen economisch risico

De waarde van het vastgoed kan fluctueren ten gevolge van inflatie al dan niet in combinatie met een lage economische groei. De laatste jaren van de vorige eeuw heeft de Nederlandse economie zich gekenmerkt door een hoge groei van het bruto nationaal product, lage werkloosheid en beperkte inflatie. De jaren daarvoor is de groei van het bruto nationaal product lager uitgekomen dan de direct voorafgaande jaren en was er sprake van een hogere inflatie. Een langer aanhoudende periode van

lage economische groei in combinatie met een hoge inflatie kan een negatieve invloed hebben op de waarde van het vastgoed. Het risico van leegstand kan toenemen onder meer door een verhoogd risico van betalingsonmacht van huurders. Daarnaast kan leegstand een neerwaartse druk op de huurniveaus tot gevolg hebben.

3.1.3 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.

3.1.4 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.

3.2 Specifieke risico's eigen aan de Vennootschap

3.2.1 Leegstandsrisico

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.

3.2.2 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.

3.2.3 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.

3.2.4 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.

3.2.5 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 (zie Hoofdstuk 8). Dit garantievermogen is aan de lage kant vergeleken met andere vastgoedondernemingen. 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.

3.2.6 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.

3.2.7 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.

3.2.8 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 dit Prospectus.

3.2.9 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.

3.2.10 Ontwikkelrisico

Op het gebied van het (her) ontwikkelen van vastgoed kan de Onderneming met diverse risico's geconfronteerd worden. De voortdurende verschuivingen in marktomstandigheden, waaronder variabelen als vraag-aanbodverhoudingen, rentetarieven en economische cycli, vormen een risico voor de (eind)waarde van vastgoedontwikkelingen. Daarnaast brengt regelgevingsdynamiek risico's met zich mee met betrekking tot

veranderingen in lokale, nationale of internationale voorschriften met betrekking tot vastgoedontwikkeling. Financiële variabelen, zoals renteschommelingen en kapitaaltoegang, voegen een extra laag van complexiteit toe aan de financiële gezondheid van projecten. Operationele uitdagingen, waaronder bouwvertragingen en eventuele geschillen met aannemers, kunnen van invloed zijn op de uitkomst van projecten. Daarnaast vormen milieu- en technologische risico's een factor van invloed, terwijl onverwachte gebeurtenissen, zoals natuurrampen of politieke onrust, onzekerheid kunnen toevoegen aan het plannings- en uitvoeringsproces.

3.2.11 Risico verhandelbaarheid

Elke Investeerder die Certificaten wil aan- of verkopen dient geregistreerd te zijn bij het nader te bepalen handelsplatform en moet zich inschrijven voor een rekening aldaar. De Certificaten kunnen alleen worden verhandeld tussen Investeerders die een rekening op het desbetreffende platform houden en kunnen, als gevolg daarvan, niet worden verhandeld buiten het handelsplatform. De mogelijkheid bestaat dat er ook geen market maker is op het handelsplatform (entiteiten die op een doorlopende basis stukken zullen kopen en verkopen) om de doorlopende verhandelbaarheid van de Certificaten op het handelsplatform te stimuleren.

Als een gevolg hiervan kan de liquiditeit en verhandelbaarheid van de Certificaten (sterk) beperkt zijn, wat tot gevolg kan hebben dat een Investeerder zijn Certificaten niet tegen of boven de Uitgifteprijs kan vervreemden of zelfs in het geheel niet zijn Certificaten kan verkopen. De beperkte verhandelbaarheid van de Certificaten kan ertoe leiden dat de Certificaten voor een langere periode niet kunnen worden verkocht, wat een (materieel) nadelig effect kan hebben op de waarde van de Certificaten.

Investeerders worden er met name op gewezen dat een investering in onderhavige (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs een langetermijninvestering is en derhalve niet geschikt is als kortetermijnbelegging.

3.2.12 Marktprijsrisico

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

- 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 investeerders die Certificaten 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.

3.2.13 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 en 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 opstel-

len 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.

4 DE UITGIFTE

4.1 Kenmerken van de onderhavige uitgifte

Door gebruik te maken van het aanbod in dit Prospectus, kunnen Investeerders door de Vennootschap uit te geven Winstdelende Cumprefs, die op hun verzoek worden gecertificeerd, van elk €0,05 verwerven. De minimale afname is 4.000 (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs per Investeerder. Uiteraard heeft een Investeerder de mogelijkheid om in te schrijven op de Uitgifte van Winstdelende Cumprefs.

De Inleg is gelijk aan het aantal Certificaten of Winstdelende Cumprefs waarop is ingeschreven en welke zijn toegewezen vermenigvuldigd met de Uitgifteprijs verhoogd met de Emissiekosten.

Nominale waarde	€0,05
Uitgifteprijs	€3,-
Minimale inschrijving	4.000 stuks tegen een prijs van €3,-
Emissiekosten	3% over de Inleg (investering vanaf €12.000 tot €20.000,-) 2% over de Inleg (investering van €20.000,- tot €50.000,-) 1% over de Inleg (investering van >€50.000,-)
Minimale investering	€12.000,- te vermeerderen met Emissiekosten

De Certificaten worden aan de investeerder die deze Certificaten heeft aangekocht geleverd door middel van het registeren van diens naam in het Register. Dit Register wordt beheerd door de Stichting ten behoeve van de mogelijkheid tot verhandelbaarheid via het Prikbord. Er zijn geen kosten verbonden aan deze registratie. De Certificaten zullen niet worden geleverd door middel van een notariële akte.

De Winstdelende Cumprefs worden wel geleverd middels een notariële akte en de uitgifte zal geregistreerd worden in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap.

Wft/AFM

Omdat de tegenwaarde van de totale aanbieding van (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs over een periode van twaalf maanden minder dan €5 miljoen bedraagt, zijn de Vennootschap en/of De Directie voor de aanbieding van de (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs niet vergunning- en/of prospectusplichtig ingevolge de Nederlandse Wet op het financieel Toezicht (Wft).

Dientengevolge is ook niet vereist dat dit Prospectus is goedgekeurd door de AFM (of anderszins) dan wel voldoet aan de prospectusvereisten op grond van de Wft en daarop gebaseerde regelgeving.

Onderhavige aanbieding zal worden gemeld bij de AFM, gelijktijdig met een Informatiedocument. Het betreffende Informatiedocument is onlosmakelijk verbonden met dit Prospectus.

4.2 Kenmerken van de Aandelen

Het kapitaal van de Vennootschap is verdeeld in Aandelen. Anders gezegd: de aandelen zijn bewijzen van deelgerechtigdheid in het (eigen) vermogen van de Vennoot-

schap. De aandelen kunnen ook worden gezien als een bundeling van rechten en verplichtingen tegenover de Vennootschap.

De aan het houden van een aandeel verbonden rechten laten zich ruwweg verdelen in twee groepen: (i) rechten van vermogensrechtelijke aard, zoals het recht op dividend (dit is vanzelfsprekend (mede) afhankelijk van de vraag of er winst is gemaakt en de nadere afspraken of besluiten omtrent de bestemming daarvan) en het recht op uitkering van een evenredig deel van een mogelijk liquidatieoverschot na eventuele ontbinding van de Vennootschap en vereffening van haar vermogen; en (ii) stemrecht en andere zeggenschapsrechten. Bij aan het aandeelhouderschap verbonden plichten kan men denken aan het storten van het opgevraagde kapitaal en naleving van de in de Statuten opgenomen blokkeringsregeling en andere statutaire en wettelijke bepalingen die aan het aandeelhouderschap zijn verbonden.

Een aandeelhouder is in beginsel niet persoonlijk aansprakelijk voor hetgeen in naam van de Vennootschap wordt verricht en is niet gehouden boven het bedrag dat op zijn aandelen is gestort in eventuele verliezen van de Vennootschap bij te dragen.

Bij een naamloze vennootschap (zoals de Vennootschap) worden meestal geen aandeelbewijzen uitgegeven. De Directie van de Vennootschap houdt een register bij (het aandeelhoudersregister) waarin onder meer de namen en adressen van alle aandeelhouders zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij hun aandelen hebben verkregen en de op de aandelen gestorte bedragen. Het aandeelhoudersregister is onder meer van belang bij de oproeping van de aandeelhouders voor een algemene vergadering van aandeelhouders.

De aandelen in het kapitaal van een naamloze vennootschap (zoals de Vennootschap) zijn niet vrij overdraagbaar. Op een overdracht is de in de Statuten van de Vennootschap opgenomen blokkeringsregeling van toepassing, alsmede eventuele nadere afspraken tussen Vennootschap en haar aandeelhouders.

In dit Prospectus vindt u meer informatie over de aan de overdracht van de Aandelen verbonden voorwaarden en wijze en procedure waarop dat in voorkomend geval dient te geschieden (zie ook uitdrukkelijk artikel 5.3 van de Statuten; Bijlage I).

Met nadruk wordt u erop gewezen dat er geen markt bestaat, wordt gecreëerd of in stand wordt gehouden voor verhandeling van de onderhavige (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs en/of Aandelen en dat deze in feite niet of slechts beperkt liquide zijn.

4.3 Kenmerken van de Certificaten

De Certificaten zijn gecreëerd naar Nederlands recht, luiden in Euro (EUR) en zullen worden uitgegeven naar Nederlands recht. De Onderliggende Aandelen zullen worden gehouden door de Stichting. Voor elk Onderliggend Aandeel zal de Stichting één (1) Certificaat uitgeven met dezelfde aanduiding als het Aandeel waarvoor het Certificaat is toegekend. De bepalingen van de statuten van de Stichting en de Administratie-

voorwaarden zoals deze nu of in de toekomst luiden, zijn van toepassing op de certificering van de Aandelen. De Certificaten luiden op naam. Certificaatbewijzen worden niet uitgegeven.

Een opsomming van de rechten verbonden aan de Certificaten:

- recht tot Dividenden en betalingen in geval van liquidatie van de Vennootschap;
- voorkeursrechten ingeval de Aandeelhouders van de Vennootschap een voorkeursrecht hebben voor wat betreft de uitgifte van (nieuwe) Aandelen;
- het recht om de Algemene Vergadering bij te wonen en daar vragen te stellen en/of opmerkingen te plaatsen;
- het recht om een Certificaat te converteren in een Winstdelende Cumpref.

Certificaathouders hebben niet de volgende rechten:

- het recht om te stemmen op de Algemene Vergadering;
- het recht om een vruchtgebruik of pandrecht op een Certificaat te vestigen.

De Certificaten zijn te allen tijde royeerbaar op keuze van de Investeerder. Door het royeren van de Certificaten ontvangt de Investeerder één op één dezelfde hoeveelheid Winstdelende Cumprefs als hij Certificaten houdt. De kosten voor deze royering en notariële uitgifte van Winstdelende Cumprefs zijn voor rekening van de Investeerder.

4.4 Dividendbeleid

Het dividendbeleid van de Vennootschap is om jaarlijks de gehele winst toekomend aan de Winstdelende Cumprefs uit te keren in contanten en stock. Uit de winst, algemene reserve dan wel agioreserve wordt per kwartaal een contant interim-dividend uitgekeerd aan de houder van Winstdelende Cumprefs c.q. Certificaathouder.

Dividend op de Winstdelende Cumprefs/Certificaten

Uit de winst, algemene reserve dan wel agioreserve wordt per kwartaal een interim-dividend van 6% op jaarbasis.

Als ex-dividend datum geldt de eerste dag van ieder kwartaal, hetgeen betekent dat de Aandeelhouder die op de laatste werkdag van het kwartaal houder is van (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs op die aandelen dividend ontvangt. Het Dividend wordt vervolgens in de tweede helft van de tweede maand van ieder kwartaal (indien verplicht onder inhouding van dividendbelasting) uitgekeerd conform onderstaand schema.

Q1	Ex-datum 1 april Betaaldatum dividend tussen 14 en 31 mei
Q2	Ex-datum 1 juli Betaaldatum dividend tussen 14 en 31 augustus
Q3	Ex-datum 1 oktober Betaaldatum dividend tussen 14 en 30 november
Q4	Ex-datum 1 januari Betaaldatum dividend tussen 14 en 28 februari

Dividend op de Gewone Aandelen

Jaarlijks zal op de algemene vergadering van aandeelhouders worden besloten of en hoeveel gelijktrekdividend (in stock) er op de Gewone Aandelen wordt uitgekeerd. Ex-datum is de datum na de (algemene) vergadering van aandeelhouders waarop besloten is tot de uitkering. De datum van uitkering wordt tijdens de vergadering bepaald.

Uitkering Overwinst Dividend

Jaarlijks zal op de algemene vergadering van aandeelhouders worden besloten of en hoeveel er van de Overwinst wordt uitgekeerd. Ex-datum is dan eveneens de datum na de vergadering van aandeelhouders. De datum van uitkering wordt eveneens tijdens de vergadering bepaald. Het dividend wat uit de Overwinst uitgekeerd wordt zal vooralsnog uitsluitend uitgekeerd worden in stockdividend waarbij Winstdelende Cumprefs/Certificaten van €3,- per stuk uitgegeven worden.

Uitsluitend stockdividend op Gewone aandelen M

Op de Aandelen M zal uitsluitend stokdividend (in Winstdelende Cumprefs) worden uitgekeerd. Ook zal de uitkering van Overwinst tot dat moment uitsluitend plaatsvinden in Winstdelende Cumprefs. De waarde per Winstdelende Cumprefs wordt alsdan gelijkgesteld aan €3,-.

4.5 Verkoop/overdraagbaarheid Winstdelende Cumprefs

De overdracht van de Winstdelende Cumprefs behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Directie van de Vennootschap welke zijn goedkeuring niet op onredelijke gronden zal onthouden. Wordt door de Vennootschap verkoop aan een bonafide koper geweigerd dan dient de Vennootschap uiterlijk binnen drie kwartalen met een alternatieve verkrijger te komen dan wel dient zij zelf de betreffende Winstdelende Cumprefs in te kopen tegen de prijs die gelijk is aan de prijs die de geweigerde bonafide verkrijger bereid was te betalen.

In alle gevallen van overdracht van Winstdelende Cumprefs dient de aandeelhouder (vervreemder) zelf vooraf advies in te winnen omtrent naleving van de relevante financiële toezicht regelgeving.

Een potentiële koper zou de Vennootschap kunnen zijn, met dien verstande dat hieraan wettelijke en statutaire beperkingen kunnen zijn verbonden.

Overdracht geschiedt bij notariële akte ten overstaan van de notaris van de Vennootschap op een tussen betrokken partijen en de Vennootschap in goed overleg te bepalen overdrachtsdatum. De Vennootschap zal de overdracht prompt verwerken in het door haar gehouden register van aandeelhouders. De kosten van de overdracht (inclusief de eventuele kosten van de Vennootschap) komen voor rekening van de overdragende aandeelhouder.

Het is een houder van (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs niet toegestaan het (economische) eigendom van de door hem gehouden Aandelen geheel of gedeeltelijk te bezwaren met enig beperkt recht, zoals, maar niet beperkt tot, een recht van pand

of een recht van vruchtgebruik, tenzij zulks geschiedt bij notariële akte en na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vennootschap.

4.6 Verkoop/overdraagbaarheid Aandelen

De Aandelen, al dan niet via conversie verkregen, kunnen slechts worden overgedragen binnen de grenzen door wet en statuten gesteld.

4.7 Exit/verhandelbaarheid

De Vennootschap heeft de intentie om de komende jaren flink te groeien in omvang. De groei moet zowel op de investeringsactiviteiten als op de fee-activiteiten plaatsvinden. Om die groei te realiseren zullen er na onderhavige Uitgifte nog vervolguittiftes plaatsvinden.

De Onderneming is van mening dat een portefeuille omvang tussen de €150 en 250 miljoen en enkele miljoenen additioneel fee-inkomen ideaal zou zijn.

Doel van een exit-mogelijkheid is om bestaande en toekomstige aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun aandelen geleidelijk te verkopen. Investeerders die verhandelbaarheid wensen worden dan ook geadviseerd in te schrijven op Certificaten. Alvorens de Certificaten op een extern Nederlands handelsplatform te introduceren, heeft de Vennootschap het Prikbord op haar website staan. Bestaande Investeerders kunnen via dit prikbord hun gegevens publiceren over aantallen en prijzen van te kopen of verkopen Certificaten. Deze gegevens worden na controle gedurende een periode van drie maanden op dit Prikbord gepubliceerd. De Vennootschap heeft hierin geen bemiddelende rol.

Zodra de bied- en laatprijzen van een aan- en een verkoopinteresse niet meer dan 25% van de hoogste bied- of laatprijs uit elkaar liggen, zal de Vennootschap de contactgegevens van de in aankoop geïnteresseerde partij(en) doorgeven aan de in de verkoop geïnteresseerde partij(en) hiervan op de hoogte stellen. Beide partijen dienen vervolgens in onderling overleg te bezien of zij tot overeenstemming kunnen komen. Indien zij tot overeenstemming komen, dienen zij beide door gebruikmaking van het desbetreffende bevestigingsformulier, beschikbaar op het Prikbord, de Vennootschap van de overeenstemming op de hoogte te stellen.

De Vennootschap zal volgens een door hem gehanteerde modeltest een overeenkomst opstellen tussen beide partijen, welke daarna rechtstreeks door deze dienstverlener aan beide partijen zal worden toegezonden (*Voor het Prikbord reglement zie Bijlage IV*).

4.8 Tijdschema

Uitgifte van de Winstdelende Cumprefs kan in tranches plaatsvinden. Het tijdschema voor de eerste tranche is als volgt:

Vaststelling Prospectus:	23 december 2024
Start inschrijvingsperiode:	23 december 2024

Uitgifte in tranches zo snel mogelijk na inschrijving en toewijzing en storting.

Sluiting inschrijvingsperiode:	28 februari 2025.
Uiterlijke stortingsdatum, laatste tranche:	26 februari 2024.
Uitgiftedatum laatste tranche:	28 februari 2025.

Toewijzing/Acceptatie inschrijving

Toewijzing vindt plaats in volgorde van binnenkomst van het inschrijfformulier. De door de Vennootschap geaccepteerde inschrijfformulieren worden gevolgd door een toewijzingsbrief met daarin vermeld de uiterste stortingsdatum.

Op de uiterste stortingsdatum, aangegeven in de toewijzingsbrief, dient de Inleg, eventueel vermeerderd met de Emissiekosten, te zijn ontvangen door de Vennootschap dan wel haar notaris.

De Directie is gerechtigd om zonder opgave van reden inschrijvingen te weigeren.

Sluiting inschrijfperiode

De Directie is gerechtigd om de inschrijfperiode vervroegd te sluiten, bijvoorbeeld als gevolg van grote belangstelling.

Verlenging Inschrijfperiode

De directie is gerechtigd de inschrijfperiode te verlengen indien marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.

Uitgifte mogelijkheid

In het geval de Uitgifte op sluitingsdatum niet volledig is voltekend, is de Directie gerechtigd om op één of meer (vervolg) uitgiftedata op individuele basis onder de voorwaarden van dit Prospectus (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs te blijven uitgeven totdat de beoogde €1.650.000,- aan (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs zijn uitgegeven.

Mocht de vraag naar het aanbod overschrijden dan is de Vennootschap gerechtigd meer Aandelen uit te geven. Ook kan ze besluiten om een deel van haar schulden te converteren in Aandelen.

4.9 Informatieverstrekking

De Vennootschap zal jaarlijks, binnen respectievelijk twaalf weken en vijf maanden na afsluiting van de relevante periode, een halfjaar- en een jaarverslag publiceren op de website van de Onderneming.

Houders van Aandelen in het kapitaal van de Vennootschap zullen in overeenstemming met het bepaalde in wet en Statuten van de Vennootschap worden uitgenodigd voor de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders. Certificaathouders zullen ook uitgenodigd worden voor de algemene vergadering van aandeelhouders. Zij hebben echter geen stemrecht op deze vergadering, maar zullen wel in gelegenheid gesteld worden vragen te stellen.

Het jaarverslag 2023, 2022 en het jaarverslag 2021 van de Vennootschap liggen ter inzage bij de Vennootschap en wordt indien gewenst aan geïnteresseerden toegezonden.

5 INVESTERINGSSTRATEGIE EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

5.1 Investeringsstrategie

De Onderneming streeft ernaar om de komende jaren een portefeuille van circa €250 miljoen samen te stellen die bestaat uit goed renderend, kleinschalig commercieel en residentieel vastgoed. Het beleid is erop gericht een goed meerjarig totaalrendement te behalen uit:

- de exploitatie van de verhuurde objecten (het directe investeringsresultaat) en
- het realiseren van verkoopwinsten bij het op termijn weer verkopen van het vastgoed (het indirecte investeringsresultaat).

De Onderneming zal investeren in Nederlands kleinschalig commercieel en residentieel vastgoed met een aankoopwaarde tussen de circa €1 miljoen en circa €10 miljoen. De voorkeur ligt bij multi-tenant gebouwen en light industrial met een aankoopwaarde van tussen de €1 en €4 miljoen. Deze objecten zijn voor institutionele investeerders veelal niet interessant, omdat deze voor hen te kleinschalig zijn.

Het commerciële vastgoed waarin geïnvesteerd wordt bestaat, bij voorkeur, uit kantoren en bedrijfsruimten met meerdere huurders per pand (multi-tenant). Door deze spreiding bouwt de Onderneming een portefeuille op met een evenwichtig risicoprofiel. Dit stelt de Onderneming in staat om in te spelen op kansen die een bepaalde categorie vastgoed op een zeker moment biedt en wordt de afhankelijkheid van individuele huurders beperkt. Zo kan bijvoorbeeld bij een overspannen kantorenmarkt de markt voor bedrijfsruimten wel aantrekkelijk zijn.

Door het woningtekort in Nederland zijn ook residentiele beleggingen interessant voor de Onderneming, mits deze uitzicht bieden op een goed rendement. Door de enorme vraag naar woningen zijn de aanvangsrendementen flink gedaald de afgelopen jaren waardoor proposities veelal niet aantrekkelijk zijn. Kleine blokjes woningen, desnoods enigszins verspreid waarbij de sociale sector niet uitgesloten wordt, kunnen nog een aantrekkelijk rendement opleveren.

Op het moment van schrijven van dit Prospectus heeft de Onderneming twee panden in bezit (Hoofddorp) die in aanmerking komen voor herontwikkeling naar woningen. In de komende jaren zal hier naar verwachting de ontwikkeling starten. In de projecties is daar nog geen rekening meer gehouden.

Door een optimale samenstelling van de portefeuille kan een stabiel rendement op het eigen vermogen worden gerealiseerd. De Onderneming belegt uitsluitend in Nederland waarbij een goede geografische spreiding van groot belang wordt geacht.

Dit betekent dat elke individuele investeringspropositie steeds zal worden getoetst aan de selectiecriteria. Tevens dient het betreffende onroerend goed tegen aantrekkelijke condities gekocht en gefinancierd te kunnen worden.

De Onderneming heeft niet de intentie om vastgoed dat zij verwerft op korte termijn te verkopen. Het investeringsbeleid kan ook wel getypeerd worden als *'buy to keep'*.

Wel heeft de Onderneming een opportunistische kijk op handelstransacties en is ieder pand in bezit in principe te koop mits uiteraard de geboden prijs aantrekkelijk is.

Timing van deze uitgifte

De marktomstandigheden zijn momenteel van dien aard dat kwalitatief goed vastgoed aangeboden wordt, maar bancaire financiering problematisch is. Dit biedt kansen voor die investeerder die zelf over voldoende financiële middelen beschikt. Deze investeerder is minder afhankelijk van bancaire financiering. Tevens zal bancaire financiering - indien de investeerder zelf meer middelen inbrengt - gemakkelijker worden verkregen. De beschikking over de financiële middelen die onderhavige Uitgifte oplevert, zorgt ervoor dat ER Capital slagvaardiger is en – wanneer de gelegenheid zich voordoet – snel kan handelen en kwalitatief hoogstaand vastgoed kan aankopen tegen goede prijzen.

5.2 Corporate finance & derden beheer

ER Capital heeft naast haar inkomsten uit haar investeringen inkomen uit dienstverlening. Hierbij onderscheiden we twee activiteiten, te weten:

- Corporate finance
- Derden beheer

Alle twee de activiteiten zijn op het moment van vaststellen van het Prospectus nog niet erg materieel. Het is de intentie om de komende jaren hier opportunistisch mee om te gaan.

5.2.1 Corporate finance

Onder corporate finance brengen we de inkomsten onder die ER Capital verdient met het structureren van een transactie, dan wel het arrangeren van een financiering voor derden.

5.3.2 Derden beheer

ER Capital voert voor de eigen vastgoedportefeuille het volledige beheer. Dit beheer bestaat uit het commerciële, financiële en het technisch beheer van de panden. ER Capital biedt tegen concurrerende tarieven aan om het beheer voor derden voor haar rekening te nemen. Er vindt geen actieve acquisitie plaats om opdrachten op het gebied van derden beheer binnen te halen.

5.3 Overzicht van de onroerend goed portefeuille

Een overzicht van de actuele portefeuille wordt op verzoek door de Vennootschap toegezonden.

6 BESCHRIJVING VAN DE VASTGOEDMARKT IN NEDERLAND

6.1 Categorieën in de vastgoedmarkt

De vastgoedmarkt in Nederland is grosso modo te verdelen in twee markten, de woningmarkt en de commerciële vastgoedmarkt.

Commercieel vastgoed bestaat uit:

- Kantoorgebouwen
- Bedrijfsruimten
- Winkels

Elke categorie heeft haar eigen kenmerken, rendementen en risico's welke hierna toegelicht zullen worden. Winkels worden buiten beschouwing gelaten, omdat de Onderneming hierin niet primair investeert.

6.2 Economie

Algemene omgeving

De Nederlandse economie gaat terug naar een lager groeitempo. Het bruto binnenlands product (bbp) groeide in 2023 0,1%, na de stevige 4,5% groei in 2022. De hogere energieprijzen en de doorwerking daarvan in vrijwel alle prijzen zetten een rem op de koopkracht en de bestedingen van huishoudens. Daarnaast werd het onvermijdelijk dat centrale banken wereldwijd hun beleid verder aanscherpten. Door de hogere rentes koelt de woningmarkt af en staan de investeringen onder druk. Ook de afkoeling van de buitenlandse economie laat de Nederlandse uitvoer afnemen. De economie, die al enkele jaren boven haar capaciteit draait, ontwikkelt zich hierdoor evenwichtiger, met in de raming een groei van 0,3% in 2024 en 1% in 2025.

De werkloosheidsvoet loopt in de raming licht op en komt in 2024 op het nog steeds zeer lage niveau van 4%. De geraamde loongroei piekt in 2023 op 5,9%, maar blijft ook daarna hoog. Met 5,7% in 2024 en 3,7% in 2025 is de geraamde loongroei fors hoger dan het gemiddelde van 1,9% over het afgelopen decennium. De hogere loonkosten werken door in de prijzen van de Nederlandse uitvoer, die in de raming minder concurrerend wordt en in groei achterblijft bij de wereldhandel.

De inflatie neemt af, van 4,1% in 2023 naar 2,9% in 2024 en 2,2% in 2025. De prijsstijgingen zijn hardnekkiger dan eerder werd verwacht. Voor ER Capital is een hoge inflatie positief.

Renteontwikkelingen

De hogere rentestanden brengen een grotere onzekerheid met zich mee voor budgettering en bedrijfsplannen. Langere tijd zijn we gewend geraakt aan lage renteniveaus. Het is daarom belangrijk om rekening te houden met een hogere marge in de rente bij de doorberekening van onze projecties. De ECB probeert de stijgende inflatie de kop in te drukken en streeft naar een gematigde prijsstijging van gemiddeld 2%. Dat is ruim onder het huidige inflatieniveau. Door de beleidsrente te verhogen wil de

centrale bank de groei van de economie vertragen en daarmee de prijsstijging afzwakken.

De rente op hypotheekleningen zal, met name hypotheekleningen met een lange rentevaste looptijd, voorlopig stabiel zal blijven. Daarvoor is wel rust nodig op financiële markten. In het meest waarschijnlijke scenario blijft de inflatie gestaag dalen en houden investeerders vertrouwen in het rentebeleid van de ECB. De lange hypotheekrente blijft dan ongeveer op het huidige niveau mogelijk zou die weer iets kunnen dalen.

Gevolgen voor vastgoedinvesteerders - algemeen

Net als vorig jaar is 2023 voor de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt een jaar met twee gezichten gebleken. Het eerste halfjaar van 2023 stond in het teken van afwaarderings, herijking van beleggingsstrategieën en een zoektocht naar het nieuwe prijsniveau. Dit resulteerde in een historisch laag beleggingsvolume in het eerste half jaar van €3,2 miljard. Een daling van 60% ten opzichte van vorig jaar. Toch lijkt er meer zekerheid te zijn gekomen in het tweede deel van 2023. Minder onzekerheid leidt tot meer beleggingsactiviteit. De verwachte daling van de inflatie, stabiliserende rentes en duidelijkheid en transparantie over het nieuwe prijsniveau op de vastgoedmarkt maakt dat partijen elkaar weer meer en meer vinden om tot een transactie te komen. Dit gaat echter met verschillende snelheden. Op de logistieke markt, en in mindere mate de winkelmarkt, komt de dynamiek in grote stappen terug. Voor kantoren, woning- zorg- en hotelbeleggingsmarkt is hier in mindere mate sprake van.

Gevolgen voor de vastgoedprijzen

Nu de verschillende kapitaalrentes haar hoogtepunt lijken te bereiken, ligt ook het overgrote deel van afwaarderings op de vastgoedmarkt achter ons. Het feit dat op middellange termijn weer lichte compressie kan gaan plaatsvinden in de aanvangsrendementen op de vastgoedmarkt zien veel investeerders de komende periode als het ideale instapmoment.

De (verkoop)transacties die desondanks plaatsvinden, zullen tegen lagere prijzen plaatsvinden tenzij de financiering voor de koper wordt meegeleverd. De verwachting is dat over een paar jaar, als de bancaire situatie weer is genormaliseerd, de prijzen weer zullen stijgen. Kortom, er zullen zich nu kansen voordoen, die echter wel stuk voor stuk zorgvuldig moeten worden beoordeeld op hun eigen merites.

6.3 Kantoren

De kantorenmarkt is nog altijd dynamisch. Dat hybride werken een blijvend effect heeft en dat goede kantoren onmisbaar zijn, daar zijn partijen het inmiddels wel over eens. Maar veel organisaties zoeken nog altijd naar de juiste balans. Vooral grote kantoorgebruikers merken dat hun bezettingsgraad ongelijk verdeeld is over de week. Dinsdagen en donderdagen zijn het meest populair. Op andere dagen is het gebruik van de dure kantoormeters vaak inefficiënt. Op termijn lijkt inkrimpen de beste oplossing. Daardoor zijn er minder grote gebruikerstransacties van 2.500 m² of meer, maar ook meer kleine. Per saldo komen er langzaam meer vierkante meters vrij op de markt. Dit overschot hoeft geen probleem te zijn omdat er voldoende vraag is naar hoogwaardige kantoren op goede plekken. De belangrijkste trend van afgelopen jaar is

dat er meer vraag is naar duurzame panden. Omdat de energielasten lager zijn, maar ook omdat in 2023 de C-labelplicht voor kantoren van kracht is gegaan. Elk kantoor moet dan minimaal energielabel C hebben. Eigenaren die hun energie labels op orde hebben, zoals ER Capital, hebben een duidelijke voorsprong op de verhuurmarkt. De vraagdruk van eindgebruikers naar kantoren op de juiste locatie (bereikbaarheid) met een goede uitstraling, flexibiliteit en het juiste voorzieningenniveau zal naar verwachting blijven aanhouden, omdat het aanbod tekortschiet. De vraag manifesteert zich met name in de grote steden en de centrum/stationslocaties van andere grote steden. De gevolgen van de economische onzekerheid kunnen echter een rem zetten op de huurgroei. Locaties of kantoren die niet aan de strenge vereisten van de gebruikers kunnen voldoen staan op termijn ter discussie en zullen minder goede huurperspectieven kennen.

6.4 Bedrijfsruimten

De vraag naar logistiek vastgoed is ondanks de huidige krappe marktsituatie en de beperkingen op nieuwe projectontwikkelingen door het tekort aan kavels, bouwmaterialen en bestuurlijke support onveranderd hoog gebleven. De vraag blijft voorlopig hoog door structurele trends en groei van e-commerce en de circulaire economie. Ook worden veel ge-outsourcde werkzaamheden weer naar ons of een buurland gehaald, het zogeheten reshoring en nearshoring. Wel is erop steeds meer locaties krapte maar dit komt niet alleen door de hoge vraag. Veel gemeenten hebben de afgelopen jaren bedrijfslocaties herbestemd tot woningen, maar niet goed nagedacht over nieuwe plekken waar bedrijven zich kunnen vestigen. En op plekken waar wel ruimte is, ontstaat meer weerstand. Lokale bewoners willen vooral verdozing voorkomen: de onpersoonlijke blokkendozen van distributie- en datacentra in het landschap. Met het oog op de lange termijn is dit een punt van zorg. Nu niets doen betekent dat tekorten nog lang aanhouden.

6.5 Residentieel

De druk op de Nederlandse woningmarkt is hoog. Hogere financieringslasten kunnen niet langer worden gecompenseerd aan de inkomstenkant doordat ook de huurprijsstijging tot en met een nieuw middensegment zal worden gereguleerd. Nieuwbouwontwikkelingen zijn lastiger rendabel rond te rekenen. Veranderingen in wet- en regelgeving, zoals de verduurzamingsopgave, de mogelijkheid tot het invoeren van een zelf-woonplicht en het moeten realiseren van grote hoeveelheden sociale huisvesting brengen grote uitdagingen met zich mee.

Nederland kampt met een flink tekort aan betaalbare huurwoningen en dit tekort loopt de komende jaren op. Nieuwe projecten zijn vaker niet rond te rekenen of vallen stil, terwijl potentiële kopers en investeerders afhaken vanwege de rente. Dit staat nog los van een gebrek aan geschikte bouwlocaties en wet- en regelgeving omtrent stikstof.

Vanuit de markt is er veel kritiek op de politiek. Beleggers hebben last van de opeenstapeling van regulerende maatregelen. Zo valt de aankoop van beleggingswoningen nu duurder uit (hogere overdrachtsbelasting), is kopen niet meer overal toegestaan

(opkoopbescherming) en ook de uitbreiding van het gereguleerde huursegment pakt nadelig uit (lagere huurinkomsten en waardeverlies). Daarnaast speelt de zogeheten Box III-discussie waarmee vooral kleine beleggers meer belasting moeten gaan afdragen. Mogelijk doet de politiek hier nog water bij de wijn, maar dat blijft afwachten.

Zo ontstaat een giftige cocktail van hogere kosten, minder inkomsten en een hogere afdracht. Ondanks de enorme behoefte aan betaalbare huurwoningen dreigt een impasse. Voor veel woningbeleggers wordt het onmogelijk om nog een goed rendement te halen. Terwijl sociale huur al hoofdzakelijk het domein van corporaties is, zou midden huur ook die kant op kunnen gaan. Maar dat is nog niet zo eenvoudig. Wil de overheid hier serieus werk van maken, dan zal zij dat bij corporaties beter moeten borgen. Met meer bevoegdheden zouden corporaties een aanzienlijke bijdrage kunnen leveren aan dit segment, mits zij daar ook extra investeringsruimte voor krijgen.

6.6 De huidige investeringsmarkt

De Nederlandse commerciële vastgoedmarkt liet de laatste opeenvolgende jaren bovengemiddelde groeicijfers zien. Onze open economie kon maximaal profiteren van de sterke groei van de wereldhandel. Deze groei was het resultaat van onder meer een lage rentestand en een ruime beschikbaarheid van kapitaal, mogelijk gemaakt door actief beleid van centrale banken om economische groei te stimuleren doormeer en goedkoper kapitaal in de economie te brengen. Deze kwantitatieve verruiming leidde tot een wereldwijde zoektocht naar rendement en pakte uiteindelijk zeer goed uit voor de waardeontwikkeling van Nederlands commercieel vastgoed.

In de kracht schuilt tegelijkertijd ook de kwetsbaarheid van de Nederlandse economie. Haar open structuur in combinatie met een kleine thuismarkt maakt het kwetsbaar voor volatiliteit op de financiële markten en bovendien gevoelig voor (geo)politieke spanningen. Daarnaast is Nederland vanwege haar relatief grote diensteneconomie gevoeliger voor inflatie dan de ons omringende landen. En met een afnemende groei van de wereldeconomie, neemt het risico toe dat investeerders uit het buitenland zich op eigen thuismarkten richten dat ten koste zal gaan van de Nederlandse vastgoedmarkt.

6.7 Duurzaamheid

Vastgoed kan en zal een centrale rol vervullen in een duurzame ontwikkeling van de maatschappij en bijdragen aan een circulaire economie. Aangezien iedereen direct en continu met vastgoed wordt geconfronteerd, is het bij uitstek een beleggingscategorie waarmee positieve maatschappelijke effecten kunnen worden behaald. Dit wordt steeds meer onderschreven. Waar met verdere aanscherping van wet- en regelgeving de nadruk vooral ligt op het voorkomen van negatieve milieueffecten, is een verschuiving gaande waarbij meer aandacht komt voor positieve effecten.

Veranderingen die de vastgoedsector raken, zijn onder meer striktere reductiedoelstellingen voor broeikasgasemissies, aanscherping van de belastingheffing op energie en elektriciteit, ambitieuzere doelen om duurzame energiebronnen te stimuleren en aanpassingen in de regels omtrent energie-efficiënte zoals de regelgeving omtrent energie labels voor kantoorpanden. Voor de vastgoedsector betekent dit dat de kosten van CO₂-intensieve bouwmaterialen zoals staal en cement zullen stijgen. Duur-

zamere alternatieven worden daarom dus ook vanuit financieel oogpunt aantrekkelijker.

6.8 Verwachtingen

Aan de beleggingskant hebben kopende en verkopende partijen tijd nodig om te wennen aan de hogere rente en de lagere prijzen, waardoor er minder activiteit is. Vooruitkijken is altijd lastig, maar het einde van de rentestijgingen in zicht. Naar verwachting daalt de rente niet snel en scherp. De tijd van lage rentes en gratis geld is voorlopig voorbij. Maar met een meer stabiele rente en een 'normale' inflatie wordt de markt wel beter voorspelbaar. Volgens de Europese Centrale Bank (ECB) normaliseert de inflatie in 2025 en komt deze dan rond de 2% uit. Met zulke vooruitzichten is het een kwestie van tijd voordat de beleggingsmarkt weer aantrekt.

De route naar herstel zal een flinke uitdaging zijn voor 2024. Toch is het algemene beeld voor 2024 niet al te somber. Dat komt vooral door de goede conditie van de vastgoedmarkt. Er staat een sterke basis. De Directie verwacht dan ook geen grote waarde correcties voor kwalitatief hoogstaand onroerend goed (betrekkelijk jong onroerend goed op goede locaties met goede huurders).

Kwalitatief minder onroerend goed zal naar onze verwachting geconfronteerd worden met meer leegstand en daardoor in waarde dalen.

6.9 Conclusie

Op basis van eerdere ervaringen wordt verwacht dat hoogwaardig, kleinschalig commercieel vastgoed dat goed verhuurd wordt en gelegen is op een gunstige locatie alsmede residentieel vastgoed voor een redelijke prijs is aangekocht voor de komende jaren een goede langeretermijnbelegging is. Het aanbod van dergelijke objecten is echter schaars. Toch zullen er zich de komende tijd meer mogelijkheden voordoen om tegen aantrekkelijke condities zulk vastgoed te verwerven.

De Onderneming kan selectief zijn. Met de door middel van de onderhavige Uitgifte verkregen fondsen beschikt zij over de nodige slagkracht. De bestaande portefeuille biedt daarnaast stabiele inkomsten.

7 KOSTEN

7.1 Aankoopkosten

Overdrachtsbelasting

Ter zake van de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken is de Onderneming overdrachtsbelasting verschuldigd. Overdrachtsbelasting wordt in beginsel geheven over de koopprijs van de onroerende zaak. Het tarief bedraagt 10,4% voor woningen en eveneens 10,4% voor bedrijfsmatig onroerend goed. De overdrachtsbelasting wordt direct door de Onderneming aan de Belastingdienst afgedragen en wordt als aankoopkosten bij de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

Omzetbelasting (BTW)

De levering van onroerend goed is in beginsel vrijgesteld van omzetbelasting. Hierop gelden twee (voor de Onderneming mogelijk relevante) uitzonderingen. Ten eerste de levering van een gebouw als deze levering binnen twee jaren na eerste ingebruikname plaatsvindt. Ten tweede kunnen de koper en verkoper onder voorwaarden opteren voor een BTW belaste levering. Deze optie is beschikbaar als de koper omzetbelasting belaste prestaties gaat verrichten. Hiervan kan sprake zijn als de vastgoedbelegging met omzetbelasting wordt verhuurd aan een ondernemer die de vastgoedbelegging voor minstens 90% gaat gebruiken voor omzet waarover hij omzetbelasting is verschuldigd. Deze optie is derhalve niet beschikbaar indien en voor zover de Onderneming woningen c.q. appartementen gaat verhuren aan particuliere huurders. In dit verband zal de Onderneming (met de verkoper) per aankoop vaststellen of een optie voor belaste levering wenselijk c.q. mogelijk is. De Onderneming zal in dit verband de optimale fiscale vormgeving van de benodigde overdrachten kiezen. De omzetbelasting (indien van toepassing) wordt direct door de verkoper in rekening gebracht. In rekening gebrachte voorbelasting wordt, indien mogelijk, bij de Belastingdienst terugggevorderd. Omzetbelasting die niet kan worden terugggevorderd wordt als aankoopkosten bij de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

Makelaarscourtage

De Onderneming is in veel gevallen bij aankoop van een vastgoed object een makelaarscourtage verschuldigd, variërend van 0,5-2%. Dit betreft alle aankoop- en selectiekosten van het vastgoed waaronder taxatiekosten. De makelaarscourtage wordt geactiveerd bij de aankoopwaarde van het vastgoed.

Juridisch, technisch en financieel due diligence

De Onderneming stelt bij aankoop van een vastgoedobject technisch onderzoek in naar het object en de grond. Voorts wordt juridisch onderzoek verricht naar de huurovereenkomst en de (financiële) status van de huurders. Deze onderzoeken worden door de Onderneming veelal zelf verricht, maar het inschakelen van een derde partij wordt niet uitgesloten. De due diligence-kosten worden als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

Taxatiekosten

De Onderneming dient voor een taxatie zorg te dragen in het kader van de aankoopbeoordeling en het verkrijgen van de financiering. Hiervoor wordt een tarief van 0,2% van de koopprijs begroot. De taxatiekosten kunnen zowel in positieve als in negatieve zin variëren. Deze taxatiekosten worden door de Onderneming als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd. Bij eventuele hertaxaties zullen deze kosten ten laste van het resultaat worden gebracht.

Notariskosten en kosten kadaster

Voor de notariële levering van het vastgoed en de inschrijving in het kadaster van de vestiging van het hypotheekrecht wordt rekening gehouden met een bedrag van 0,3% van de aankoopsom in verband met de kosten van de notaris en het kadaster. De notariskosten en de kosten van het Kadaster kunnen zowel in positieve als in negatieve zin variëren. Deze kosten worden door de betreffende notaris en het kadaster in rekening gebracht.

7.2 Verkoopkosten

Makelaarscourtage

De Onderneming is in veel gevallen bij verkoop van een vastgoed object een makelaarscourtage verschuldigd, variërend van 0,5-2%. De verkoopkosten worden direct ten laste gebracht van de verkoopopbrengst.

7.3 Financieringskosten

Afsluitprovisie

Bij het verkrijgen van vreemd vermogen bij kredietinstellingen is een afsluitprovisie van circa 0,5% aan de kredietinstelling verschuldigd. De afsluitprovisie van de kredietinstellingen kan zowel in positieve als negatieve zin variëren. De afsluitprovisies worden geactiveerd en over de looptijd van de betreffende financiering afgeschreven.

Rentelasten en premies

Voor de financiering van de investeringen wordt vreemd vermogen aangetrokken bij kredietinstellingen. De met het vreemd vermogen gepaard gaande lasten variëren. De rente- en premielasten komen direct ten laste van het resultaat.

7.4 Exploitatiekosten

De jaarlijkse exploitatiekosten zien op de variabele kosten voor de vastgoedexploitatie als percentage van de huurinkomsten. De exploitatiekosten komen direct ten laste van het resultaat. De exploitatiekosten, uitgedrukt als percentage van de huurinkomsten, betreffen de posten onderhoud gebouwen, onroerendezaakbelasting en verzekeringspremies en zijn geprognosticeerde kosten. De werkelijke kosten kunnen zowel in positieve als negatieve zin variëren.

7.5 Lasten in verband met de organisatie van de Onderneming

Deze kosten bestaan uit personeelskosten, kantoorkosten, automatiserings- en ICT-kosten, huisvestingskosten, juridische en fiscale ondersteuning, verkoop- en marketingkosten, accountants- en compliance kosten.

Onderdeel van de personeelskosten is de directievergoeding voor de heer Eelkman Rooda. De Directie wordt gevoerd door de heer Eelkman Rooda die tevens aandeelhouder in de Vennootschap is. Via zijn holding ontvangt hij een management fee. Zijn management fee bestaat uit een vaste jaarlijkse vergoeding van €120.000,- (basisjaar 2017) die jaarlijks wordt geïndexeerd en een variabele jaarlijkse vergoeding gelijk aan 0,1% over het geconsolideerde balanstotaal.

Daarnaast ontvangt hij een autokostenvergoeding van €15.000,- per jaar (basisjaar 2017), eveneens geïndexeerd.

8 VENNOOTSCHAPPELIJKE HISTORIE, STRUCTUUR EN WINSTVERDELING

In dit hoofdstuk zullen we allereerst ingaan op de historie en juridische structuur van de Onderneming en daarna op de verdeling van de winst over de diverse aandeelhouders. Tot slot gaan we in op de winstverdeling na (toekomstige) Aandelen uitgiftes.

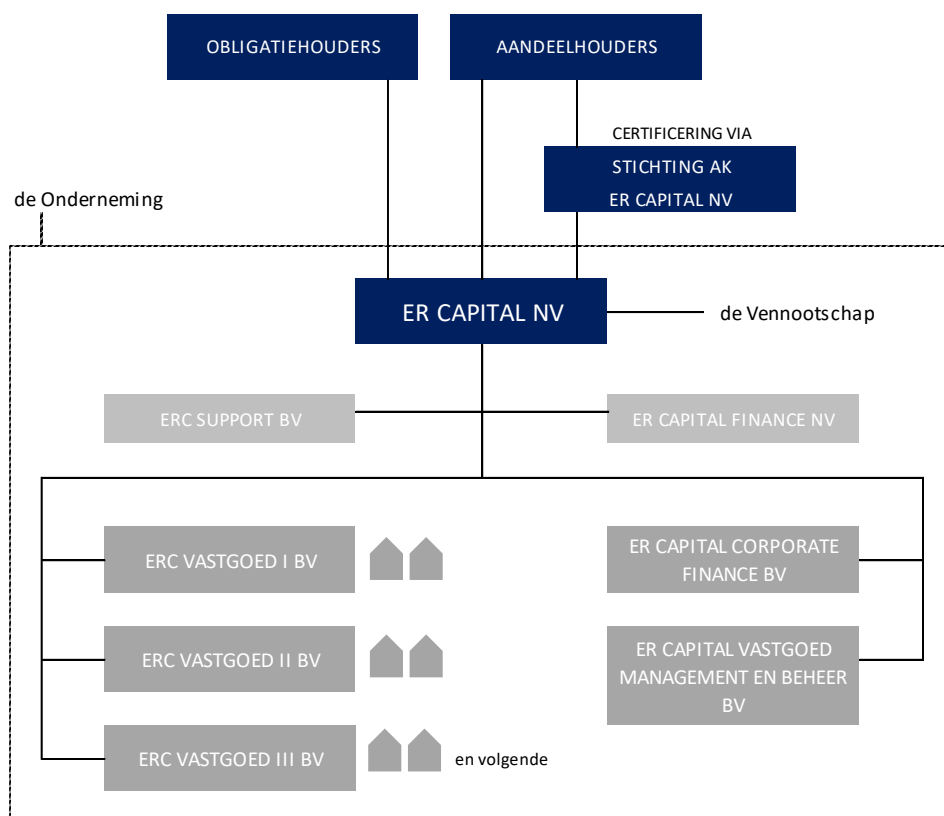
8.1 Historie ER Capital NV

ER Capital NV is de topholding van de Onderneming van ER Capital. De Onderneming is in 2017 ontstaan door middel van samenvoeging van diverse vastgoedvennootschappen en overname van een aantal operationele vennootschappen. ER Capital als organisatie is door de heer Eelkman Rooda in 2007 gestart, nadat hij het eveneens door hem opgerichte Renpart had verkocht.

De organisatie van ER Capital NV bestaat uit professionals met langjarige relevante ervaring en is ruim voldoende qua omvang om de nodige functiescheidingen en continuïteit te waarborgen. Het management van ER Capital NV neemt zelf risicodragend deel in het kapitaal van ER Capital NV.

8.2 De juridische structuur - algemeen

Onder ER Capital NV hangen een aantal vennootschappen. Zie onderstaand, niet-limitatieve schema:



De dochtervennootschappen houden zich bezig met het investeren in commercieel/light industrial en residentieel vastgoed en in de toekomst misschien ook in grotere MKB-ondernemingen. Daarnaast heeft de Onderneming fee-genererende activiteiten zoals vastgoed management en beheer voor derden, alsmede corporate finance (het arrangeren van financieringen en structureren van transacties).

8.3 Oprichting en Statuten

ER Capital NV is een naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. De Vennootschap is opgericht als besloten vennootschap (BV) naar Nederlands recht bij akte van 18 juni 1996. Op 31 december 2020 zijn de statuten gewijzigd.

De Statuten van de Vennootschap luiden conform het afschrift zoals opgenomen in Bijlage I. De statutaire doelomschrijving van ER Capital NV luidt als volgt:

De vennootschap heeft ten doel:

- a. het deelnemen in, het op andere wijze een belang nemen in, het voeren van beheer over en het financieren van andere ondernemingen, (rechts)personen en vennootschappen, het stellen van zekerheid voor schulden of het zich verbinden voor verplichtingen van anderen;*
- b. het investeren in vastgoed, effecten en (hypothecaire) schuldvorderingen;*
- c. het verkrijgen, beheren, exploiteren, bezwaren en vervreemden van registergoederen;*
- d. het initiëren, managen, directie voeren en faciliteren van beleggingsfondsen en het bemiddelen en begeleiden bij effectentransacties en het verstrekken en aantrekken van financieringen, het adviseren op het gebied van vermogensbeheer alsmede het doen van vermogensbeheer;*
- e. het verlenen van diensten op financieel gebied en het geven van adviezen op het gebied van financiën, beleggingen, investeringen, desinvesteringen, verzelfstandigingen, overnames, fusies, strategie, organisatie, management, het bemiddelen bij effectenorders, het voeren van directie over participatiefondsen en het verlenen van managementdiensten;*

en al hetgeen daarmee verband houdt of daar bevorderlijk voor kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

8.4 Stichting Administratiekantoor ER Capital

De Stichting Administratiekantoor ER Capital is opgericht om de Winstdelende Cumprefs te kunnen certificeren, met als doel om deze makkelijker verhandelbaar te kunnen maken. Een certificaat van aandeel is een waardepapier dat verbonden is met een bestaand aandeel van de Vennootschap, in dit geval de Winstdelende Cumprefs. De Stichting heeft als doel het houden van het aandeel ten titel van beheer van de Aandelen en het scheppen van waarborgen voor een doeltreffend bestuur van de Vennootschap. De oorspronkelijke aandeelhouder ontvangt van de Stichting in ruil voor

de aandelen, certificaten van aandelen. Het stemrecht in de algemene vergadering van de vennootschap wordt uitgeoefend door de aandeelhouder, te weten de Stichting. Voor de algemene vergadering van aandeelhouders worden de certificaathouders echter ook uitgenodigd.

Certificaten van aandelen volgen de waarde (koers) van uw Onderliggende Aandelen en leveren een gelijke opbrengst (dividend) op. De Certificaathouder heeft de economische eigendom in handen. Door de certificering wordt het winstrecht en het stemrecht dus gesplitst.

Stichting Administratiekantoor ER Capital is een op 23 december 2024 bij notariële akte opgerichte stichting naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Rotterdam, Nederland. De Stichting houdt kantoor aan het Westplein 9A, 3016 BM Rotterdam. De Stichting wordt ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. De Administratievoorwaarden van de Stichting zijn vastgesteld ten overstaan van VAD Notarissen.

8.5 Maatschappelijk kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal, na de statutenwijziging, voorafgaand aan de Uitgifte, van de Vennootschap bedraagt €750.000,- verdeeld over:

- 7.480.000 Gewone Aandelen A, van elk nominaal €0,05, ook wel “Gewone Aandelen” genoemd;
- 7.500.000 Winstdelende Cumprefs, van elk nominaal €0,05, ook wel “Winstdelende Cumprefs” genoemd;
- 20.000 Gewone Aandelen M, van elk nominaal €0,05, ook wel “Aandelen M” genoemd.

De Aandelen M hebben naast enkele statutaire rechten, waaronder het recht tot voordracht van directeuren en commissarissen, uitsluitend recht op 20% van de Overwinst (Zie Statuten – Bijlage I).

Geplaatst Kapitaal

Van de Gewone Aandelen van elk nominaal €0,05 van het maatschappelijk kapitaal is ultimo 2023 €163.729,30 geplaatst (verdeeld over 3.274.586 Aandelen van elk €0,05 nominaal). Van de Winstdelende Cumprefs zijn 2.962.503 stuks geplaatst per ultimo 2023. Van de Gewone Aandelen M zijn er 100 geplaatst bij het management. Voor het meest actuele overzicht van de geplaatste aandelen kunt u de website van ER Capital raadplegen.

8.6 Winstverdeling

De winstverdeling over de Aandelen is als volgt:

1. Allereerst krijgen de (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs tijdsevenredig €0,18 per aandeel, 6% over de huidige Emissieprijs.
2. Daarna krijgen de (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs het tekort, dat ze eventueel in voorgaande drie jaren op hun preferentie niet hebben ontvangen, uitgekeerd.

3. Uit de winst die daarna resulteert krijgen de gewone aandeelhouders €0,18 toegekend per Gewoon Aandeel.

De Overwinst die daarna resteert wordt als volgt verdeeld:

1. 20% naar de Gewone Aandelen M.
2. 80% wordt naar rato verdeeld over alle Gewone Aandelen en (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs .

De Gewone Aandelen krijgen pas dividend als de (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs hun verwachte cumulatief preferente dividend en het eventueel in het verleden gemiste dividend hebben ontvangen.

Jaarlijks zal de gehele winst worden toegekend. Het preferente dividend in cash en al het overige in stock (Certificaten van Winstdelende Cumprefs) totdat de algemene vergadering van aandeelhouders anders besluit, waarbij de waarde per aandeel alsdan gelijk is aan €3,-.

Mocht besloten worden om een deel van winst in te houden, dan zal de ingehouden winst ten gunste komen aan de respectievelijke winst/dividendreserve per type aandeel. Aandeelhouders per ultimo hebben recht op de Overwinst van het voorgaande jaar.

8.7 Boekjaar en jaarrekening

Het boekjaar van de Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar. Binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar (behoudens verlenging door de algemene vergadering van aandeelhouders op grond van bijzondere omstandigheden) zal de Directie van de Vennootschap de jaarrekening opmaken.

Hoewel wettelijk niet vereist voor de Vennootschap, zal de jaarrekening op verzoek van de Directie worden gecontroleerd door een accountant en door deze laatste worden voorzien van een accountantsverklaring (controleverklaring).

De jaarrekening zal vervolgens tijdens de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap worden vastgesteld. Binnen acht dagen na vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap zal de Directie de jaarrekening openbaar maken door deponering bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel van Rotterdam. Ook zal de Vennootschap de vastgestelde jaarrekening toesturen aan belanghebbenden.

Daarnaast zal de Vennootschap de (niet-gecontroleerde) halfjaarcijfers binnen twaalf weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar ter beschikking stellen aan haar aandeelhouders en obligatiehouders.

9 INFORMATIE OVER HET BESTUUR EN COMMISSARISSEN

10.1 Directie en AO/IC

De Vennootschap wordt bestuurd door de Directie. De Vennootschap heeft een Raad van Commissarissen.

9.1.1 Directie

De Directie is opgedragen aan de heer drs. S.J. Eelkman Rooda. Hij neemt (direct dan wel indirect) risicodragend deel in het kapitaal van de Vennootschap. Hij heeft niet de intentie zijn financiële belang materieel te verkleinen.

Curriculum Vitae drs. S.J. Eelkman Rooda

Sebo Eelkman Rooda (1963) werkte na zijn studie bedrijfseconomie te Rotterdam als accountant bij Arthur Andersen & Co en als fusie- en overnameadviseur bij Investment Management & Consultancy Group. In 1993 richtte hij Eelkman Rooda & Co. en in 1994 Renpart op. Beiden gingen op in Renpart Group of Companies, een onderneming actief op het gebied van fund Management en vastgoedbeleggingen.

ER Capital NV is vervolgens begin 2007 opgericht en deels afgesplitst van Renpart. Samen met zijn team is de heer Eelkman Rooda actief op het gebied van investeringen en corporate finance. De heer Eelkman Rooda heeft diverse nevenfuncties als bestuurder, adviseur.

Personeel

De Vennootschap is vooralsnog niet beursgenoteerd en heeft geen werknemers in dienst. De Onderneming heeft 11 werknemers.

9.1.2 Administratieve Organisatie/Interne Controle (AO/IC)

De Directie is van mening dat de AO/IC van de Onderneming in lijn is met de eisen die aan een organisatie van deze omvang gesteld kunnen worden. Er zijn adequate maatregelen genomen ter voorkoming van fraude alsmede ter waarborging van de volledigheid van de huurfacturatie en de debiteurenincasso. Tevens zijn er organisatorische maatregelen getroffen ten behoeve van zowel de factuurcontrole en -betaling alsmede het dossierbeheer. De organisatie heeft vaste procedures voor de selectie van haar vastgoedaankopen. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de constante goedheid van de huurder, de huurniveaus en -contracten en de technische staat van het pand. De Onderneming heeft geen contant geldverkeer.

9.2 Raad van Commissarissen

Na installatie zal de Raad van Commissarissen bestaan uit minimaal twee en maximaal vijf personen. De taak van de Raad van Commissarissen is onder andere het toezicht houden op de gang van zaken binnen De Onderneming met de belangen van alle stakeholders in het achterhoofd. Op de eerstvolgende vergadering van aandeelhouders nadat er minimaal 15 miljoen (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs zijn uitgegeven, zal de Vennootschap de commissarissen voordragen.

10 FISCALE OMGEVING

10.1 Fiscale positie Vennootschap

10.1.1 Vennootschapsbelasting

De Vennootschap is in Nederland belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De tarieven luiden als volgt:

Tarief 2024

Belastbaar bedrag van meer dan	tot en met	tarief
€-	€550.000,-	19,0 %
€550.000,-	€-	25,8 %

Een verlies van enig jaar kan onder voorwaarden worden verrekend met de winst van het voorafgaande jaar en de zes daaropvolgende jaren.

In het kader van de heffing van vennootschapsbelasting kunnen onder meer de volgende fiscale aspecten een rol spelen.

Rentelasten

De rentelasten zijn onder voorwaarden aftrekbaar van de fiscale winst van de Vennootschap. Indien het bedrag aan rentelasten ter zake van geldleningen van de Vennootschap hoger is dan het bedrag aan rentebaten, dan kan de Vennootschap te maken krijgen met de generieke renteaftrekbeperking. Bij het bepalen van de in een jaar genoten winst, komt het saldo aan renten niet in aftrek, voor zover dit meer bedraagt dan de hoogste van €1.000.000,- of 30% 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 renten van dat jaar. Het gaat er bij deze regeling niet om bij wie de betreffende leningen zijn aangegaan.

Elke belastingplichtige kan gebruik maken van voornoemde 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.

De Onderneming houdt er rekening mee dat de grens van €1.000.000,- in 2025 kan verdwijnen.

Afschrijving onroerende zaken

De Vennootschap mag op een beleggingspand afschrijven tot de WOZ-waarde van de onroerende zaak. Indien de WOZ-waarde stijgt, wordt de al in aftrek gebrachte afschrijving niet teruggenomen. Een eventuele stijging van de WOZ-waarde kan echter

wel tot gevolg hebben dat in de toekomst geen afschrijving meer mag plaatsvinden op het betreffende beleggingspand.

Herinvesteringsreserve

Indien de Onderneming een onroerende zaak verkoopt en daarbij een boekwinst behaalt, mag zij met inachtneming van de fiscale regelgeving terzake deze winst belastingvrij reserveren in een herinvesteringsreserve. Bij een vervangende aanschaf (binnen drie boekjaren), waarbij de aanschaffingsprijs -/- afboeking van de herinvesteringsreserve niet lager mag zijn dan de boekwaarde van de verkochte onroerende zaak dient de herinvesteringsreserve op de aanschaffingsprijs te worden afgeboekt. Zodra geen vervangingsvoornemen meer bestaat, valt de herinvesteringsreserve vrij en is deze winst direct belastbaar voor de heffing van vennootschapsbelasting.

Kostenegaliseringsreserve

Tot gelijkmatige verdeling van kosten en lasten in verband met bijvoorbeeld onderhoud van de onroerende zaken kan onder voorwaarden een reserve ten laste van de winst worden gevormd. Uitgaven ten behoeve van dit onderhoud worden van de reserve afgeboekt.

10.1.2 Uitkering van rente en/of dividend aan obligatiehouders/aandelhouders – dividendbelasting

Op de uitkering/betaling van rente behoeft geen bron/dividendbelasting te worden ingehouden.

Wanneer de Vennootschap dividend uitkeert aan een in Nederland gevestigd lichaam waarvoor de Aandelen in de Vennootschap een zogenoemde deelneming vormen dan wel wanneer de Vennootschap dividend uitkeert aan een in een andere lidstaat van de Europese Unie gevestigd lichaam waarvoor de Aandelen een deelneming vormen of zouden vormen indien dit lichaam in Nederland aan de vennootschapsbelasting zou zijn onderworpen, hoeft de Vennootschap onder voorwaarden eveneens geen dividendbelasting in te houden. In overige gevallen, bijvoorbeeld wanneer een aandeelhouder/Vennootschap minder dan 5% van de Aandelen in de Vennootschap bezit of wanneer de aandeelhouder een natuurlijk persoon is, dient de Vennootschap 15% dividendbelasting in te houden en af te dragen. Op uitkeringen uit de agioreserve (agiostocks) hoeft onder voorwaarden geen dividendbelasting te worden ingehouden.

Bij inkoop van eigen aandelen dient een vennootschap in het algemeen dividendbelasting in te houden en af te dragen over het bedrag dat zij in dat verband aan de aandeelhouders (niet zijnde de in de voorgaande alinea genoemde lichamen, mits aan de vereiste overige voorwaarden is voldaan) uitkeert boven het gemiddeld op de desbetreffende Aandelen gestorte kapitaal. Indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, kan de Vennootschap eigen Aandelen inkopen zonder dat dividendbelasting ingehouden hoeft te worden.

10.1.3 Overdrachtsbelasting

De verkrijging van onroerende zaken door de Vennootschap is in beginsel vanaf 1 januari 2024 wat betreft commercieel vastgoed eveneens belast met 10,4% en residentiele beleggingen ook 10,4%. Deze belasting komt ten laste van de Vennootschap en verhoogt de aanschafprijs van de onroerende zaak, tenzij bij de aankoop is afgesproken dat de verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening van de verkoper komt.

De verkrijging van onderhavige (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs is in beginsel niet belast met overdrachtsbelasting (tenzij de verkrijger een belang verkrijgt boven de 33,3%).

Bij de verkrijging van nieuwe, ongebruikte onroerende zaken die belast is met omzetbelasting, kan onder voorwaarden een beroep op een vrijstelling voor de heffing van overdrachtsbelasting worden gedaan. Bij de verkrijging van nieuwe, korter dan zes kwartalen voor de overdracht in gebruik genomen onroerende zaken kan onder voorwaarden kwijtschelding van overdrachtsbelasting worden verkregen. De Vennootschap kwalificeert als een vastgoedlichaam voor de heffing van overdrachtsbelasting (artikel 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer). Dit betekent dat een persoon die Aandelen in de Vennootschap verkrijgt waardoor hij een belang van één derde of meer verkrijgt, overdrachtsbelasting is verschuldigd. Bij de bepaling van het belang moet ook rekening worden gehouden met belangen die met de verkrijger verbonden natuurlijke personen en verbonden rechtspersonen hebben. De verschuldigde overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaken die door het belang worden vertegenwoordigd. Heffing van overdrachtsbelasting kan ook aan de orde komen bij de eventuele inkoop van eigen Aandelen door de Vennootschap.

10.1.4 Omzetbelasting

De Vennootschap wordt aangemerkt als ondernemer voor de heffing van omzetbelasting, omdat zij tegen vergoeding onroerende zaken aan derden verhuurt.

De verwerving van nieuwe ongebruikte gebouwen en van gebouwen die korter dan twee jaar vóór verwerving voor het eerst in gebruik zijn genomen, is normaliter belast met 21% omzetbelasting. De verwerving van gebouwen die langer dan twee jaar vóór verwerving voor het eerst in gebruik zijn genomen vindt in beginsel zonder heffing van omzetbelasting plaats, tenzij partijen opteren voor een met omzetbelasting belaste levering en zij aan de daaraan verbonden voorwaarden voldoen. Voor de verhuur is waar mogelijk geopteerd voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Dit stelt de Vennootschap in staat de aan haar in rekening gebrachte omzetbelasting op investeringen, aankoop van gebouwen, goederen en diensten in aftrek te brengen indien en voor zover er is geopteerd voor met omzetbelasting belaste verhuur. Indien een met omzetbelasting belaste verhuur niet mogelijk is, zal de Vennootschap de nadelige consequenties zo veel mogelijk compenseren door verhoging van de huurprijzen. De huurovereenkomsten zullen op deze mogelijkheid zijn voorbereid.

Ten aanzien van omzetbelasting op algemene kosten van de Vennootschap kan omzetbelasting in aftrek worden gebracht in de verhouding van de ontvangen huur die belast is met omzetbelasting ten opzichte van de totale ontvangen huur dan wel op basis van werkelijk gebruik, bijvoorbeeld op basis van de oppervlakteverhouding, als dit een reëler beeld geeft.

10.2 Fiscale positie Aandeelhouders

10.2.1 Aanmerkelijkbelanghouders

In Nederland woonachtige natuurlijke personen met een belang van 5% of meer van het geplaatste aandelenkapitaal in de Vennootschap, bezitten een zogenoemd aanmerkelijk belang in de Vennootschap.

In Nederland woonachtige natuurlijke personen die minder dan 5% (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs bezitten, bezitten thans nog geen aanmerkelijk belang in de Vennootschap.

Aandeelhouders/natuurlijke personen met een (mogelijk) aanmerkelijk belang via Aandelen in de Vennootschap, wordt aangeraden de eigen belastingadviseur te raadplegen voor de fiscale gevolgen van het bezitten en vervreemden van (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs en/of Aandelen in hun specifieke situatie.

10.2.2 Ondernemers

Voor in Nederland woonachtige Aandeelhouders die de (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs tot hun ondernemingsvermogen (moeten) rekenen geldt dat het resultaat op de (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs /Aandelen) onderdeel vormt van de belastbare winst ("Box 1"). In Box 1 wordt het inkomen uit werk en woning, waaronder de winst uit onderneming, belast tegen een progressief tarief.

10.2.3 Lichamen, waaronder BV's

In Nederland aan vennootschapsbelasting onderworpen lichamen zijn in beginsel vennootschapsbelasting verschuldigd over de gerealiseerde winst en ontvangen dividenden.

Ingeval de Aandelen onder de deelnemingsvrijstelling (zouden) vallen blijft heffing van vennootschapsbelasting op een eventuele winst en dividenduitkering achterwege. Koersverliezen onder de deelnemingsvrijstelling valt, zijn normaliter niet aftrekbaar.

10.2.4 Verrekening van dividendbelasting

Op alle Aandelen wordt dividend uitgekeerd. Inwoners van Nederland kunnen de op de dividenduitkering ingehouden dividendbelasting onder voorwaarden verrekenen met de door hen verschuldigde inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting. Een in Nederland gevestigde rechtspersoon die niet aan de vennootschapsbelasting onderworpen is of in een andere lidstaat van de Europese Unie gevestigde rechtspersonen die aldaar niet zijn onderworpen aan een belastingheffing naar de winst kunnen onder voorwaarden de ingehouden dividendbelasting terugvorderen. Buitenlandse Aandeel-

houders kunnen eventueel een beroep doen op internationale belastingverdragen. Deze verdragen kunnen de hoogte van het tarief beïnvloeden.

10.2.5 Overdrachtsbelasting

De Vennootschap kwalificeert als een vastgoedlichaam voor de heffing van overdrachtsbelasting (artikel 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer). Dit betekent dat wanneer een natuurlijk persoon of een rechtspersoon Aandelen in de Vennootschap verkrijgt, hij overdrachtsbelasting is verschuldigd als zijn Aandelenbezit na de verkrijging een belang van één derde of meer vertegenwoordigt. Bij de bepaling van het belang moet ook rekening worden gehouden met het belang dat met de verkrijger verbonden personen hebben. Onder verbonden personen worden onder meer verstaan de echtgenoot, geregistreerd partner, kinderen, ouders, broers en zussen, maar ook gelieerde rechtspersonen. Voor een natuurlijk persoon geldt echter dat hij – ongeacht of hij samen met verbonden personen door de verkrijging ten minste één derde belang heeft verkregen – geen overdrachtsbelasting is verschuldigd als hij al dan niet tezamen met zijn echtgenoot of geregistreerd partner na de verkrijging een belang van niet meer dan 7% bezit. Verkrijgingen die binnen twee jaar door dezelfde verkrijger plaatsvinden, worden beschouwd als één verkrijging. De verschuldigde overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaken die door het belang worden vertegenwoordigd.

Bij de aankoop van (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs is in beginsel geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Het begrip 'belang' heeft alleen betrekking op een door aandelen vertegenwoordigd direct dan wel indirect belang in een vastgoedlichaam en ziet in beginsel niet op leningen.

10.2.6 Omzetbelasting

Bij de aankoop van Aandelen is in beginsel geen omzetbelasting verschuldigd.

10.3 Tot slot

Het bovenstaande beoogt slechts een algemeen kader te schetsen. Gezien het algemene karakter van dit hoofdstuk en de specifieke persoonlijke omstandigheden van iedere mogelijke Aandeelhouder, adviseren wij u uw eigen adviseur te raadplegen omtrent uw fiscale positie.

De beschrijving van de fiscale positie van de Vennootschap en de fiscale gevolgen van het bezit van (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs/Aandelen is gemaakt op basis van de wet- en regelgeving en rechtspraak per 31 december 2022. Het is mogelijk dat er in deze wet- en regelgeving alsmede jurisprudentie en/of de interpretatie daarvan met terugwerkende kracht veranderingen en/of wijzigingen worden doorgevoerd dan wel optreden, waardoor de fiscale positie en/of fiscale gevolgen wijzigen.

11 NADERE BIJZONDERHEDEN OVER DE AANBIEDING

11.1 Inschrijving tot deelname

Investeerders kunnen deelnemen in de onderhavige Uitgifte van (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs door in te schrijven op minimaal 4.000 (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs per Investeerder (tegenwaarde: €12.000,- of meer). Het daarvoor bestemde losbladige inschrijvingsformulier is bij dit Prospectus gevoegd; meerdere exemplaren worden op verzoek door de Vennootschap toegezonden. Meerdere inschrijvingen per Investeerder zijn toegestaan.

Inschrijving voor de Uitgifte vindt plaats door inzending aan de Vennootschap van een volledig ingevuld en ondertekend inschrijvingsformulier met de relevante bijlagen. Na ontvangst van de inschrijving zendt de Vennootschap een ontvangstbevestiging aan de Investeerder. Inschrijving houdt aanvaarding in door de Investeerder van het aanbod tot het nemen van het door de Directie van de Vennootschap toegewezen aantal (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs bij de Uitgifte in overeenstemming met de bepalingen van dit Prospectus. Door het inschrijven op de onderhavige Uitgifte geeft de Investeerder/Houder van (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs ook zijn onvoorwaardelijke en onherroepelijke toestemming aan en machtiging van de Directie tot – indien verzocht - achterstelling van zijn vordering uit hoofde van de (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs bij de vordering van bancaire financiers van de Vennootschap. De Vennootschap stelt iedere Investeerder die gebruik maakt van het aanbod, zoals vermeld in het Prospectus, schriftelijk bij toewijzingsbrief op de hoogte van de aan hem/haar toegewezen (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs. De Vennootschap/Stichting geeft in de toewijzingsbrief tevens aan welke aantallen (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs aan hem/haar zullen worden uitgegeven. Het recht tot het nemen van (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs ontstaat eerst na toewijzing door de Vennootschap per toewijzingsbrief en volledige betaling binnen de in de toewijzingsbrief aangegeven termijn.

11.2 Identificatie

Op grond van het bepaalde in de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft), dient de Vennootschap de identiteit van haar Investeerders vast te stellen en te verifiëren voordat aan hen voor de eerste keer (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs worden uitgegeven. Hiertoe is de onderstaande procedure vastgesteld.

Natuurlijke personen

Ter vaststelling van zijn of haar identiteit dient de Investeerder geïdentificeerd te worden door de notaris. De betaling mag niet in contanten worden gedaan doch dient te geschieden via een bankinstelling die is gevestigd in Nederland of een ander land in de EU of EER. Bovendien dient de bankrekening, ten laste waarvan de betaling wordt verricht, ten name te staan van de Investeerder/natuurlijke persoon.

Rechtspersonen

Nederlandse rechtspersonen of buitenlandse rechtspersonen met een vestiging in Nederland

Bij deze rechtspersonen wordt de identiteit vastgesteld met behulp van een gewaarmerkt uittreksel uit het Register van de Kamer van Koophandel en Fabrieken waar die rechtspersoon is ingeschreven (dus: een origineel uittreksel Handelsregister) dat niet ouder is dan een kwartaal. Het inschrijvingsformulier dient te worden ondertekend door de, blijkens het uittreksel, tot vertegenwoordiging bevoegde natuurlijke persoon of personen. Van deze tot vertegenwoordiging bevoegde natuurlijke persoon of personen dient een kopie te worden overhandigd van het rijbewijs of paspoort.

De betaling mag niet in contanten worden gedaan doch dient te geschieden via een bankinstelling die is gevestigd in Nederland of een ander land in de EU. Bovendien dient de rekening ten laste waarvan de betaling wordt verricht, ten name te staan van de Investeerder/rechtspersoon.

Buitenlandse rechtspersonen die niet in Nederland zijn gevestigd

Bij deze rechtspersonen wordt de identiteit vastgesteld met behulp van een gewaarmerkt uittreksel uit het officiële handelsregister van de staat waar zich de statutaire zetel van die rechtspersoon bevindt, welk uittreksel niet ouder is dan een kwartaal, en met behulp van een verklaring afgegeven door een notaris of door een andere van de rechtspersoon onafhankelijke functionaris uit die staat, die de betrouwbaarheid van deze verklaring op grond van de aard van zijn functie voldoende kan waarborgen. Aan de inhoud van een dergelijk(e) uittreksel of verklaring zijn wettelijke vereisten verbonden. Het inschrijvingsformulier dient te worden ondertekend door een, blijkens de verklaring, tot vertegenwoordiging bevoegde natuurlijke persoon of personen. Van deze tot vertegenwoordiging bevoegde natuurlijke persoon of personen dient een kopie te worden overhandigd van het paspoort.

11.3 Inschrijvingsperiode

De inschrijvingsperiode loopt tot het moment dat er voor €1.650.000,- is ingeschreven op de Uitgifte, dan wel dat de Directie de inschrijfperiode sluit. De Vennootschap behoudt zich dus uitdrukkelijk het recht voor de inschrijvingsperiode op ieder moment te verkorten of te verlengen. De sluiting van de inschrijvingsperiode kan na een dergelijk besluit worden vervroegd of uitgesteld tot een nader door de Vennootschap aan te geven tijdstip. Van verlenging zal onder meer sprake kunnen zijn indien de financieringsbehoefte van de Vennootschap dankzij de commerciële mogelijkheden de tot dan toe gecommiteerde gelden door Investeerders overstijgt. Indien de Uitgifte in een vroeg stadium voltekend is, kan de inschrijvingsperiode verkort worden.

Indien na sluiting van de inschrijvingsperiode blijkt dat op individuele basis additionele (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs aan Investeerders kunnen worden uitgegeven, dan is de Directie gerechtigd op individuele basis (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs aan investeerders uit te geven totdat in totaal 550.000 (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs zijn uitgegeven in het kader van de Uitgifte. Op een dergelijke

Uitgifte na sluiting van de inschrijvingsperiode zullen de voorwaarden uit dit Prospectus (en de eventuele actualisering daarvan) van overeenkomstige toepassing zijn.

11.4 Toewijzing

Binnen drie werkdagen na sluiting van de inschrijvingsperiode zal de Vennootschap de (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs toewijzen aan de inschrijvers, in beginsel in de volgorde van inschrijving. De Vennootschap heeft ook de mogelijkheid om op elk moment voor het einde van de inschrijvingsperiode op basis van bovengenoemde methodiek (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs toe te wijzen. Investeerders zullen individueel per brief op de hoogte worden gesteld van de aan hen toegewezen (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs evenals van het ter zake de betreffende (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs te storten bedrag en het bedrag van de Emissiekosten.

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om, zonder opgaaf van reden, bij de toewijzing, inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen. De Vennootschap heeft het recht de Uitgifte niet te laten doorgaan indien, naar het oordeel van de Vennootschap, een onvoldoende aantal (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs kan worden geplaatst. Bij overtekening van de totale inschrijving kan de toewijzing rekenkundig en naar verhouding aangepast worden. Dit houdt in dat bij toewijzing reductie op de inschrijving kan worden toegepast.

11.5 Uitgifte, levering en betaling

Binnen de in de toewijzingsbrief aangegeven termijn dient de Inleg vermeerderd met de Emissiekosten te zijn ontvangen op het in de toewijzingsbrief aangegeven bankrekeningnummer.

Na toewijzing van de betreffende (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs zullen Uitgifte en plaatsing van de uit te geven (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs plaatsvinden binnen twintig werkdagen na de uiterste stortingsdatum en tijdige ontvangst door de Vennootschap van de verschuldigde gelden. De Uitgifte van Winstdelende Cumprefs geschiedt ten overstaan van mr. M. (Margot) J. Dussel, notaris te Rotterdam (VAD Notarissen NV) of haar waarnemer. Vervolgens zullen de investeerders individueel per brief op de hoogte worden gesteld van de aan hen uitgegeven (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs.

Aanvaarding van de Uitgifte van (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs door een Investeerder na tijdige voldoening van het geheel van de Inleg geschiedt door de Directie, handelend namens de Investeerder, op basis van de in het inschrijvingsformulier opgenomen en aan de Directie verleende onherroepelijke volmacht tot het verrichten van alle handelingen en het tekenen van alle akten, notulen en andere stukken welke nuttig of nodig zouden zijn teneinde de aanvaarding van de Uitgifte van (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs te effectueren.

Op de Uitgifte is Nederlands recht van toepassing.

12 BETROKKEN PARTIJEN EN OVERIGE INFORMATIE

12.1 Statutaire zetel en Handelsregister

De Vennootschap is statutair gevestigd te Rotterdam en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam onder nummer KvK 29.04.60.21.

Adres:
Westplein 9a
3016 BM Rotterdam
Telefoon 010 – 288 14 46
e-mail info@ercapital.nl
internet www.ercapital.nl

Uitgevende instelling:	ER Capital NV Westplein 9a 3016 BM Rotterdam
Directie:	Drs. S. (Sebo) J. Eelkman Rooda
Raad van Commissarissen:	Te benoemen op de eerstvolgende algemene vergadering van aandeelhouders na Uitgifte van 15 miljoen Winstdelende Cumprefs
Stichtingsbestuur:	Dhr. S. J. Eelkman Rooda

12.2 Betrokken partijen

Juridisch adviseur:	Lexwood Legal Advocatenkantoor Technieweg 15, 4207 HC Gorinchem
Notaris:	VAD Notarissen NV Lichtenauerlaan 138, 3062 ME Rotterdam
Accountant:	Confinant Audit & Assurance Herengracht 458, 1017 CA Amsterdam

Fiscaal adviseur: Wolfsbergen Van Haarlem Accountants &
Belastingadviseurs
Rivium Westlaan 80,
2909 LD Capelle aan den IJssel

12.3 Verkrijgbaarheid Prospectus

Exemplaren van dit Prospectus zijn kosteloos verkrijgbaar bij:

ER Capital NV
Westplein 9a
3016 BM Rotterdam
telefoon 010 – 288 14 46
e-mail info@ercapital.nl
internet www.ercapital.nl

12.4 Onafhankelijkheid accountant van de Vennootschap

Confinant Audit & Assurance, noch een van haar aandeelhouders, directieleden en of medewerkers, heeft op datum vaststelling van dit Prospectus een belang in ER Capital NV noch in haar Directie.

12.5 Gegevensbescherming

De Vennootschap en de Onderneming zullen bij verwerking van persoonsgegevens van natuurlijke personen voldoen aan toepasselijke wet- en regelgeving op het gebied van gegevensbescherming, waaronder aan de AVG.

De Vennootschap en de Onderneming verwerken door een (potentiële) Aandeelhouder in een Inschrijfformulier verstrekte persoonsgegevens om uitvoering te kunnen geven aan de verhouding tussen de Vennootschap en betreffende (potentiële) Aandeelhouder en om te kunnen voldoen aan wettelijke verplichtingen voortvloeiende uit wet- en regelgeving ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Ten behoeve van deze verwerkingsdoeleinden kunnen de Vennootschap en de Onderneming gegevens verwerken zoals de naam van een (potentiële) Aandeelhouder, zijn contactgegevens, zijn Burgerservicenummer en zijn bankgegevens.

De Onderneming zal deze gegevens opslaan gedurende de periode die nodig is om aan al hun verplichtingen jegens de (potentiële) Aandeelhouders te kunnen voldoen. Persoonsgegevens worden door de Onderneming strikt vertrouwelijk behandeld en de Onderneming neemt passende technische en organisatorische beveiligingsmaatregelen ter voorkoming van verlies of onrechtmatige verwerking daarvan.

De (potentiële) Aandeelhouder heeft te allen tijde het recht de Onderneming en de Vennootschap te verzoeken om inzage, rectificatie, verwijdering, en/of overdracht van zijn persoonsgegevens die door hen worden verwerkt of om een beperking van de hem betreffende verwerking. Een (potentiële) Aandeelhouder heeft tevens het recht tegen de verwerking bezwaar te maken. Dergelijke verzoeken kunnen van invloed zijn op het vermogen van de Onderneming om te voldoen aan hun respectievelijke ver-

plichtingen jegens de (potentiële) Aandeelhouder. De (potentiële) Aandeelhouder kan bovenvermelde soort verzoeken en andere vragen aan de Onderneming per e-mail kenbaar maken op info@ercapital.nl. De (potentiële) Aandeelhouder heeft voorts het recht een klacht in te dienen bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Dit privacy beleid is nader verwoord in een privacyverklaring.

12.6 Klachtenprocedure

Klachten van Aandeelhouders die betrekking hebben op de Onderneming kunnen schriftelijk ingediend worden:

ER Capital NV
Westplein 9a
3016 BM Rotterdam

De klachten zullen worden behandeld volgens de door de Onderneming opgesteld klachtenprocedure.

13 ALGEMEEN BEGRIPPENKADER EN AFKORTINGEN

Agiobonus

Een bonusuitkering (dividenduitkering) in de vorm van (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs dan wel cash ten laste van de agioreserve van de onderneming.

Bruto aanvangsrendement (BAR)

De in het eerste jaar te ontvangen brutohuur verminderd met de te betalen erfpacht gedeeld door de totale investering (koopsom v.o.n.).

Brutohuur

De gefactureerde huur exclusief afslagen, kortingen, BTW en btw-compensatie.

BVO

Bruto verhuurbaar oppervlakte.

Contant dividend

Een dividenduitkering in de vorm van geld. Contant dividend wordt ook wel cashdividend genoemd.

Cum dividend

Letterlijk 'met dividend'. De aanduiding dat een aandeel noteert, respectievelijk verhandeling kent, inclusief het betaalbaar gestelde dividend op een bepaalde datum in de (nabije) toekomst.

Derivaten

Derivaten zijn van financiële instrumenten afgeleide producten. De waarde van een derivaat is dus afhankelijk van de prijsontwikkeling van een andere, onderliggende waarde zoals een aandeel of een vastrentend product of een index. De meeste derivaten hebben een hefboomwerking als belangrijk kenmerk.

Direct (investerings) resultaat /rendement - na belastingen

Netto huur verminderd met de exploitatiekosten, fondskosten, rentekosten en op het direct resultaat betrekking hebbende belastingen. Dit resultaat kan de Vennootschap gebruiken voor aflossing van leningen, herinvesteringen en dividenduitkering aan de Aandeelhouders.

Dividend

Een winstuitkering in de vorm van geld (cashdividend) of Aandelen (stockdividend) aan de houder van een Aandeel. De hoogte van de dividenduitkering is doorgaans gerelateerd aan de hoogte van de behaalde winst.

Euribor

Het rentetarief dat banken onderling berekenen voor kortlopende leningen en deposito's. Veelal wordt bij hypothecaire leningen (een deel) van de rente op het Euribor-tarief gebaseerd (Euribor + opslag).

Exploitatiekosten

Kosten die gemaakt worden voor onderhoud, verzekering, beheer alsmede de te betalen belastingen etc. met betrekking tot het vastgoed.

Financiële leegstand

Ruimte waarvoor geen huur en/of huurgarantie inkomsten worden ontvangen. Het kan voorkomen dat een ruimte fysiek wel verhuurd is, maar dat de huurder een huurvrije periode heeft (en dus geen huur betaalt).

Fiscaal afschrijvingspotentieel

Onroerend goed niet bestemd voor eigen gebruik kan in Nederland fiscaal worden afgeschreven tot de WOZ-waarde. Indien de fiscale boekwaarde boven de WOZ-waarde ligt dan zit er nog een fiscaal afschrijvingspotentieel op het bewuste pand.

Huurindexatie of inflatiecorrectie

De jaarlijkse aanpassing van de huursom aan het CBS-prijnsindexcijfer. Hiervoor worden ook de termen index of indexering gebruikt.

Huurwaarde

De theoretische huuropbrengst van een pand uitgaand van gangbare markttarieven.

Indirect (investerings) resultaat /rendement – na belastingen

Waardemutatie van het vastgoed eventueel verminderd met op waardemutatie betrekking hebbende winstdelingen en belastingen.

IRR, Interne rentevoet (Internal Rate of Return)

De rente waartegen de netto contante waarde van een projectie gelijk is aan nul.

Kapitalisatiefactor (huur multiplier)

De koopprijs van een pand (k.k. danwel v.o.n.) gedeeld door de feitelijk te verwachten huur voor het komende jaar (inclusief huurgarantie c.q. huurwaarde leegstand).

Koopprijs

Tot de koopprijs behoren onder meer: de aanschafprijs, de begrote verbouwings- en renovatiekosten, afkoopsommen voor gebruiksrechten zoals erfpacht, grondrente, architecten honoraria, bouwrente, taxatiekosten en de makelaarscourtage.

Kosten koper (k.k.)

Overdrachtsbelasting en notariskosten, kosten die bij bestaand vastgoed boven op de koopsom komen.

Multi-tenant

Multi-tenant is de Engelse term voor een pand met meerdere huurders.

NEN 2580–staat

Een officieel meetcertificaat (opgesteld via vaste normen) dat aangeeft hoeveel vierkante meter een pand heeft.

Netto contante waarde (DCF Discounted Cash Flow)

De huidige waarde van een toekomstige kasstroom contant gemaakt tegen de disconteringsfactor (rente). Een euro volgend jaar is gebruikmakend van een disconteringsfactor van 8% vandaag circa €0,92 waard, $€1/1,08 = €0,92$. Een euro over twee jaar is bij dezelfde disconteringsfactor vandaag circa €0,84 waard, $€1 / (1,08)^2 = €0,84$.

Netto huur

Netto huur is de brutohuur verminderd met erfpacht en afboekingen op (huur)debiteuren.

N.V.O.

Netto verhuurbaar oppervlakte (de oppervlakte die effectief door de huurder gebruikt kan worden).

Solvabiliteit

Veelal het eigen vermogen al dan niet verhoogd met belastinglatenties en voorzieningen, gedeeld door het balanstotaal al dan niet verminderd met de liquide middelen. In Angelsaksische landen hanteert men ook het quotiënt van het eigen vermogen verhoogd met de belastinglatenties en voorzieningen, gedeeld door het geïnvesteerd vermogen. ER Capital hanteert de volgende formule voor solvabiliteit: eigen vermogen + belastinglatenties + voorzieningen/balanstotaal – liquiditeiten.

Stockdividend

Dividend uitgekeerd in Aandelen van de Vennootschap.

Technische leegstand

Ruimte die fysiek leegstaat. Het kan voorkomen dat een ruimte fysiek leegstaat terwijl er wel huur voor wordt betaald (c.q. een huurgarantie voor die ruimte is afgegeven).

Totaalrendement

De som van het directe en indirecte rendement.

Vastrentende waarden

Beleggingen of investeringen die een vaste rentecoupon kennen. Hierbij valt te denken aan obligaties, pandbrieven etc.

Vrij op naam (v.o.n.)

Overdrachtsbelasting en notariskosten inbegrepen in de koopsom, of vrij van overdrachtsbelasting (bij nieuwbouw binnen zes kwartalen na ingebruikname).

Winstdelingsregeling

Een regeling die de verdeling van de Overwinst tussen de Investeerders/Aandeelhouders en het management regelt.

Zakelijke waarden

Zakelijke waarden is een verzamelnaam voor (certificaten van) aandelen, winstdelende cumprefs en vastgoedbeleggingen.

14 BIJLAGEN

BIJLAGE I: - Statuten ER Capital NV

BIJLAGE II – Statuten Stichting Administratiekantoor ER Capital

BIJLAGE III – Administratievoorwaarden Stichting

BIJLAGE IV – Prikbord Reglement

Artikel 1 Het prikbord

Mede ten behoeve van ER Capital NV (de “Vennootschap”) wordt de website www.ercapital.nl in stand gehouden, waarop de Vennootschap een prikbord (het “Prikbord”) aanbiedt waar geïnteresseerden in de aan- of verkoop van certificaten van Winstdelende Cumprefs in de Vennootschap (de “Certificaten) hun interesse in een zodanige aan- of verkoop kenbaar kunnen maken.

Artikel 2 De voorwaarden

Door het gebruik van het Prikbord stemt u in met deze gebruiksvoorwaarden (de “Voorwaarden”) en erkent u daaraan juridisch gebonden te zijn. De Vennootschap behoudt zich het recht voor om de Vennootschap op ieder gewenst moment te wijzigen, aan te passen en delen toe te voegen of te verwijderen. U moet deze Voorwaarden iedere keer lezen voordat u het Prikbord gebruikt. Door het gebruik van het Prikbord nadat de Vennootschap veranderingen van de Voorwaarden bekend maakt, gaat u akkoord met het accepteren van deze wijzigingen, ongeacht of u kennisgenomen heeft van deze wijzigingen. Als u het niet eens bent met deze Voorwaarden, moet u het Prikbord niet gebruiken.

Artikel 3 Territorium

Het Prikbord en de Voorwaarden zijn specifiek gericht op ingezetenen van Nederland. Gebruik van het Prikbord door (rechts)personen die geen ingezetene zijn van Nederland is niet toegestaan, tenzij zij reeds houder van Certificaten zijn.

Artikel 4 Algemeen

De Vennootschap behoudt zich het recht voor de toegang tot het Prikbord (of een deel hiervan) te beëindigen. De Vennootschap heeft het exclusieve recht zonder voorafgaande kennisgeving of aansprakelijkheid een deel van het Prikbord te stoppen, aan te passen of te wijzigen. U stemt in met het feit dat iedere beëindiging of annulering van de toegang tot, of gebruik van het Prikbord plaats zal mogen vinden zonder voorafgaande kennisgeving. U stemt ermee in dat als u zich niet houdt aan de bepalingen van deze Voorwaarden de Vennootschap onverwijld uw toegang tot het Prikbord onbruikbaar mag maken of verwijderen, met inbegrip van alle informatie die door u op of via het Prikbord is verstrekt. Verder gaat u ermee akkoord dat de Vennootschap niet aansprakelijk is tegenover u of een derde voor de beëindiging of annulering van uw toegang tot of gebruik van het Prikbord.

Artikel 5 Gegevens, werking, overeenstemming en verwerking

Slechts houders van Certificaten kunnen via het Prikbord een verkoopinteresse aangeven, tot niet meer dan het aantal door het gehouden Certificaten. Zowel houders als niet-houders van Certificaten kunnen via het Prikbord een aankoopinteresse aangeven.

Aan- en verkoopinteresses worden aangegeven door het invullen van een interesseformulier op het Prikbord. Hierbij dienen de volgende gegevens te worden opgegeven:

naam- en adresgegevens van de geïnteresseerde, het aantal Certificaten, aan- of verkoop, bied- of laatprijs per Certificaat en contactgegevens.

Het interesseformulier wordt door de Vennootschap verwerkt. Na aanleiding hiervan publiceert de Vennootschap de interesses gedurende een periode van maximaal drie volle kalendermaanden na de maand van plaatsing anoniem op het Prikbord. Per interesse zullen een uniek interessennummer, aan- of verkoop en het aantal Certificaten worden gepubliceerd. Na ommekomst van de periode van drie maanden, zullen de interesses worden verwijderd en dient desgewenst een nieuw interesseformulier te worden ingevuld.

Zodra de bied- en laatprijzen van een aan- en een verkoopinteresse niet meer dan 25% van de hoogste bied- of laatprijs uit elkaar liggen, zal de Vennootschap de contactgegevens van de in aankoop geïnteresseerde partij(en) doorgeven aan de in de verkoop geïnteresseerde partij(en) hiervan op de hoogte stellen. Beide partijen dienen vervolgens in onderling overleg te bezien of zij tot overeenstemming kunnen komen. Indien zij tot overeenstemming komen, dienen zij beide door gebruikmaking van het desbetreffende bevestigingsformulier, beschikbaar op het Prikbord, een dienstverlener van de overeenstemming op de hoogte te stellen.

De dienstverlener zal volgens een door hem gehanteerde modeltest een overeenkomst opstellen tussen beide partijen, welke daarna rechtstreeks door deze dienstverlener aan beide partijen zal worden toegezonden.

Door het bereiken van overeenstemming of door het opslaan en/of doorgeven van de gegevens komt de betreffende overeenkomst nog niet tot stand. De betreffende overeenkomst komt pas tot stand na ondertekening daarvan door beide partijen, door de Vennootschap en door het administratiekantoor dat de Certificaten heeft uitgegeven (Stichting Administratiekantoor ER Capital).

Artikel 6 Kosten

Het gebruik van het Prikbord is kosteloos.

Er zijn kosten verbonden aan het opstellen van de in artikel 5 bedoelde overeenkomst door de aldaar bedoelde dienstverlener en de verdere verwerking van de tot stand te brengen transactie. Thans bedragen deze €25 per transactie. Deze kosten komen voor rekening van de verkopende kant van de transactie. De dienstverlener zal u voor deze kosten een declaratie toezenden. De overeenkomst wordt pas opgesteld en aan u toegezonden worden nadat u als eventuele verkoper van de Certificaten de betreffende declaratie heeft voldaan aan de dienstverlener.

Dit artikel vormt een derdenbeding ten behoeve van de betreffende dienstverlener.

Artikel 7 Privacy

Door gebruik te maken van het Prikbord verleent u de Vennootschap uitdrukkelijke toestemming voor het gebruik en de verwerking van uw persoonlijke gegevens in overeenstemming met deze Voorwaarden.

Artikel 8 Disclaimer

Het Prikbord wordt aangeboden “as is” en zonder enige garantie, noch expliciet noch impliciet. De Vennootschap wijst alle expliciete of impliciete garanties uitdrukkelijk van de hand.

De Vennootschap garandeert niet dat het Prikbord of enige functie van het Prikbord zonder storingen of fouten is noch dat de fouten gecorrigeerd zullen worden.

Artikel 9 Toepasselijk recht

Op deze Voorwaarden en de daaruit voortvloeiende rechtsverhouding tussen de Vennootschap en u is bij uitsluiting Nederlands recht van toepassing, met uitzondering van die bepalingen van Nederlands recht die een ander recht dan Nederlands recht op deze Voorwaarden en die rechtsverhouding van toepassing zouden doen zijn.

Artikel 10 Contact

Het Prikbord staat onder controle van en wordt ter beschikking gesteld door de Vennootschap. De Vennootschap is een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, gevestigd te 3016 BM Rotterdam, Westplein 9a, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 29046021. Indien u vragen op opmerkingen heeft aangaande het Prikbord, kunt u contact opnemen met de Vennootschap door uw vraag of opmerking te richten aan: info@ercapital.nl.

**OMZETTING EN STATUTENWIJZIGING
ER CAPITAL B.V.**

Op *** tweeduizend twintig verscheen voor mij, mr. Margot Johanna Dussel, notaris te Rotterdam:

***.

De verschenen persoon heeft verklaard dat de algemene vergadering van de te Rotterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ER CAPITAL B.V.**, kantoorhoudende te 3016 BM Rotterdam, Westplein 9 A, handelsregisternummer 29046021, op *** tweeduizend twintig heeft besloten om de vennootschap om te zetten van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid in een naamloze vennootschap en om in verband daarmee de statuten van de vennootschap te wijzigen en geheel opnieuw vast te stellen, alsmede om de verschenen persoon te machtigen deze akte te doen passeren, van welke besluiten blijkt uit de notulen van de betreffende vergadering, waarvan een exemplaar aan deze minuut zal worden gehecht.

Voorts heeft de verschenen persoon verklaard dat de statuten van genoemde vennootschap voor het laatst zijn gewijzigd op zeven september tweeduizend zeventien, bij akte die op zes september tweeduizend zeventien is verleden voor voornoemde notaris Dussel.

Ter uitvoering van het besluit tot omzetting van de vennootschap in een naamloze vennootschap en het besluit tot statutenwijziging heeft de verschenen persoon verklaard de statuten bij deze te wijzigen en geheel opnieuw vast te stellen als volgt:

Statuten.

HOOFDSTUK I.

Begripsbepalingen.

Artikel 1.

In de statuten wordt verstaan onder:

- a. algemene vergadering: het orgaan dat gevormd wordt door aandeelhouders en andere stemgerechtigden;
- b. algemene vergadering van aandeelhouders: de bijeenkomst van aandeelhouders en andere personen met vergaderrechten;
- c. uitkeerbare deel van het eigen vermogen: het deel van het eigen vermogen dat het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden, te boven gaat;
- d. jaarrekening: de balans en de winst- en verliesrekening met de toelichting;

- e. accountant: een registeraccountant of een andere accountant als bedoeld in artikel 393, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, dan wel een organisatie waarin zodanige accountants samenwerken;
- f. jaarvergadering: de algemene vergadering van aandeelhouders, bestemd tot de behandeling en vaststelling van de jaarrekening.

HOOFDSTUK II.

Naam, zetel, doel.

Artikel 2. Naam en zetel.

1. De vennootschap draagt de naam: **ER Capital N.V.**
2. Zij heeft haar zetel te Rotterdam.

Artikel 3. Doel.

De vennootschap heeft ten doel:

- a. het deelnemen in, het op andere wijze een belang nemen in, het voeren van beheer over en het financieren van andere ondernemingen, (rechts)personen en vennootschappen, het stellen van zekerheid voor schulden of het zich verbinden voor verplichtingen van anderen;
- b. het investeren in vastgoed, effecten en (hypothecaire) schuldvorderingen;
- c. het verkrijgen, beheren, exploiteren, bezwaren en vervreemden van registergoederen;
- d. het initiëren, managen, directie voeren en faciliteren van beleggingsfondsen en het bemiddelen en begeleiden bij effectentransacties en het verstrekken en aantrekken van financieringen, het adviseren op het gebied van vermogensbeheer alsmede het doen van vermogensbeheer;
- e. het verlenen van diensten op financieel gebied en het geven van adviezen op het gebied van financiën, beleggingen, investeringen, desinvesteringen, verzelfstandigingen, overnames, fusies, strategie, organisatie, management, het bemiddelen bij effectenorders, het voeren van directie over participatiefondsen en het verlenen van managementdiensten;

en al hetgeen daarmee verband houdt of daar bevorderlijk voor kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

HOOFDSTUK III.

Kapitaal en aandelen. Register.

Artikel 4. Maatschappelijk kapitaal. Soorten aandelen.

1. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt zevenhonderdvijftigduizend euro (EUR 750.000,00).
2. Het is verdeeld in zeven miljoen vierhonderdtachtigduizend (7.480.000) gewone aandelen A, twintigduizend (20.000) gewone aandelen M en zeven miljoen vijfhonderdduizend (7.500.000) winstdelende cumulatief preferente aandelen, elk met een nominale waarde van vijf eurocent (EUR 0,05).

3. Alle aandelen luiden op naam en zijn doorlopend genummerd, de gewone aandelen A van A1 af, de gewone aandelen M van M1 af en de winstdelende cumulatief preferente aandelen van CP1 af. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven.
4. Waar in de statuten wordt gesproken van aandelen en aandeelhouders worden daaronder verstaan, tenzij het tegendeel blijkt, alle in lid 2 genoemde soorten aandelen en de houders van die aandelen.

Artikel 5. Register van aandeelhouders.

1. De directie houdt een register waarin de namen en adressen van alle houders van aandelen zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening, alsmede met vermelding van het op ieder aandeel gestorte bedrag en met de aanduiding van de soort van de aandelen.
2. In het register worden tevens de namen en adressen opgenomen van hen die een recht van vruchtgebruik of een pandrecht op aandelen hebben, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening, alsmede met vermelding, indien het een vruchtgebruiker betreft, of hem het stemrecht casu quo de rechten van een certificaathouder toekomen.
3. Iedere aandeelhouder, iedere vruchtgebruiker en iedere pandhouder is verplicht aan de vennootschap schriftelijk zijn adres op te geven.
4. In het register wordt tenslotte aangetekend elk verleend ontslag van aansprakelijkheid voor nog niet gedane stortingen.
5. Het register wordt regelmatig bijgehouden. Alle inschrijvingen en aantekeningen in het register worden getekend door een directeur.
6. De directie verstrekt desgevraagd aan een aandeelhouder, een vruchtgebruiker en een pandhouder kosteloos een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn recht op een aandeel. Rust op het aandeel een recht van vruchtgebruik, dan vermeldt het uittreksel aan wie het stemrecht casu quo de rechten van een certificaathouder toekomen. Het uittreksel is niet verhandelbaar.
7. De directie legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders en van de vruchtgebruikers aan wie de rechten van een certificaathouder toekomen. De gegevens van het register omtrent niet-volgestorte aandelen zijn ter inzage van een ieder; afschrift of uittreksel van deze gegevens wordt tegen ten hoogste de kostprijs verstrekt.

HOOFDSTUK IV.

Uitgifte van aandelen. Eigen aandelen.

Artikel 6. Uitgifte van aandelen. Bevoegd orgaan. Notariële akte.

1. Uitgifte van aandelen kan slechts geschieden ingevolge een besluit van de algemene vergadering of van een ander vennootschapsorgaan dat daartoe bij besluit van de algemene vergadering voor een bepaalde duur van ten hoogste vijf

jaren is aangewezen. Besluiten van de algemene vergadering tot uitgifte van gewone aandelen M en tot aanwijzing van een ander tot uitgifte van gewone aandelen M bevoegd vennootschapsorgaan kunnen slechts worden genomen na voorafgaande schriftelijke toestemming van de vergadering van houders van gewone aandelen M.

2. Voor de uitgifte van een aandeel is voorts vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een in Nederland standplaats hebbende notaris verleden akte, waarbij de betrokkenen partij zijn.
3. De tweede volzin van lid 1 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, maar is niet van toepassing op het uitgeven van aandelen aan iemand die een voordien reeds verkregen recht tot het nemen van aandelen uitoefent.

Artikel 7. Voorwaarden van uitgifte. Voorkeursrecht.

1. Bij het besluit tot uitgifte van aandelen worden de koers en de verdere voorwaarden van uitgifte bepaald.
2. Iedere houder van gewone aandelen heeft bij uitgifte van gewone aandelen een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van zijn gewone aandelen, met inachtneming van de beperkingen volgens de wet.
3. Een gelijk voorkeursrecht hebben de houders van gewone aandelen bij het verlenen van rechten tot het nemen van gewone aandelen.
4. Het voorkeursrecht kan, telkens voor een enkele uitgifte, worden beperkt of uitgesloten door het tot uitgifte bevoegde orgaan.

Artikel 8. Storting op aandelen.

1. Bij uitgifte van elk aandeel moet daarop het gehele nominale bedrag worden gestort alsmede, indien het aandeel voor een hoger bedrag wordt genomen, het verschil tussen die bedragen. Bedongen kan worden dat een deel, ten hoogste drie vierden, van het nominale bedrag eerst behoeft te worden gestort nadat de vennootschap het zal hebben opgevraagd.
2. Storting op een aandeel moet in geld geschieden voorzover niet een andere inbreng is overeengekomen. Storting in vreemd geld kan slechts geschieden met toestemming van de vennootschap.

Artikel 9. Eigen aandelen.

1. De vennootschap mag bij uitgifte van aandelen geen eigen aandelen nemen.
2. De vennootschap mag volgestorte eigen aandelen of certificaten daarvan verkrijgen, doch slechts om niet of indien het eigen vermogen, verminderd met de verkrijgingsprijs, niet kleiner is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
3. Voor het vereiste in lid 2 is bepalend de grootte van het eigen vermogen volgens de laatst vastgestelde balans, verminderd met de verkrijgingsprijs voor aandelen

in het kapitaal van de vennootschap of certificaten daarvan, het bedrag van leningen als bedoeld in artikel 98c lid 2 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en uitkeringen uit winst of reserves aan anderen die zij en haar dochtermaatschappijen na de balansdatum verschuldigd werden. Is een boekjaar meer dan zes maanden verstreken zonder dat de jaarrekening is vastgesteld, dan is verkrijging overeenkomstig lid 2 niet toegestaan.

4. Verrijking anders dan om niet kan slechts plaatsvinden indien en voor zover de algemene vergadering de directie daartoe heeft gemachtigd. Deze machtiging geldt voor ten hoogste vijf jaar. De algemene vergadering bepaalt in de machtiging hoeveel aandelen of certificaten daarvan mogen worden verkregen, hoe zij mogen worden verkregen en tussen welke grenzen de prijs moet liggen.
5. Verrijking van aandelen in strijd met de leden 2 tot en met 4 is nietig. Certificaten van aandelen die de vennootschap in strijd met de leden 2 tot en met 4 verkrijgt, gaan op het tijdstip van de verkrijging over op de gezamenlijke directeuren. Iedere directeur is hoofdelijk aansprakelijk voor de vergoeding aan de vennootschap van de verkrijgingsprijs met de wettelijke rente daarover van dat tijdstip af.
6. Een besluit tot inkoop van aandelen of certificaten behoeft de voorafgaande goedkeuring van de vergadering van houders van gewone aandelen M. Een besluit tot inkoop van gewone aandelen A of certificaten daarvan behoeft tevens de voorafgaande goedkeuring van de vergadering van houders van winstdelende cumulatief preferente aandelen.
7. Vervreemding van door de vennootschap gehouden eigen aandelen of certificaten daarvan geschiedt ingevolge een besluit van de algemene vergadering voor zover deze bevoegdheid door de algemene vergadering niet aan een ander vennootschapsorgaan is opgedragen. Bij het besluit tot vervreemding worden de voorwaarden van de vervreemding bepaald.
8. Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij daarvan kan in de algemene vergadering geen stem worden uitgebracht; evenmin voor een aandeel waarvan een hunner de certificaten houdt. Vruchtgebruikers van aandelen die aan de vennootschap en haar dochtermaatschappijen toebehoren, zijn evenwel niet van hun stemrecht uitgesloten, indien het vruchtgebruik was gevestigd voordat het aandeel aan de vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan toebehoorde. De vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan kan geen stem uitbrengen voor een aandeel waarop zij een recht van vruchtgebruik heeft.
9. Bij de berekening van de verdeling van een voor uitkering bestemd bedrag tellen de aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal houdt niet mee.
10. Bij de vaststelling in hoeverre de aandeelhouders stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn, wordt geen rekening gehouden met aandelen waarvan de wet

bepaalt dat daarvoor geen stem kan worden uitgebracht.

11. De vennootschap kan eigen aandelen of certificaten daarvan slechts in pand nemen, indien:
 - a. de in pand te nemen aandelen volgestort zijn;
 - b. het nominale bedrag van de in pand te nemen en reeds gehouden of in pand gehouden eigen aandelen en certificaten daarvan tezamen niet meer dan een tiende van het geplaatste kapitaal bedraagt, en
 - c. de algemene vergadering de pandovereenkomst heeft goedgekeurd.

HOOFDSTUK V.

Levering van aandelen. Beperkte rechten.

Artikel 10. Levering van aandelen. Aandeelhoudersrechten. Vruuchtgebruik. Pandrecht. Uitgifte van certificaten.

1. Voor de levering van een aandeel en voor de levering van een beperkt recht daarop is vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een in Nederland standplaats hebbende notaris verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.
2. Behoudens in geval de vennootschap zelf bij de rechtshandeling partij is kunnen de aan het aandeel verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat de vennootschap die rechtshandeling heeft erkend of de akte aan haar is betekend overeenkomstig het in de wet daaromtrent bepaalde.
3. De aandeelhouder heeft het stemrecht op de aandelen waarop een vruchtgebruik is gevestigd. Echter komt het stemrecht toe aan de vruchtgebruiker indien zulks bij de vestiging van het vruchtgebruik is bepaald. De aandeelhouder die geen stemrecht heeft en de vruchtgebruiker die stemrecht heeft, hebben de rechten die door de wet zijn toegekend aan houders van met medewerking van een vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen. Aan de vruchtgebruiker die geen stemrecht heeft, komen de in de vorige zin bedoelde rechten niet toe.
4. Bij vestiging van een pandrecht op een aandeel kan het stemrecht niet aan de pandhouder worden toegekend. Hem komen niet de rechten toe die door de wet zijn toegekend aan houders van met medewerking van een vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen.
5. Aan de aandeelhouder komen toe de uit het aandeel voortspruitende rechten strekkende tot het verkrijgen van aandelen, met dien verstande dat hij de waarde van deze rechten moet vergoeden aan de vruchtgebruiker voorzover deze daarop krachtens zijn recht van vruchtgebruik aanspraak heeft.
6. De vennootschap verleent geen medewerking aan de uitgifte van certificaten van haar aandelen.

Kapitaalvermindering.

Artikel 11.

1. De algemene vergadering kan besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door intrekking van aandelen of door het bedrag van aandelen bij statutenwijziging te verminderen.
2. Een besluit tot intrekking kan slechts betreffen:
 - a. aandelen die de vennootschap zelf houdt of waarvan zij de certificaten houdt; of
 - b. alle aandelen van een soort, waarvan alle aandeelhouders met intrekking instemmen; of
 - c. alle aandelen van een soort, mits de intrekking gepaard gaat met terugbetaling.
3. Vermindering van het bedrag van aandelen zonder terugbetaling en zonder ontheffing van de verplichting tot storting moet naar evenredigheid op alle aandelen van een zelfde soort geschieden.
4. Gedeeltelijke terugbetaling op aandelen of ontheffing van de verplichting tot storting is, behalve naar evenredigheid op alle aandelen, eveneens mogelijk op de aandelen van een soort afzonderlijk.
5. Van de in lid 3 en 4 van dit artikel bedoelde vereisten van evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle betrokken aandeelhouders.
6. De oproeping tot een vergadering, waarin een in dit artikel genoemd besluit wordt genomen, vermeldt het doel van de kapitaalvermindering en de wijze van uitvoering.

HOOFDSTUK VI.

Bestuur.

Artikel 12. Directie.

Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door een directie bestaande uit één of meer directeuren.

Artikel 13. Benoeming.

1. De directeuren worden benoemd door de algemene vergadering uit een voordracht van ten minste één persoon voor iedere te vervullen plaats, op te maken door de vergadering van de houders van gewone aandelen M.
2. De algemene vergadering is vrij in de benoeming indien de vergadering van houders van gewone aandelen M niet binnen drie maanden na het ontstaan van de vacature een voordracht heeft opgemaakt.
3. Een tijdig door de vergadering van houders van gewone aandelen M opgemaakte voordracht is bindend. De algemene vergadering kan echter aan de voordracht steeds het bindend karakter ontnemen bij een besluit genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen die meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen.

Artikel 14. Schorsing en ontslag.

1. Iedere directeur kan te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen.
2. Tot een schorsing of ontslag anders dan met goedkeuring van twee/derde van de vergadering van houders van gewone aandelen M, kan de algemene vergadering slechts besluiten met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen die meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen.
3. Iedere directeur kan te allen tijde door de raad van commissarissen worden geschorst. De schorsing kan te allen tijde door de algemene vergadering worden opgeheven.
4. Elke schorsing kan één of meer malen worden verlengd doch in totaal niet langer duren dan drie maanden. Is na verloop van die tijd geen beslissing genomen tot de opheffing van de schorsing of tot ontslag, dan eindigt de schorsing.

Artikel 15. Bezoldiging.

De bezoldiging en de verdere arbeidsvoorwaarden van iedere directeur worden vastgesteld bij besluit van de algemene vergadering, dat is goedgekeurd door de raad van commissarissen.

Artikel 16. Bestuurstaak. Besluitvorming. Taakverdeling.

1. Behoudens de beperkingen volgens de statuten is de directie belast met het besturen van de vennootschap. Bij de vervulling van zijn taak richt de directie zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
2. De directie vergadert indien ten minste één directeur dat verlangt. Zij besluit bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.
3. De directie kan ook buiten vergadering besluiten nemen mits dit schriftelijk geschiedt en alle stemgerechtigde directeuren met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd. De leden 2 en 6 zijn van overeenkomstige toepassing op de besluitvorming van de directie buiten vergadering.
4. De directie kan een reglement vaststellen waarbij regels worden gegeven omtrent de besluitvorming van de directie. Het reglement behoeft de goedkeuring van de raad van commissarissen.
5. De directie kan bij een taakverdeling bepalen met welke taak iedere directeur meer in het bijzonder zal zijn belast. De taakverdeling behoeft de goedkeuring van de raad van commissarissen.
6. Een directeur neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. Wanneer hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, wordt het besluit genomen door de raad van commissarissen.

Artikel 17. Vertegenwoordiging.

1. De directie is bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede aan iedere directeur toe.
2. De directie kan functionarissen met algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid aanstellen. Ieder van hen vertegenwoordigt de vennootschap met inachtneming van de begrenzing aan zijn bevoegdheid gesteld. Hun titulatuur wordt door de directie bepaald.
3. Rechtshandelingen van de vennootschap jegens de houder van alle aandelen of jegens een deelgenoot in enige gemeenschap van goederen krachtens huwelijk of krachtens geregistreerd partnerschap waartoe alle aandelen behoren, waarbij de vennootschap wordt vertegenwoordigd door deze aandeelhouder of door één van de deelgenoten, worden schriftelijk vastgelegd. Voor de toepassing van de vorige zin worden aandelen gehouden door de vennootschap of haar dochtermaatschappijen niet meegeteld.
4. Lid 3 is niet van toepassing op rechtshandelingen die onder de bedongen voorwaarden tot de gewone bedrijfsuitoefening van de vennootschap behoren.

Artikel 18. Goedkeuring van besluiten van de directie.

1. De raad van commissarissen is bevoegd besluiten van de directie aan zijn goedkeuring te onderwerpen. Deze besluiten dienen duidelijk omschreven te worden en schriftelijk aan de directie te worden meegedeeld.
2. Het ontbreken van een goedkeuring als bedoeld in dit artikel tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van directie of directeuren niet aan.

Artikel 19. Ontstentenis of belet.

1. In geval van ontstentenis of belet van een directeur zijn de andere directeuren of is de andere directeur tijdelijk met het bestuur van de vennootschap belast. In geval van ontstentenis of belet van alle directeuren of van de enige directeur is de raad van commissarissen tijdelijk met het bestuur van de vennootschap belast, met de bevoegdheid het bestuur van de vennootschap tijdelijk aan één of meer personen, al dan niet uit zijn midden, op te dragen.
2. In geval van ontstentenis of belet van een commissaris zijn de andere commissarissen of is de andere commissaris tijdelijk met de taken van de raad van commissarissen belast. In geval van ontstentenis of belet van alle commissarissen of van de enige commissaris is de persoon die daartoe door de algemene vergadering wordt benoemd, tijdelijk met de taken van raad van commissarissen belast.
3. Indien één of meer personen zijn benoemd die ingevolge lid 1 of lid 2 tijdelijk met het bestuur van de vennootschap of met de taken van de raad van commissarissen is/zijn belast, dient/dienen deze persoon/personen zo spoedig mogelijk de nodige maatregelen te treffen teneinde een definitieve voorziening te doen treffen.
4. Onder belet wordt ten deze verstaan:
 - a. schorsing;

- b. ziekte;
 - c. onbereikbaarheid;
- in de gevallen bedoeld onder b. en c. zonder dat gedurende een termijn van vijf dagen de mogelijkheid van contact tussen de directeur respectievelijk commissaris en de vennootschap heeft bestaan, tenzij de algemene vergadering in een voorkomend geval een andere termijn vaststelt.
5. Zowel ontstentenis of belet van een directeur of commissaris als de aanwijzing van een tijdelijk met diens taken belaste persoon kan worden ingeschreven in het handelsregister.

HOOFDSTUK VII.

Raad van commissarissen.

Artikel 20. Aantal leden.

1. De vennootschap heeft een raad van commissarissen, bestaande uit één of meer natuurlijke personen.
2. Het aantal commissarissen wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

Artikel 21. Benoeming.

1. De leden van de raad van commissarissen worden benoemd door de algemene vergadering, na voorafgaande goedkeuring van de vergadering van houders van gewone aandelen M.
2. Bij een voordracht tot benoeming van een commissaris worden van de kandidaat medegedeeld zijn leeftijd, zijn beroep, het bedrag aan door hem gehouden aandelen in het kapitaal van de vennootschap en de betrekkingen die hij bekleedt of die hij heeft bekleed voor zover die van belang zijn in verband met de vervulling van de taak van een commissaris. Tevens wordt vermeld aan welke rechtspersonen hij reeds als commissaris is verbonden; indien zich daaronder rechtspersonen bevinden die tot een zelfde groep behoren, kan met de aanduiding van de groep worden volstaan. De voordracht wordt met redenen omkleed.

Artikel 22. Schorsing en ontslag. Aftreding.

1. Ieder lid van de raad van commissarissen kan te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen, na voorafgaande goedkeuring van de vergadering van houders van gewone aandelen M.
2. De commissarissen treden periodiek af volgens een door de raad van commissarissen vast te stellen rooster.

Artikel 23. Bezoldiging.

De bezoldiging van ieder lid van de raad van commissarissen wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

Artikel 24. Taak en bevoegdheden.

1. De raad van commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van de directie en op de algemene gang van zaken in de vennootschap en de met

haar verbonden onderneming. Hij staat de directie met raad terzijde. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.

2. De directie verschafft de raad van commissarissen tijdig de voor de uitoefening van de taak van de raad van commissarissen noodzakelijke gegevens.
3. De raad van commissarissen heeft toegang tot de gebouwen en terreinen van de vennootschap en is bevoegd de boeken en bescheiden van de vennootschap in te zien. De raad van commissarissen kan één of meer personen uit zijn midden of een deskundige aanwijzen om deze bevoegdheden uit te oefenen. De raad van commissarissen kan zich ook overigens door deskundigen laten bijstaan.

Artikel 25. Werkwijze en besluitvorming.

1. De raad van commissarissen benoemt uit zijn midden een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter, die eerstgenoemde bij diens afwezigheid vervangt. Hij benoemt al dan niet uit zijn midden een secretaris en treft een regeling voor diens vervanging.
2. Bij afwezigheid van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter in een vergadering wijst de vergadering zelf een voorzitter aan.
3. De raad van commissarissen vergadert telkenmale wanneer de voorzitter, dan wel twee andere commissarissen, dan wel de directie zulks nodig acht.
4. Van het verhandelde in de vergadering van de raad van commissarissen worden notulen gehouden door de secretaris. De notulen worden in dezelfde vergadering of in een volgende vergadering van de raad van commissarissen vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de secretaris ondertekend.
5. Alle besluiten van de raad van commissarissen worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
6. De raad van commissarissen kan in een vergadering alleen geldige besluiten nemen indien de meerderheid van de commissarissen ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is.
7. Een commissaris kan zich door een medecommissaris bij schriftelijke volmacht doen vertegenwoordigen. Onder schriftelijke volmacht wordt verstaan elke via gangbare communicatiekanalen overgebrachte en op schrift ontvangen volmacht. Een commissaris kan voor niet meer dan één medecommissaris als gevolmachtigde optreden.
8. De raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk geschiedt en alle stemgerechtigde commissarissen met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd. Van een aldus genomen besluit wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden door de secretaris een relaas opgemaakt dat door de voorzitter en de secretaris wordt ondertekend. De leden 5 en 10 zijn van overeenkomstige toepassing op de besluitvorming van de raad van commissarissen buiten vergadering.

9. De raad van commissarissen vergadert tezamen met de directie zo dikwijls de raad van commissarissen of de directie zulks nodig acht.
10. Een commissaris neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
Wanneer hierdoor geen besluit kan worden genomen, wordt het besluit genomen door de algemene vergadering.

HOOFDSTUK VIII.

Jaarrekening. Winst.

Artikel 26. Boekjaar. Opmaken jaarrekening. Terinzagelegging.

1. Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste vijf maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, wordt door de directie een jaarrekening opgemaakt.
3. De jaarrekening wordt binnen de in lid 2 bedoelde termijn voor de aandeelhouders ter inzage gelegd ten kantore van de vennootschap. Binnen deze termijn legt de directie ook het bestuursverslag over. Aan de jaarrekening worden toegevoegd de accountantsverklaring als bedoeld in artikel 27 en de overige krachtens de wet toe te voegen gegevens.
4. De jaarrekening wordt ondertekend door de directeuren; ontbreekt de ondertekening van één of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.

Artikel 27. Accountant.

1. De vennootschap kan, indien de algemene vergadering zulks wenst, aan een accountant de opdracht verlenen tot onderzoek van de jaarrekening.
2. Tot het verlenen van de opdracht is de algemene vergadering bevoegd. Gaat deze daartoe niet over, dan is de raad van commissarissen bevoegd of, zo deze ontbreekt of in gebreke blijft, de directie. De aanwijzing van een accountant wordt door generlei voordracht beperkt; de opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door de algemene vergadering en degene, die haar heeft verleend; de door de directie verleende opdracht kan bovendien door de raad van commissarissen worden ingetrokken.
3. De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de raad van commissarissen en aan de directie.
4. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening.

Artikel 28. Overlegging aan de raad van commissarissen.

1. De directie legt de jaarrekening over aan de raad van commissarissen.

2. De jaarrekening wordt ondertekend door de leden van de raad van commissarissen; ontbreekt de ondertekening van één of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.
3. De raad van commissarissen brengt omtrent de jaarrekening pre-advies uit aan de algemene vergadering.

Artikel 29. Vaststelling.

1. De vennootschap zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het bestuursverslag, het preadvies van de raad van commissarissen en de krachtens de wet toe te voegen gegevens vanaf de oproep voor de jaarvergadering, te haren kantore aanwezig zijn. Aandeelhouders kunnen de stukken aldaar inzien en er kosteloos een afschrift van verkrijgen. Onder aandeelhouders zijn begrepen vruchtgebruikers aan wie het stemrecht toekomt.
2. De algemene vergadering stelt de jaarrekening vast. De jaarrekening kan niet worden vastgesteld, indien de algemene vergadering geen kennis heeft kunnen nemen van de in artikel 27 lid 4 bedoelde verklaring van de accountant, tenzij onder de krachtens de wet toe te voegen gegevens een wettige grond wordt medegedeeld waarom de in artikel 27 lid 4 bedoelde verklaring van de accountant ontbreekt.
3. Nadat het voorstel tot vaststelling van de jaarrekening aan de orde is geweest, zal aan de algemene vergadering het voorstel worden gedaan om decharge te verlenen aan de directeuren voor het door hen in het desbetreffende boekjaar gevoerde beleid en aan de leden van de raad van commissarissen voor hun toezicht daarop, voor zover van dat beleid of toezicht uit de jaarrekening blijkt of dat beleid en het toezicht daarop aan de algemene vergadering bekend is gemaakt.
4. Het in deze statuten omtrent het bestuursverslag en de krachtens de wet toe te voegen gegevens bepaalde kan buiten toepassing blijven indien de vennootschap tot een groep behoort en ook overigens aan de daarvoor door de wet gestelde vereisten is voldaan.

Artikel 30. Openbaarmaking.

1. De vennootschap is verplicht tot openbaarmaking van de jaarrekening binnen acht dagen na de vaststelling. De openbaarmaking geschiedt door nederlegging van een volledig in de Nederlandse taal gesteld exemplaar of, als dat niet is vervaardigd, een exemplaar in het Frans, Duits of Engels, ten kantore van het handelsregister van de plaats waar de vennootschap volgens de statuten haar zetel heeft. Op het exemplaar moet de dag van vaststelling zijn aangetekend.
2. Is de jaarrekening niet binnen zeven maanden na afloop van het boekjaar overeenkomstig de wettelijke voorschriften vastgesteld, dan maakt de directie onverwijld de opgemaakte jaarrekening op de in lid 1 voorgeschreven wijze openbaar; op de jaarrekening wordt vermeld dat zij nog niet is vastgesteld.

3. Heeft de algemene vergadering overeenkomstig artikel 26 lid 2 de termijn voor het opmaken van de jaarrekening verlengd, dan geldt het vorige lid met ingang van twee maanden na afloop van die aldus verlengde termijn.
4. Gelijktijdig met en op dezelfde wijze als de jaarrekening wordt een in dezelfde taal of in het Nederlands gesteld exemplaar van het bestuursverslag en de krachtens de wet toe te voegen gegevens openbaar gemaakt. Voor zover de wet zulks toelaat geldt het voorafgaande niet indien de stukken ten kantore van de vennootschap ter inzage van een ieder worden gehouden en op verzoek een volledig of gedeeltelijk afschrift daarvan tegen ten hoogste de kostprijs wordt verstrekt; hiervan doet de vennootschap opgaaf ter inschrijving in het handelsregister.
5. Openbaarmaking geschiedt met inachtneming van de toepasselijke wettelijke vrijstellingen.

Artikel 31. Winst. Uitkeringen.

1. Voor elk van de soorten aandelen wordt ten behoeve van de houders van die aandelen een dividendreserve en een agioreserve aangehouden, welke reserves dezelfde letteraanduiding hebben als de soort aandelen waarvoor zij worden aangehouden.
2. Uit de winst die in het laatst verstreken boekjaar is behaald, wordt jaarlijks allereerst, zo mogelijk:
 - a. op de winstdelende cumulatief preferente aandelen uitgekeerd een bedrag van achttien eurocent (EUR 0,18) per aandeel. Indien de winst in enig jaar de in de vorige zin bedoelde uitkering niet of niet volledig toelaat, dan zal het tekort ten laste van de winst van de volgende drie jaren aan de houders van de winstdelende cumulatief preferente aandelen worden uitgekeerd, waarbij telkens het oudste tekort als eerste wordt aangevuld;
 - b. op de gewone aandelen A uitgekeerd een bedrag van achttien eurocent (EUR 0,18) per aandeel.
3. Vervolgens wordt twintig procent (20%) van de winst die na toepassing van lid 2 resteert, uitgekeerd aan de houders van gewone aandelen M in verhouding tot ieders nominale bezit aan gewone aandelen M.
4. De na toepassing van leden 2 en 3 resterende winst staat ter beschikking van de algemene vergadering, met dien verstande dat op de gewone aandelen M geen verdere uitkering zal geschieden.
5. De algemene vergadering kan slechts op voorstel van de vergadering van houders van aandelen van een bepaalde soort besluiten een agioreserve of een dividendreserve ten behoeve van de houders van aandelen van de betrokken soort geheel of gedeeltelijk op te heffen, behoudens het bepaalde in lid 8 van dit artikel. In dit geval wordt het bedrag waarop de opheffing betrekking heeft,

- uitgekeerd aan de houders van de aandelen van de betreffende soort in verhouding tot het gestorte nominale bedrag van hun aandelen van die soort.
6. De algemene vergadering kan te allen tijde toevoegingen doen aan de dividendreserves van een bepaalde soort ten laste van de uitkeerbare reserves. De toevoeging geschiedt in dier voege dat elk van de dividendreserves daarvan geniet naar evenredigheid van de gestorte nominale bedragen op de aandelen van die soort, onverminderd het bepaalde in lid 7, tweede volzin van dit artikel.
 7. De algemene vergadering zal een dividendreserve geheel of gedeeltelijk opheffen ter delging van geleden verlies. Indien uit een dividendreserve is geput ter delging van verlies, zal geen uitkering van dividend, anders dan door opheffing van een dividendreserve op de wijze als bedoeld in lid 5 van dit artikel, noch reservering of toevoeging aan een andere dividendreserve geschieden zolang het ter delging van verlies onttrokken bedrag niet aan die dividendreserve is toegevoegd. Hiervan kan worden afgeweken indien de algemene vergadering daartoe met algemene stemmen besluit. Heeft onttrekking aan een dividendreserve ter delging van verlies plaatsgehad uit meerdere dividendreserves, dan geschiedt een toevoeging als bedoeld in de tweede volzin van lid 6 van dit artikel aan de desbetreffende reserves in evenredigheid van de onttrekkingen.
 8. Uitkeringen kunnen slechts plaats hebben tot ten hoogste het uitkeerbare deel van het eigen vermogen.
 9. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
 10. De algemene vergadering kan besluiten tot uitkering van interim-dividend mits aan het vereiste van lid 2 en lid 8 is voldaan blijkens een tussentijdse vermogensopstelling overeenkomstig het in de wet bepaalde.
 11. De algemene vergadering kan met inachtneming van het dienaangaande in lid 8 van dit artikel bepaalde besluiten tot uitkeringen ten laste van een reserve die niet krachtens de wet moet worden aangehouden.

Artikel 32. Betaalbaarstelling.

1. De betaalbaarstelling van dividenden en andere uitkeringen wordt aangekondigd overeenkomstig artikel 43.
2. De vordering van de aandeelhouder tot uitkering vervalt door een tijdsverloop van vijf jaren.

HOOFDSTUK IX.

Algemene vergaderingen van aandeelhouders.

Artikel 33. Jaarvergadering.

1. Jaarlijks, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, wordt de jaarvergadering gehouden.
2. De agenda van die vergadering vermeldt onder meer de volgende punten:

- a. het bestuursverslag;
- b. vaststelling van de jaarrekening;
- c. decharge van de directie en de raad van commissarissen;
- d. vaststelling van de winstbestemming;
- e. voorziening in eventuele vacatures;
- f. andere voorstellen door de raad van commissarissen, de directie dan wel aandeelhouders vertegenwoordigende ten minste een tiende gedeelte van het geplaatste kapitaal aan de orde gesteld en aangekondigd met inachtneming van artikel 43. Onder aandeelhouders zijn begrepen vruchtgebruikers aan wie het stemrecht toekomt.

Artikel 34. Andere vergaderingen.

1. Andere algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gehouden zo dikwijls de directie of de raad van commissarissen zulks nodig acht.
2. De aandeelhouders tezamen vertegenwoordigende ten minste een tiende gedeelte van het geplaatste kapitaal, heeft/hebben het recht aan de directie of de raad van commissarissen te verzoeken een algemene vergadering van aandeelhouders te beleggen met opgave van de te behandelen onderwerpen. Indien de directie of de raad van commissarissen niet binnen vier weken tot oproeping is overgegaan zodanig dat de vergadering binnen zes weken na het verzoek kan worden gehouden, zijn de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd. Onder aandeelhouders zijn begrepen vruchtgebruikers aan wie het stemrecht toekomt.

Artikel 35. Oproeping. Agenda.

1. De algemene vergaderingen van aandeelhouders worden door de raad van commissarissen of de directie bijeengeroepen.
2. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag vóór die van de vergadering.
3. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld of wordt meegedeeld dat de aandeelhouders er kennis van kunnen nemen ten kantore van de vennootschap ter plaatse bij de oproeping te vermelden. Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd met inachtneming van de in dit artikel gestelde vereisten. Onder aandeelhouders zijn begrepen vruchtgebruikers aan wie het stemrecht toekomt.
4. De oproeping geschiedt op de wijze vermeld in artikel 43.

Artikel 36. Het gehele kapitaal is vertegenwoordigd.

Zolang in een algemene vergadering van aandeelhouders het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd, kunnen geldige besluiten worden genomen over alle aan de orde komende onderwerpen, mits met algemene stemmen, ook al zijn de door de wet of de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden van vergaderingen niet in acht genomen.

Artikel 37. Plaats van de vergaderingen.

De algemene vergaderingen van aandeelhouders kunnen worden gehouden in de gemeenten Amsterdam, Bergambacht, Capelle aan den IJssel, Eelde, Groningen, Haaren (GR), Haarlemmermeer (Schiphol), Hilversum, Maastricht, Naarden, Purmerend, Rotterdam, 's-Hertogenbosch, 's-Gravenhage, Wassenaar, Breda, Nijkerk, Utrecht en Zwolle. Indien het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is, kan een algemene vergadering van aandeelhouders ook elders gehouden worden.

Artikel 38. Voorzitterschap.

1. De algemene vergaderingen van aandeelhouders worden geleid door de voorzitter van de raad van commissarissen en bij diens afwezigheid door de plaatsvervangend voorzitter van die raad; bij afwezigheid ook van laatstgenoemde wijzen de aanwezige commissarissen uit hun midden een voorzitter aan. De raad van commissarissen kan voor een algemene vergadering van aandeelhouders een andere voorzitter aanwijzen.
2. Indien niet volgens lid 1 in het voorzitterschap van een vergadering is voorzien, wijst de vergadering zelf een voorzitter aan. Tot dat ogenblik wordt het voorzitterschap waargenomen door een door de directie aan te wijzen directeur of bij gebreke daarvan door de in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige persoon.

Artikel 39. Notulen. Aantekeningen.

1. Van het verhandelde in elke algemene vergadering van aandeelhouders worden notulen gehouden door een secretaris die door de voorzitter wordt aangewezen. De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en de secretaris en ten blijke daarvan door hen ondertekend.
2. De raad van commissarissen, de voorzitter of degene die de vergadering heeft belegd, kan bepalen dat van het verhandelde een notarieel proces-verbaal van vergadering wordt opgemaakt. Het proces-verbaal wordt mede door de voorzitter ondertekend.
3. De directie houdt van de genomen besluiten aantekening. Indien de directie niet ter vergadering is vertegenwoordigd wordt door of namens de voorzitter van de vergadering een afschrift van de genomen besluiten zo spoedig mogelijk na de vergadering aan de directie verstrekt. De aantekeningen liggen ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd een afschrift van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs. Onder aandeelhouders zijn begrepen vruchtgebruikers aan wie het stemrecht toekomt.

Artikel 40. Vergaderrechten. Toegang.

1. Iedere stemgerechtigde aandeelhouder en iedere vruchtgebruiker aan wie het stemrecht toekomt, is bevoegd de algemene vergadering van aandeelhouders bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.

2. Indien het stemrecht op een aandeel aan de vruchtgebruiker toekomt in plaats van aan de aandeelhouder, is de aandeelhouder bevoegd de algemene vergadering van aandeelhouders bij te wonen en daarin het woord te voeren.
3. Ieder aandeel geeft recht op één stem.
4. Iedere stemgerechtigde of zijn vertegenwoordiger moet de presentielijst tekenen.
5. De vergaderrechten volgens de leden 1 en 2 kunnen worden uitgeoefend bij een schriftelijk gevolmachtigde. Het bepaalde in artikel 25 lid 7 tweede volzin is van toepassing.
6. De leden van de raad van commissarissen en de directeuren hebben als zodanig in de algemene vergadering van aandeelhouders een raadgevende stem.
7. Omtrent toelating van andere dan de hiervoor in dit artikel genoemde personen beslist de algemene vergadering.

Artikel 41. Stemmingen.

1. Voorzover de wet of deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle besluiten genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
2. Indien bij een verkiezing van personen niemand de volstreekte meerderheid heeft verkregen, heeft een tweede vrije stemming plaats. Heeft alsdan weer niemand de volstreekte meerderheid verkregen, dan vinden herstemmingen plaats, totdat hetzij één persoon de volstreekte meerderheid heeft verkregen, hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken. Bij gemelde herstemmingen (waaronder niet begrepen de tweede vrije stemming) wordt telkens gestemd tussen de personen op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd, evenwel uitgezonderd de persoon op wie bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht. Is bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen op meer dan één persoon uitgebracht, dan wordt door loting uitgemaakt op wie van die personen bij de nieuwe stemming geen stemmen meer kunnen worden uitgebracht. In geval bij een stemming tussen twee personen de stemmen staken, beslist het lot wie van beiden is gekozen.
3. Staken de stemmen bij een andere stemming dan een verkiezing van personen, dan is het voorstel verworpen.
4. Alle stemmingen geschieden mondeling. Echter kan de voorzitter bepalen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Indien het betreft een verkiezing van personen kan ook een aanwezige stemgerechtigde verlangen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Schriftelijke stemming geschiedt bij gesloten, ongetekende stembriefjes.
5. Blanco stemmen en stemmen van onwaarde gelden als niet uitgebracht.
6. Stemming bij acclamatie is mogelijk wanneer niemand van de aanwezige stemgerechtigden zich daartegen verzet.

7. Het ter vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit voorzover gestemd werd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel. Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van dat oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats wanneer de meerderheid van de aanwezige stemgerechtigden, of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

Artikel 42. Besluitvorming buiten vergadering. Aantekeningen.

1. Besluiten van aandeelhouders kunnen, behoudens het bepaalde in het volgende lid, in plaats van in algemene vergaderingen van aandeelhouders ook schriftelijk worden genomen, mits met algemene stemmen van alle stemgerechtigde aandeelhouders. Het bepaalde in artikel 25 lid 7 tweede volzin is van overeenkomstige toepassing.
2. Vorenbedoelde wijze van besluitvorming is niet mogelijk indien er vruchtgebruikers zijn aan wie het stemrecht toekomt.
3. De directie houdt van de aldus genomen besluiten aantekening. Ieder van de aandeelhouders is verplicht er voor zorg te dragen dat de conform lid 1 genomen besluiten zo spoedig mogelijk schriftelijk ter kennis van de directie worden gebracht. De aantekeningen liggen ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd een uittreksel van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.

HOOFDSTUK X.

Oproepingen en kennisgevingen.

Artikel 43.

Alle oproepingen voor de algemene vergaderingen van aandeelhouders en alle kennisgevingen aan aandeelhouders geschieden door middel van brieven aan de adressen volgens het register van aandeelhouders. Onder aandeelhouders zijn begrepen vruchtgebruikers aan wie het stemrecht toekomt.

HOOFDSTUK XI.

Statutenwijziging en ontbinding. Vereffening.

Artikel 44. Statutenwijziging en ontbinding.

1. Een besluit tot wijziging van de statuten van de vennootschap of tot ontbinding van de vennootschap kan slechts worden genomen na voorafgaande schriftelijke toestemming van de vergadering van houders van gewone aandelen M.
2. Wanneer aan de algemene vergadering een voorstel tot statutenwijziging of tot ontbinding van de vennootschap wordt gedaan, moet zulks steeds bij de oproeping tot de algemene vergadering van aandeelhouders worden vermeld, en moet, indien het een statutenwijziging betreft, tegelijkertijd een afschrift van het

voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, ten kantore van de vennootschap ter inzage worden gelegd voor aandeelhouders tot de afloop van de vergadering. Onder aandeelhouders zijn begrepen vruchtgebruikers aan wie het stemrecht toekomt.

Artikel 45. Vereffening.

1. In geval van ontbinding van de vennootschap krachtens besluit van de algemene vergadering zijn de directeuren belast met de vereffening van de zaken van de vennootschap, en de raad van commissarissen met het toezicht daarop.
2. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten voor zover mogelijk van kracht.
3. Hetgeen na voldoening van de schulden is overgebleven dient in de volgende volgorde te worden verdeeld:
 - a. allereerst wordt de nominale waarde van de gewone aandelen A, de gewone aandelen M en de winstdelende cumulatief preferente aandelen uitgekeerd aan de houders van die aandelen, naar evenredigheid van het nominale bezit van ieders aandelen;
 - b. vervolgens wordt de agioreserve winstdelende cumulatief preferente aandelen uitgekeerd aan de houders van winstdelende cumulatief preferente aandelen, naar evenredigheid van het nominale bezit van ieders aandelen;
 - c. vervolgens wordt de agioreserve gewone aandelen A respectievelijk de agioreserve gewone aandelen M uitgekeerd aan de houders van aandelen van de betreffende soort, naar evenredigheid van het nominale bezit van ieders aandelen van die soort; en
 - d. vervolgens wordt de dividendreserve gewone aandelen A, de dividendreserve gewone aandelen M, respectievelijk de dividendreserve winstdelende cumulatief preferente aandelen, uitgekeerd aan de houders van aandelen van de betreffende soort, naar evenredigheid van het nominale bezit van ieders aandelen van die soort.
4. Van het daarna overblijvende wordt twintig procent (20%) uitgekeerd aan de houders van de gewone aandelen M en wordt tachtig procent (80%) uitgekeerd aan de houders van de gewone Aandelen A en winstdelende cumulatief preferente aandelen, naar evenredigheid van het nominale bezit van ieders aandelen van de betreffende soort.
5. Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Hoofdstuk XII.

Blokkeringsregeling.

Artikel 46. Goedkeuring.

1. Voor overdracht van aandelen, wil zij geldig zijn, is steeds de goedkeuring vereist

van de directie, tenzij alle directeuren schriftelijk hun goedkeuring aan de betreffende vervreemding hebben gegeven, welke goedkeuring slechts voor een periode van drie maanden geldig is. Evenmin is deze goedkeuring vereist in het geval de aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandelen aan een eerdere aandeelhouder verplicht is.

2. De aandeelhouder die tot overdracht van aandelen wil overgaan - in dit artikel verder ook aan te duiden als de verzoeker - geeft daarvan bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs kennis aan de directie onder opgave van het aantal over te dragen aandelen en van de persoon of de personen aan wie hij wenst over te dragen.
3. De directie is verplicht een vergadering bijeen te roepen en te doen houden binnen zes weken na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde kennisgeving. Bij de oproeping wordt de inhoud van die kennisgeving vermeld.
4. Indien:
 - a. niet binnen de in lid 3 gemelde termijn de aldaar bedoelde vergadering is gehouden;
 - b. in die vergadering omtrent het verzoek tot goedkeuring geen besluit is genomen;
 - c. bedoelde goedkeuring is geweigerd zonder dat de directie gelijktijdig met de weigering aan de verzoeker opgave doet van één of meer gegadigden die bereid zijn al de aandelen waarop het verzoek tot goedkeuring betrekking had, tegen contante betaling te kopen,
wordt de gevraagde goedkeuring geacht te zijn verleend en wel in het sub a gemelde geval op de dag waarop de vergadering uiterlijk had moeten worden gehouden.
5. Indien de directie de gevraagde goedkeuring verleent of geacht moet worden te hebben verleend, moet de overdracht binnen drie maanden daarna plaatshebben.
6. Tenzij tussen de verzoeker en de door de directie aangewezen en door hem aanvaarde gegadigde(n) omtrent de prijs of de prijsvaststelling anders wordt overeengekomen, zal de koopprijs van de aandelen worden vastgesteld door een onafhankelijke deskundige, op verzoek van de meest gereede partij te benoemen door het Nederlands Arbitrage Instituut.
7. De verzoeker blijft bevoegd zich terug te trekken, mits dit geschiedt binnen een maand nadat hem bekend is aan welke gegadigde hij al de aandelen waarop het verzoek tot goedkeuring betrekking had, kan verkopen en tegen welke prijs.
8. De kosten van de prijsvaststelling komen ten laste van:
 - a. de verzoeker indien deze zich terugtrekt;
 - b. de verzoeker voor de helft en de kopers voor de andere helft indien de aandelen door de gegadigden zijn gekocht, met dien verstande dat iedere koper

in de kosten bijdraagt in verhouding tot het aantal door hem gekochte aandelen;

c. de vennootschap in niet onder a of b genoemde gevallen.

9. De vennootschap zelf kan slechts met instemming van de verzoeker gegadigde zijn als bedoeld in lid 4 sub c.

Artikel 47.

De artikelen 20 tot en met 25 worden pas van kracht nadat ten kantore van het handelsregister een aandeelhoudersbesluit tot instelling van de raad van commissarissen alsmede tot benoeming van ten minste één commissaris is neergelegd.

De artikelen 20 tot en met 25 zijn niet meer van kracht nadat ten kantore van het handelsregister een aandeelhoudersbesluit tot afschaffing van de raad van commissarissen is neergelegd.

Gedurende de periode(n) dat de artikelen 20 tot en met 25 niet van kracht zijn, komen de bevoegdheden die in de statuten aan de raad van commissarissen worden toegekend voor zover mogelijk toe aan de algemene vergadering.

Artikel 48. Vrijwaring en verzekering.

1. De vennootschap vrijwaart ieder zittend en voormalig lid van de directie en van de raad van commissarissen (hierna ieder van hen afzonderlijk alsook tezamen te noemen: de "**Gevrijwaarde Persoon**") en stelt deze schadeloos, voor elke aansprakelijkheid en alle claims, uitspraken, boetes en schade (hierna te noemen: "**Claims**") die de Gevrijwaarde Persoon heeft moeten dragen in verband met een op handen zijnde, aanhangige of beëindigde actie, onderzoek of andere procedure van civielrechtelijke, strafrechtelijke of administratiefrechtelijke aard (hierna te noemen: een "**Juridische Actie**"), aanhangig gemaakt door een partij, waaronder de vennootschap zelf of haar groepsmaatschappijen, als gevolg van handelen of nalatigheid in zijn hoedanigheid van Gevrijwaarde Persoon of een daaraan gerelateerde hoedanigheid. Onder Claims wordt mede verstaan een afgeleide actie tegen de Gevrijwaarde Persoon, aanhangig gemaakt namens de vennootschap of haar groepsmaatschappijen en vorderingen van de vennootschap (of een van haar groepsmaatschappijen) tot vergoeding van claims van derden, ontstaan doordat de Gevrijwaarde Persoon naast de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk was jegens die derde partij.
2. De Gevrijwaarde Persoon wordt niet gevrijwaard voor Claims voor zover deze betrekking hebben op het behalen van persoonlijke winst, voordeel of beloning waartoe hij juridisch niet was gerechtigd, of als de aansprakelijkheid van de Gevrijwaarde Persoon wegens opzet bij in kracht van gewijsde gegaan vonnis is vastgesteld.
3. Alle kosten (redelijke advocatenhonoraria en proceskosten inbegrepen) (hierna te noemen: "**Kosten**") die de Gevrijwaarde Persoon zal moeten dragen en/of heeft moeten dragen in verband met een Juridische Actie zullen door de vennootschap

- worden voorgeschoten, voldaan of vergoed, maar slechts na ontvangst van een schriftelijke toezegging van de Gevrijwaarde Persoon dat hij zodanige Kosten zal terugbetalen als een bevoegde rechter bij in kracht van gewijsde gegaan vonnis heeft vastgesteld dat hij niet gerechtigd is om aldus schadeloos gesteld te worden. Onder Kosten wordt mede verstaan de door de Gevrijwaarde Persoon eventueel verschuldigde belasting op grond van de aan hem gegeven vrijwaring.
4. Ook ingeval van een Juridische Actie tegen de Gevrijwaarde Persoon die aanhangig is gemaakt door de vennootschap of een groepsmaatschappij zal de vennootschap redelijke advocatenhonoraria en proceskosten voldoen of aan de Gevrijwaarde Persoon vergoeden, maar slechts na ontvangst van een schriftelijke toezegging van de Gevrijwaarde Persoon dat hij zodanige honoraria en kosten zal terugbetalen als een bevoegde rechter bij in kracht van gewijsde gegaan vonnis heeft vastgesteld dat hij niet gerechtigd is om aldus schadeloos gesteld te worden.
 5. De vrijwaring als bedoeld in dit artikel geldt niet voor Claims en Kosten voor zover deze door verzekeraars worden vergoed. Ten aanzien van het gedeelte van de Claims en Kosten welke niet door verzekeraars wordt vergoed, geldt de vrijwaring als bedoeld in dit artikel onverkort.
 6. De vennootschap zorgt voorts voor een adequate verzekering tegen Claims en Kosten tegen Gevrijwaarde Personen (een zogenaamde BCA-verzekering) en draagt daarvan de kosten.
 7. Indien en voor zover de vennootschap geen adequate verzekering sluit, althans gesloten heeft, dan staat het de Gevrijwaarde Persoon vrij om de vennootschap hierop aan te spreken. Als de verzekeraar met wie de vennootschap de verzekeringsovereenkomst gesloten heeft niet, althans onvoldoende uitkeert, of niet in behandeling neemt, dan zal de vennootschap hiertoe alles in het werk stellen om de verzekeraar hiertoe te bewegen, desnoods door betrekking in rechte. Echter, als de vennootschap desondanks naar het oordeel van de Gevrijwaarde Persoon zich hiertoe onvoldoende inspant, kan de Gevrijwaarde Persoon op kosten van de vennootschap zelfstandig actie ondernemen jegens de verzekeraar.
 8. Dit artikel kan niet worden gewijzigd zonder instemming van de Gevrijwaarde Persoon als zodanig. De hierin gegeven vrijwaring zal niettemin haar gelding behouden ten aanzien van Claims en/of Kosten die zijn ontstaan uit handelingen of nalatigheid van de Gevrijwaarde Persoon in de periode waarin deze bepaling van kracht was.

Slotverklaringen.

Ten slotte heeft de verschenen persoon verklaard dat met het van kracht worden van deze omzetting en statutenwijziging het geplaatste kapitaal van de vennootschap één-honderdvijftigduizend zevenhonderd tweeënvijftig euro en tachtig eurocent

(EUR 150.752,80) bedraagt, verdeeld in drie miljoen vijftienduizend zesenvijftig (3.015.056) gewone aandelen A, elk nominaal groot vijf eurocent (EUR 0,05). In overeenstemming met het bepaalde in artikel 72 lid 1 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is aan deze akte gehecht een verklaring van ***, waaruit blijkt dat het eigen vermogen van de vennootschap op *** tweeduizend twintig ten minste overeenkomt met het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal van de vennootschap zijnde een bedrag van éénhonderdvijftigduizend zevenhonderd tweeënvijftig euro en tachtig eurocent (EUR 150.752,80).

WAARVAN AKTE in minuut opgemaakt, is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte, het geven van een toelichting daarop en na de verklaring van de verschenen persoon van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen, wordt deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de verschenen persoon, die aan mij, notaris, bekend is, en mij, notaris, ondertekend.

BIJLAGE II – Statuten Stichting Administratiekantoor ER Capital



vad
notarissen

h

MD/JV/825026.001

OPRICHTING STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR ER CAPITAL

Op acht juni tweeduizend éénnentwintig verscheen voor mij, mr. Margot Johanna -----
Dussel, notaris te Rotterdam: -----
mevrouw mr. Jolanda Maria Johanna Verwoerd, te dezer zake met woonplaats ten ---
kantore van VAD Notarissen, Lichtenauerlaan 138, 3062 ME Rotterdam, geboren te --
Zoetermeer op dertien februari negentienhonderd zevenenzeventig, te dezen hande-
lend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer **Sebo Jan EELKMAN ROODA**, geboren
te Southwark, Verenigd Koninkrijk, op tweeëntwintig februari negentienhonderd -----
drieënzestig, geïdentificeerd aan de hand van een rijbewijs met nummer -----
5797791674, wonende te 4836 BB Breda, Overaseweg 78, ongehuwd en niet als -----
partner geregistreerd. -----

De verschenen persoon, handelend als gemeld, heeft verklaard hierbij een stichting -
op te richten met de navolgende -----

STATUTEN: -----

Begripsbepalingen. -----

Artikel 1. -----

In deze statuten wordt verstaan onder: -----

- a. **aandelen:** -----
winstdelende cumulatief preferente aandelen in het kapitaal van de -----
vennootschap; -----
- b. de **administratievoorwaarden:** -----
de voorwaarden van de stichting voor het in administratie nemen en houden ----
van aandelen, tegen uitgifte van certificaten, vastgesteld overeenkomstig het ---
bepaalde in artikel 10 van deze statuten, zoals die van tijd tot tijd zullen luiden;
- c. het **bestuur:** -----
het bestuur van de stichting; -----
- d. **certificaten:** -----
door de stichting uitgegeven certificaten van aandelen; -----
- e. een **certificaathouder:** -----
een houder van een of meer certificaten; -----
- f. **schriftelijk:** bij brief, telefax of e-mail, of bij boodschap die via een ander -----
gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en elektronisch of op schrift -
kan worden ontvangen mits de identiteit van de verzender met afdoende -----
zekerheid kan worden vastgesteld; -----
- g. de **vennootschap:** -----
ER Capital N.V., een naamloze vennootschap, gevestigd te Rotterdam, -----
handelsregisternummer 29046021. -----



Naam en zetel.

Artikel 2.

1. De stichting draagt de naam: **Stichting Administratiekantoor ER Capital.**
2. De stichting heeft haar zetel te Rotterdam.

Doel.

Artikel 3.

1. De stichting heeft ten doel:
- het op eigen naam verkrijgen en houden van aandelen, tegen uitgifte van --
certificaten, zulks voor rekening van de certificaathouders;
- het administreren van aandelen, onder meer door het uitoefenen van het ---
stemrecht en andere aan die aandelen verbonden rechten, het innen van de
op de aandelen verschijnende dividenden en andere uitkeringen en het-----
uitkeren van die voordelen aan de certificaathouders, alsmede het-----
verrichten van al hetgeen daarmee verband houdt, één en ander met -----
inachtneming van de administratievoorwaarden.
2. De stichting zal de aan de in administratie genomen aandelen verbonden -----
rechten op zodanige wijze uitoefenen, dat de belangen van de vennootschap ----
waaronder het waarborgen van een goed bestuur - en alle daarbij betrokkenen--
zo goed mogelijk worden gewaarborgd.
3. De stichting mag met inachtneming van het bepaalde in artikel 7 en het -----
bepaalde daaromtrent in de administratievoorwaarden de haar toebehorende----
aandelen vervreemden, mits de opbrengst wordt uitgekeerd aan de -----
certificaathouders, waarmee de certificaten komen te vervallen.
4. De stichting mag de aandelen niet verpanden of anderszins bezwaren.
5. Houders van certificaten hebben niet de rechten die de wet toekent aan houders
van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van -----
aandelen.

Bestuur: samenstelling, benoeming, defungeren.

Artikel 4.

1. Het bestuur van de stichting bestaat in ieder geval uit een bestuurslid A. Het ----
bestuurslid A heeft het recht om één of meer bestuursleden B aan het bestuur --
toe te voegen.
2. Het bestuurslid A wordt voor de eerste maal benoemd in het slot van deze akte -
en vervolgens door de directie van de vennootschap. Bestuursleden B worden ---
benoemd door het bestuur. Tot bestuurslid B zijn niet benoembaar de -----
directeuren van de vennootschap.
3. Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een-----
penningmeester aan, dan wel, in de plaats van beide laatstgenoemden, een ----
secretaris-penningmeester.
4. Bestuursleden worden telkens benoemd voor de tijd van maximaal vier jaar. ----



5. Bestuursleden treden af volgens een door het bestuur vast te stellen rooster van aftreden. Een volgens het rooster aftredend bestuurslid is terstond ----- herbenoembaar. Bij een tussentijdse benoeming van een bestuurslid neemt het nieuwe bestuurslid de plaats in op het rooster van aftreden van zijn voorganger.
6. Een bestuurslid defungeert: -----
 - a. door zijn aftreden, hetzij vrijwillig, hetzij verplicht ingevolge het rooster van aftreden; -----
 - b. door zijn ontslag verleend door degene die hem benoemde; -----
 - c. door zijn ontslag verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet ----- voorzien; -----
 - d. door zijn onder curatele stelling, alsmede door een rechterlijke beslissing --- waarbij als gevolg van zijn lichamelijke of geestelijke toestand een bewind-- over een of meer van zijn goederen wordt ingesteld; -----
 - e. door zijn overlijden, indien het een natuurlijk persoon betreft; -----
 - f. doordat hij failliet wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt of--- verzoekt om toepassing van de schuldsaneringsregeling als bedoeld in de--- Faillissementswet. -----
7. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden. In ontstane vacatures ---- wordt zo spoedig mogelijk voorzien. -----

Bestuur: taak en bevoegdheden; bezoldiging.-----

Artikel 5. -----

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting. Ieder bestuurslid draagt verantwoordelijkheid voor de algemene gang van zaken binnen de stichting en -- is tegenover de stichting gehouden tot een behoorlijke vervulling van zijn taak. - Tot deze taak behoren alle bestuurstaken die niet bij de wet of de statuten aan-- een of meer andere bestuursleden zijn toebedeeld. Bij de vervulling van zijn----- taak richt het bestuurslid zich naar het belang van de stichting en de daarmee -- verbonden organisatie.-----
2. Het bestuur kan aan bestuursleden een bezoldiging toekennen in ----- overeenstemming met het belang en de omvang van de aan hun taak----- verbonden werkzaamheden. -----
3. Ingeval van belet of ontstentenis van een of meer bestuursleden zijn de over--- blijvende bestuursleden of is het enig overblijvende bestuurslid tijdelijk met het bestuur belast. Ingeval van ontstentenis van alle bestuursleden of het enige be- stuurslid neemt/nemen het/de laatst in functie zijnde bestuurslid/bestuursleden- zo spoedig mogelijk de nodige maatregelen teneinde een definitieve voorziening te doen treffen. -----

Onder belet wordt te dezen verstaan:-----

 - a. schorsing;-----
 - b. ziekte;-----



6

c. onbereikbaarheid; -----
in de gevallen bedoeld onder b. en c. zonder dat gedurende een termijn van vijf
(5) dagen de mogelijkheid van contact tussen het betreffende bestuurslid van
en de stichting heeft bestaan, tenzij de/het laatst in functie zijnde bestuursle- ---
den/bestuurslid in een voorkomend geval een andere termijn vaststel- -----
len/vaststelt. Zowel de ontstentenis of belet van een bestuurslid als de aanwij- ---
zing van een tijdelijk met het bestuur belaste persoon kan worden ingeschreven
in het Handelsregister. -----

Bestuur: vertegenwoordiging. -----

Artikel 6. -----

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te vertegenwoordigen. De bevoegdheid tot --
vertegenwoordiging komt mede toe aan een bestuurslid A gezamenlijk -----
handelend met het bestuurslid B. -----
2. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer-----
bestuursleden alsook aan derden, om de stichting binnen de grenzen van die ----
volmacht te vertegenwoordigen. -----

Bestuur: besluitvorming.-----

Artikel 7. -----

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden vóór elke vergadering voorzien in de--
statuten van de vennootschap waarin stemrecht op de door de stichting in-----
administratie gehouden aandelen kan worden uitgeoefend, tenzij voor de -----
betreffende vergadering omtrent alle bij de oproeping tot die vergadering-----
vermelde voorstellen besluitvorming plaats heeft overeenkomstig lid 10 van dit -
artikel 7. Voorts worden bestuursvergaderingen gehouden zo dikwijls een-----
bestuurslid zulks wenselijk oordeelt. -----
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt schriftelijk onder-----
opgaaf van de te behandelen onderwerpen op een termijn van ten minste zeven
dagen. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan-
de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de-----
bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven dagen, is-----
besluitvorming niettemin mogelijk, mits alle bestuursleden ter vergadering -----
aanwezig of vertegenwoordigd zijn en geen van de bestuursleden zich alsdan----
tegen besluitvorming verzet. -----
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse te bepalen door degene----
die de vergadering bijeenroept. -----
Bestuursvergaderingen kunnen ook worden gehouden door middel van-----
telefonische- of videoconferenties, of door middel van enig ander -----
communicatiemiddel, mits elk deelnemend bestuurslid door alle anderen -----
gelijktijdig kan worden gehoord. -----



4. Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuursleden alsmede zij die daartoe door de vergadering zijn uitgenodigd. Een bestuurslid kan zich door een ----- schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurslid ter vergadering --- doen vertegenwoordigen. Een bestuurslid kan ten hoogste één medebestuurslid - ter vergadering vertegenwoordigen. -----
5. Ieder bestuurslid heeft één stem. -----
6. Alle besluiten waaromtrent bij deze statuten niet anders is bepaald worden ----- genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen ----- vertegenwoordigende de volstrekte meerderheid van het aantal in functie zijnde bestuursleden. Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht. -----
7. Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij een ter vergadering aanwezig ---- bestuurslid schriftelijke stemming verlangt, in welk geval gestemd wordt door --- middel van ongetekende stembriefjes. -----
8. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter en bij diens afwezigheid door een ander door het bestuur aan te wijzen bestuurslid. -----
9. Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de ----- voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt welke in en door dezelfde of de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten ---- blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend. -----
10. Het bestuur kan ook op andere wijze dan in vergadering besluiten nemen, mits - alle bestuursleden in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, --- en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van ----- besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste---- meerderheid van alle bestuursleden zich schriftelijk vóór het voorstel heeft ----- verklaard. -----
11. Van een buiten vergadering genomen besluit wordt door het bestuur een relaas - opgemaakt dat tezamen met de in het vorige lid bedoelde stukken bij de----- notulen wordt gevoegd. -----
12. Een bestuurslid neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien-- hij daarbij een direct of een indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is-- met het belang van de stichting. Wanneer hierdoor geen bestuursbesluit kan ---- worden genomen is het bestuur toch bevoegd hieromtrent te besluiten, onder --- schriftelijke vastlegging van de overwegingen die aan het besluit ten grondslag - liggen. -----

Bijzondere besluiten. -----

Artikel 8. -----

1. De volgende besluiten van het bestuur kunnen slechts worden genomen met ---- algemene stemmen in een bestuursvergadering waarin alle bestuurders----- aanwezig of vertegenwoordigd zijn, zonder dat in het bestuur een vacature ----- bestaat: -----



- a. decertificering van een of meer aandelen; -----
 - b. wijziging van de statuten van de stichting; -----
 - c. wijziging van de administratievoorwaarden; -----
 - d. juridische fusie of splitsing van de stichting; -----
 - e. ontbinding van de stichting; -----
 - f. vervreemding van de in administratie genomen aandelen. -----
2. De in lid 1 onder a. tot en met f. vermelde besluiten behoeven voorts de -----
goedkeuring van de vennootschap. -----

Boekjaar en jaarrekening. -----

Artikel 9. -----

1. Het boekjaar van de stichting is gelijk aan het kalenderjaar. -----
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de stichting naar de eisen die voortvloeien -- uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de -- daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend. -----
3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een balans en een staat van baten en lasten van de stichting op te maken en op papier te stellen. -----
4. Het bestuur kan, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 van dit artikel 9 ----- bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door hem aan te wijzen accountant. De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit -- aan het bestuur. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een - verklaring omtrent de getrouwheid van de in lid 3 van dit artikel 9 bedoelde ----- stukken. -----
5. Het bestuur stelt een afschrift van de in lid 3 en 4 van dit artikel 9 bedoelde ----- stukken om niet ter beschikking van de certificaathouders. -----
6. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, onverminderd -- het hierna in lid 7 van dit artikel 9 bepaalde. -----
7. De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier -- gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere ----- gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging ----- geschiedt met juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens ----- gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd ----- leesbaar kunnen worden gemaakt. -----

Vergadering van certificaathouders. -----

Artikel 10. -----



1. Vergaderingen van certificaathouders worden gehouden indien ingevolge deze---statuten of de administratievoorwaarden door de vergadering van -----certificaathouders een besluit moet worden genomen en voorts zo dikwijls het---bestuur zulks wenselijk oordeelt. Tevens is het bestuur, op schriftelijk en -----gemotiveerd verzoek van een zodanig aantal certificaathouders als één tiende---gedeelte van het gezamenlijke nominale bedrag van de uitgegeven certificaten--vertegenwoordigt, verplicht een vergadering van certificaathouders bijeen te ----roepen. Indien aan zodanig verzoek niet binnen veertien dagen gevolg wordt ----gegeven zijn de verzoekers zelf tot de bijeenroeping bevoegd. -----
2. De bijeenroeping van een vergadering van certificaathouders geschiedt -----schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste tien dagen. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of ---onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, danwel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan tien dagen, is -----besluitvorming niettemin mogelijk mits alle certificaathouders ter vergadering ---aanwezig of vertegenwoordigd zijn, geen der certificaathouders zich alsdan -----tegen besluitvorming verzet en de vergadering met voorkennis van het bestuur -wordt gehouden. -----
3. Vergaderingen van certificaathouders worden gehouden in de gemeente waar de stichting statutair is gevestigd. -----
4. Toegang tot de vergadering hebben de certificaathouders, de voorzitter van de--vergadering, de bestuursleden alsmede zij, die daartoe door de vergadering zijn uitgenodigd. Een certificaathouder kan zich door een schriftelijk door hem -----daartoe gevolmachtigde mede-certificaathouder ter vergadering doen -----vertegenwoordigen. Een certificaathouder kan ten hoogste één mede-----certificaathouder ter vergadering vertegenwoordigen. Een certificaathouder kan -zich voorts ter vergadering doen vertegenwoordigen door een schriftelijk -----daartoe gevolmachtigde notaris, advocaat, registeraccountant of accountant-----administratieconsulent. -----
5. Elk certificaat geeft recht op het uitbrengen van één stem. -----
6. Alle besluiten waaromtrent bij deze statuten of in de administratievoorwaarden -niet anders is bepaald worden genomen met volstreekte meerderheid van de ----uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.-Indien bij verkiezing van personen niemand de volstreekte meerderheid heeft ----verkregen, heeft een tweede vrije stemming plaats. Heeft alsdan wederom -----niemand de volstreekte meerderheid verkregen, dan vinden herstemmingen -----plaats totdat hetzij één persoon de volstreekte meerderheid heeft verkregen, ----hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken. Bij gemelde-----herstemmingen (waaronder niet is begrepen de tweede stemming) wordt -----telkens gestemd tussen de personen op wie bij de voorafgaande stemming is----



6

gestemd, uitgezonderd evenwel de persoon op wie bij die voorafgaande-----
stemming het geringste aantal stemmen werd uitgebracht. Ingeval bij een-----
stemming tussen twee personen de stemmen staken, beslist het lot wie van hen
is gekozen. Bij staken van stemmen omtrent andere onderwerpen dan de-----
verkiezing van personen beslist het lot.-----

7. Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij een ter vergadering aanwezige---
certificaathouder schriftelijke stemming verlangt, in welk geval gestemd wordt --
door middel van ongetekende stembriefjes. -----
8. De vergaderingen worden geleid door een door het bestuur al dan niet uit zijn---
midden aan te wijzen persoon. Wordt op deze wijze niet in haar leiding -----
voorzien, dan voorziet de vergadering daarin zelf. -----
9. Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de -----
voorzitter van de vergadering aan te wijzen persoon notulen opgemaakt welke --
in en door dezelfde of de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten -
blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.-----
10. De vergadering van certificaathouders kan ook op andere wijze dan in -----
vergadering besluiten nemen, mits zulks geschiedt met voorkennis van het -----
bestuur, alle certificaathouders in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit --
te brengen en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze ---
van besluitvorming te verzetten. -----
Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van het aantal ----
stemmen schriftelijk vóór het voorstel is uitgebracht. -----
11. Van een buiten vergadering genomen besluit wordt door het bestuur een relaas -
opgemaakt dat tezamen met de in het vorige lid bedoelde stukken bij de-----
notulen wordt gevoegd. -----

Administratievoorwaarden. -----

Artikel 11.-----

1. De stichting stelt administratievoorwaarden vast, ingevolge een besluit van het -
bestuur. De administratievoorwaarden worden vastgesteld bij notariële akte. ----
2. De administratievoorwaarden kunnen worden gewijzigd ingevolge een besluit----
van het bestuur, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.--
In de administratievoorwaarden kunnen nadere voorschriften betreffende-----
wijziging daarvan worden opgenomen. -----

Statutenwijziging. -----

Artikel 12.-----

1. Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen, een en ander met inachtneming-
van het bepaalde in artikel 8.-----
2. Bij de oproeping tot de vergadering, waarin een statutenwijziging zal worden----
voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, bevattende de woordelijke ----
tekst van de voorgestelde wijziging, te worden gevoegd.-----



h

3. Een statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte -- is opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is ieder bestuurslid bevoegd. -

Ontbinding en vereffening.-----

Artikel 13.-----

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden. -----
2. Op het besluit van het bestuur tot ontbinding van de stichting is het bepaalde in artikel 8 van overeenkomstige toepassing. Bij het besluit tot ontbinding wordt --- tevens de bestemming van het liquidatiesaldo vastgesteld. -----
3. Na de ontbinding geschiedt de vereffening door de bestuurders. -----
4. De door de stichting gehouden aandelen zullen na haar ontbinding tegen----- intrekking van de daartegenover uitgegeven certificaten aan de ----- certificaathouders worden overgedragen. -----
5. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden stichting gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van -- de door de vereffenaars aangewezen persoon. -----
6. Op de vereffening zijn voorts de bepalingen van Boek 2, Titel 1, van het ----- Burgerlijk Wetboek van toepassing. -----

Slotbepaling.-----

Artikel 14.-----

Het eerste boekjaar van de stichting eindigt op éénendertig december tweeduizend -- éénentwintig. Dit artikel komt te vervallen na verloop van het eerste boekjaar. -----

Ten slotte heeft de verschenen persoon verklaard: -----

Voor de eerste maal wordt de heer **Sebo Jan Eelkman Rooda**, voornoemd, tot be---- stuurslid A van de stichting benoemd. -----

Volmacht.-----

Gemelde volmacht blijkt uit een aan deze akte gehechte onderhandse volmacht. ----
WAARVAN AKTE in minuut opgemaakt, is verleden te Rotterdam op de datum in het -
hoofd van deze akte vermeld. -----

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte, het geven van een toelichting
daarop en na de verklaring van de verschenen persoon van de inhoud van de akte te
hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen, wordt deze akte-
onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing
voorschrijft, door de verschenen persoon, die aan mij, notaris, bekend is en mij, ----
notaris, ondertekend. -----

Volgt ondertekening.



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT,
door mr. Margot Johanna Dussel, notaris,
d.d. 8 juni 2021.

9

BIJLAGE III – Administratievoorwaarden Stichting



vad
notarissen

MD/JV/825026.001

VASTSTELLING ADMINISTRATIEVOORWAARDEN VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR ER CAPITAL

Op acht juni tweeduizend éénentwintig verscheen voor mij, mr. Margot Johanna -----
Dussel, notaris te Rotterdam: -----
mevrouw mr. Jolanda Maria Johanna Verwoerd, te dezer zake met woonplaats ten ---
kantore van VAD Notarissen, Lichtenauerlaan 138, 3062 ME Rotterdam, geboren te --
Zoetermeer op dertien februari negentienhonderd zevenenzeventig, te dezen hande-
lend als schriftelijk gevolmachtigde van de stichting: **STICHTING ADMINISTRATIE----**
KANTOOR ER CAPITAL, gevestigd te Rotterdam, feitelijk adres Westplein 9 A, 3016 --
BM Rotterdam, in te schrijven in het handelsregister. -----

De verschenen persoon, handelend als gemeld, heeft verklaard dat het bestuur van
gemelde stichting op acht juni tweeduizend éénentwintig heeft besloten om voor----
waarden vast te stellen voor het in administratie nemen en houden van aandelen in
het kapitaal van de naamloze vennootschap: ER Capital N.V., gevestigd te Rotter- ---
dam, feitelijk adres Westplein 9 A, 3016 BM Rotterdam, handelsregisternummer -----
29046021, tegen uitgifte van certificaten van zodanige aandelen. Van deze besluit- --
vorming blijkt uit een bestuursbesluit dat aan deze akte is gehecht. Ingevolge dit
bestuursbesluit stelt Stichting Administratiekantoor ER Capital hierbij vast de vol----
gende -----

ADMINISTRATIEVOORWAARDEN: -----

Begripsbepalingen. -----

Artikel 1. -----

In deze administratievoorwaarden wordt verstaan onder: -----

- a. **aandelen:** -----
winstdelende cumulatief preferente aandelen in het kapitaal van de-----
vennootschap; -----
- b. **het administratiekantoor:** -----
de stichting: Stichting Administratiekantoor ER Capital, gevestigd te Rotterdam;
- c. **het bestuur:** -----
het bestuur van het administratiekantoor; -----
- d. **certificaat:** -----
de belichaming van rechten en verplichtingen, afgeleid van een aandeel, van ----
een certificaathouder jegens het administratiekantoor, de vennootschap en -----
derden, krachtens deze administratievoorwaarden, de statuten van het -----
administratiekantoor en de wet; onder rechten zijn begrepen de rechten die -----
voor de houder van een certificaat ontstaan als gevolg van uitgifte van aandelen



Handwritten mark

- door de vennootschap aan het administratiekantoor, al dan niet bij wijze van ----
uitkering op door het administratiekantoor in administratie gehouden aandelen; -
- e. **een certificaathouder:** -----
iedere houder van een of meer certificaten; -----
 - f. **schriftelijk:** -----
bij brief, telefax of e-mail, of bij boodschap die via een ander gangbaar -----
communicatiemiddel wordt overgebracht en elektronisch of op schrift kan -----
worden ontvangen mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid --
kan worden vastgesteld; -----
 - g. **de vennootschap:** -----
de naamloze vennootschap: ER Capital N.V., gevestigd te Rotterdam, -----
handelsregisternummer 29046021. -----

Certificaten. -----

Artikel 2. -----

- 1. Het administratiekantoor geeft tegenover de aandelen die het in administratie ---
verkrijgt certificaten uit. -----
- 2. Het administratiekantoor kan alleen volgestorte aandelen verkrijgen. -----
- 3. Het nominale bedrag van de certificaten is gelijk aan het nominale bedrag van --
de aandelen waartegenover zij zijn uitgegeven. -----
- 4. Alle certificaten luiden op naam. -----
- 5. Certificaatbewijzen worden niet uitgegeven. -----
- 6. Houders van certificaten hebben niet de rechten die de wet toekent aan houders
van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van -----
aandelen. -----
- 7. Op certificaten kan geen recht van vruchtgebruik of pandrecht worden -----
gevestigd. -----

Register van certificaathouders. -----

Artikel 3. -----

- 1. Het bestuur houdt ten kantore van de stichting het register van certificaathou- --
ders. Het bestuur draagt er zorg voor dat in het register van certificaathouders --
worden ingeschreven de namen en adressen van de certificaathouders en de ----
aanduidingen van hun certificaten. Het register van certificaathouders wordt re-
gelmatig bijgehouden. -----
- 2. De certificaathouders zijn verplicht schriftelijk een adres aan de stichting op te
geven. Bij gebreke van een schriftelijk opgegeven adres of indien een opgege- --
ven adres is komen te vervallen, zonder dat een nieuw adres is opgegeven, is de
stichting onherroepelijk gemachtigd namens een certificaathouder kennisgevin- -
gen en oproepingen in ontvangst te nemen. -----
- 3. Elke inschrijving in het register van certificaathouders en iedere wijziging van----
zodanige inschrijving, wordt ondertekend door een bestuurder. -----



4. Iedere certificaathouder kan te allen tijde inzage nemen in het register van certificaathouders en daaruit uittreksels verkrijgen, alles voor zover het zijn certificaten betreft. -----
5. Tegenover een certificaathouder strekt de door de stichting gevoerde administratie ter zake van vorderingen uit hoofde van deze administratievoorwaarden tot volledig bewijs, behoudens door de certificaathouder geleverd tegenbewijs.
6. De vorderingen van de certificaathouders jegens de stichting vormen geen gemeenschap in de zin van Titel 7 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. -----
Zij blijven individuele vorderingen van de rechthebbenden. -----

Overdracht en voorwaarden ten aanzien van certificaten. -----

Artikel 4. -----

1. Het bestuur van het administratiekantoor mag ten aanzien van de toekenning van nieuwe certificaten of overdracht van ingekochte certificaten, één of meer voorwaarden verbinden (met inbegrip van, maar niet beperkt tot -----
overdrachtsbeperkingen, verplichte aanbiedingsregelingen, lock-up regelingen, waarderingsregelingen, good leaver/bad leaver bepalingen). -----
2. De voorwaarden als bedoeld in lid 1 van dit artikel (i) kunnen per certificaat en/of certificaathouder verschillen, (ii) vormen een integraal onderdeel van deze administratievoorwaarden voor zover het de relevante certificaten of -----
certificaathouders betreft, (iii) blijven van toepassing ten aanzien van een -----
overdracht of overgang van één of meer relevante certificaten, tenzij anders -----
bepaald in de relevante voorwaarden, en (iv) kunnen worden gewijzigd en/of -----
aangepast overeenkomstig zodanige voorwaarden. -----
3. De voorwaarden als bedoeld in lid 1 van dit artikel mogen niet in strijd zijn met de statuten van het administratiekantoor en/of deze administratievoorwaarden. -

Dividenden en andere uitkeringen. -----

Artikel 5. -----

1. Het administratiekantoor int de dividenden en alle andere uitkeringen op de -----
aandelen die het in administratie houdt. -----
2. Onmiddellijk na ontvangst stelt het administratiekantoor de dividenden of -----
andere uitkeringen betaalbaar ter plaatse als door het administratiekantoor vast te stellen en doet het daarvan schriftelijk mededeling aan de certificaathouders.-
3. Bij uitreiking van bonusaandelen of stockdividenden door de vennootschap aan het administratiekantoor worden door het administratiekantoor -----
dienovereenkomstig certificaten uitgegeven aan de rechthebbenden. -----
4. Ingeval de vennootschap op de aandelen een uitkering doet naar keuze van de -----
aandeelhouder in geld of in andere waarden stelt het administratiekantoor de ---
rechthebbenden zo spoedig mogelijk schriftelijk in de gelegenheid hun keuze ----
uiterlijk op de vierde dag vóór die, waarop het administratiekantoor zijn keuze --
moet hebben uitgebracht, aan het administratiekantoor kenbaar te maken. -----



6

Indien de rechthebbenden niet tijdig schriftelijk hun keuze hebben uitgebracht is het administratiekantoor vrij de uitkering op de door hem aan te geven wijze te doen plaatsvinden. -----

5. Ingeval van liquidatie van de vennootschap, worden slotuitkeringen op de in----- administratie gehouden aandelen door het administratiekantoor uitbetaald aan -- de certificaathouders, tegen intrekking van de certificaten. -----

Uitgifte van aandelen. Aanbieding van aandelen. -----

Artikel 6. -----

1. Ingeval bij uitgifte van aandelen aandeelhouders een voorkeursrecht hebben, --- stelt het administratiekantoor de certificaathouders binnen een week na ----- aankondiging van de uitgifte met voorkeursrecht door de vennootschap, ----- schriftelijk in de gelegenheid om uiterlijk op de vierde dag vóór die, waarop het - administratiekantoor van zijn voorkeursrecht moet hebben gebruik gemaakt, ---- een voorkeursrecht op certificaten op overeenkomstige voet uit te oefenen.-----
2. Voorzover certificaathouders tijdig schriftelijk hebben te kennen gegeven van --- hun in lid 1 van dit artikel 6 bedoelde recht gebruik te maken, maakt het ----- administratiekantoor van zijn voorkeursrecht op de aandelen gebruik. Voorzover certificaathouders niet of niet tijdig schriftelijk hebben te kennen gegeven van--- dit recht gebruik te maken, maakt het administratiekantoor het voorkeursrecht - op de aandelen zo mogelijk te gelde door verkoop van het voorkeursrecht op ---- een certificaat op overeenkomstige voet en verdeelt het de opbrengst naar ----- evenredigheid onder de certificaathouders die van hun recht geen of niet ----- volledig gebruik maakten. -----
3. Bij verkoop van voorkeursrechten op certificaten als bedoeld in lid 2 van dit ----- artikel 6 hebben certificaathouders voorrang naar evenredigheid van hun ----- certificatenbezit, met dien verstande dat steeds het administratiekantoor van---- het voorkeursrecht op de aandelen gebruik maakt. -----
4. Indien en voorzover het administratiekantoor bij de aankondiging van het ----- voorkeursrecht op certificaten als in de leden 1 en 3 van dit artikel 6 bedoeld, --- het verlangen daartoe te kennen geeft, dienen de certificaathouders die van hun recht gebruik maken, binnen de door het administratiekantoor daarbij gestelde-- termijn depot te storten of op enige andere door het administratiekantoor aan--- te geven wijze zekerheid te stellen voor de betaling van de te verkrijgen ----- certificaten. -----
5. Het in dit artikel 6 bepaalde is zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing - wanneer door de vennootschap rechten tot het nemen van aandelen worden ---- verleend. -----

Vervreemding en bezwaring. -----

Artikel 7. -----

1. Het administratiekantoor is bevoegd tot vervreemding van een of meer aande-



len die zij houdt aan derden overeenkomstig de voorwaarden die zijn goedge-
keurd door het bestuur, met inachtneming dat de bepalingen in de statuten van
het administratiekantoor ten aanzien van de relevante besluitvorming zijn na-
geleefd.

2. Het administratiekantoor keert de ontvangen tegenprestatie onverwijld uit aan
de certificaathouders, waarmee de certificaten komen te vervallen. Het bestuur
kan beslissen dat een gedeelte van de tegenprestatie niet onmiddellijk wordt
uitgekeerd vanwege de garanties die zijn afgegeven ter gelegenheid van de ver-
vreemding van de desbetreffende aandelen. Dit gedeelte van de tegenprestatie
zal worden betaald aan de desbetreffende certificaathouder indien en op het
moment dat deze garantieverplichtingen komen te vervallen zonder dat er een
aanspraak op de garanties zijn gemaakt.
3. Het administratiekantoor is niet bevoegd de aandelen te verpanden of anders-
zins te bezwaren.

Uitoefening van stemrecht en overige aandeelhoudersrechten.

Artikel 8.

Het stemrecht en alle overige zeggenschapsrechten die zijn verbonden aan de in
administratie gehouden aandelen worden door het administratiekantoor naar eigen
inzicht uitgeoefend, met inachtneming van het bij deze administratievoorwaarden,
de statuten van het administratiekantoor en de wet bepaalde.

Kosten.

Artikel 9.

De kosten van de administratie komen ten laste van de vennootschap.

Decertificering.

Artikel 10.

1. Een certificaathouder heeft niet het recht om beëindiging van de administratie
te vorderen.
2. Het administratiekantoor is te allen tijde bevoegd deze administratie te
beëindigen.
3. Bij beëindiging van de administratie worden de aandelen door het
administratiekantoor aan de houders van de daartegenover uitgegeven
certificaten overgedragen tegen intrekking van de certificaten.

Wijziging administratievoorwaarden.

Artikel 11.

1. Het administratiekantoor is bevoegd deze administratievoorwaarden te wijzigen
op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden als in de statuten van het
administratiekantoor ten aanzien van statutenwijziging is voorzien.
2. Een wijziging van deze administratievoorwaarden wordt eerst van kracht nadat
daarvan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is
ieder bestuurslid bevoegd



vad
notarissen

6

Rechtskeuze. -----

Artikel 14.-----

Deze administratievoorwaarden worden beheerst door Nederlands recht.-----

Volmacht. -----

Gemelde volmacht blijkt uit het aan deze akte gehechte bestuursbesluit.-----

WAARVAN AKTE in minuut opgemaakt, is verleden te Rotterdam op de datum in het -
hoofd van deze akte vermeld. -----

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte, het geven van een toelichting
daarop en na de verklaring van de verschenen persoon van de inhoud van de akte te
hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen, wordt deze akte-
onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing
voorschrijft, door de verschenen persoon, die aan mij, notaris, bekend is, ----
notaris, ondertekend. -----

Volgt ondertekening.



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT,
door mr. Margot Johanna Dussel, notaris,
d.d. 8 juni 2021.

BIJLAGE IV – Prikbord Reglement

Artikel 1 Het prikbord

Mede ten behoeve van ER Capital NV (de “Vennootschap”) wordt de website www.ercapital.nl in stand gehouden, waarop de Vennootschap een prikbord (het “Prikbord”) aanbiedt waar geïnteresseerden in de aan- of verkoop van certificaten van Winstdelende Cumprefs in de Vennootschap (de “Certificaten) hun interesse in een zodanige aan- of verkoop kenbaar kunnen maken.

Artikel 2 De voorwaarden

Door het gebruik van het Prikbord stemt u in met deze gebruiksvoorwaarden (de “Voorwaarden”) en erkent u daaraan juridisch gebonden te zijn. De Vennootschap behoudt zich het recht voor om de Vennootschap op ieder gewenst moment te wijzigen, aan te passen en delen toe te voegen of te verwijderen. U moet deze Voorwaarden iedere keer lezen voordat u het Prikbord gebruikt. Door het gebruik van het Prikbord nadat de Vennootschap veranderingen van de Voorwaarden bekend maakt, gaat u akkoord met het accepteren van deze wijzigingen, ongeacht of u kennisgenomen heeft van deze wijzigingen. Als u het niet eens bent met deze Voorwaarden, moet u het Prikbord niet gebruiken.

Artikel 3 Territorium

Het Prikbord en de Voorwaarden zijn specifiek gericht op ingezetenen van Nederland. Gebruik van het Prikbord door (rechts)personen die geen ingezetene zijn van Nederland is niet toegestaan, tenzij zij reeds houder van Certificaten zijn.

Artikel 4 Algemeen

De Vennootschap behoudt zich het recht voor de toegang tot het Prikbord (of een deel hiervan) te beëindigen. De Vennootschap heeft het exclusieve recht zonder voorafgaande kennisgeving of aansprakelijkheid een deel van het Prikbord te stoppen, aan te passen of te wijzigen. U stemt in met het feit dat iedere beëindiging of annulering van de toegang tot, of gebruik van het Prikbord plaats zal mogen vinden zonder voorafgaande kennisgeving. U stemt ermee in dat als u zich niet houdt aan de bepalingen van deze Voorwaarden de Vennootschap onverwijld uw toegang tot het Prikbord onbruikbaar mag maken of verwijderen, met inbegrip van alle informatie die door u op of via het Prikbord is verstrekt. Verder gaat u ermee akkoord dat de Vennootschap niet aansprakelijk is tegenover u of een derde voor de beëindiging of annulering van uw toegang tot of gebruik van het Prikbord.

Artikel 5 Gegevens, werking, overeenstemming en verwerking

Slechts houders van Certificaten kunnen via het Prikbord een verkoopinteresse aangeven, tot niet meer dan het aantal door het gehouden Certificaten. Zowel houders als niet-houders van Certificaten kunnen via het Prikbord een aankoopinteresse aangeven.

Aan- en verkoopinteresses worden aangegeven door het invullen van een interesseformulier op het Prikbord. Hierbij dienen de volgende gegevens te worden opgegeven:

naam- en adresgegevens van de geïnteresseerde, het aantal Certificaten, aan- of verkoop, bied- of laatprijs per Certificaat en contactgegevens.

Het interesseformulier wordt door de Vennootschap verwerkt. Na aanleiding hiervan publiceert de Vennootschap de interesses gedurende een periode van maximaal drie volle kalendermaanden na de maand van plaatsing anoniem op het Prikbord. Per interesse zullen een uniek interessennummer, aan- of verkoop en het aantal Certificaten worden gepubliceerd. Na ommekomst van de periode van drie maanden, zullen de interesses worden verwijderd en dient desgewenst een nieuw interesseformulier te worden ingevuld.

Zodra de bied- en laatprijzen van een aan- en een verkoopinteresse niet meer dan 25% van de hoogste bied- of laatprijs uit elkaar liggen, zal de Vennootschap de contactgegevens van de in aankoop geïnteresseerde partij(en) doorgeven aan de in de verkoop geïnteresseerde partij(en) hiervan op de hoogte stellen. Beide partijen dienen vervolgens in onderling overleg te bezien of zij tot overeenstemming kunnen komen. Indien zij tot overeenstemming komen, dienen zij beide door gebruikmaking van het desbetreffende bevestigingsformulier, beschikbaar op het Prikbord, een dienstverlener van de overeenstemming op de hoogte te stellen.

De dienstverlener zal volgens een door hem gehanteerde modeltest een overeenkomst opstellen tussen beide partijen, welke daarna rechtstreeks door deze dienstverlener aan beide partijen zal worden toegezonden.

Door het bereiken van overeenstemming of door het opslaan en/of doorgeven van de gegevens komt de betreffende overeenkomst nog niet tot stand. De betreffende overeenkomst komt pas tot stand na ondertekening daarvan door beide partijen, door de Vennootschap en door het administratiekantoor dat de Certificaten heeft uitgegeven (Stichting Administratiekantoor ER Capital).

Artikel 6 Kosten

Het gebruik van het Prikbord is kosteloos.

Er zijn kosten verbonden aan het opstellen van de in artikel 5 bedoelde overeenkomst door de aldaar bedoelde dienstverlener en de verdere verwerking van de tot stand te brengen transactie. Thans bedragen deze €25 per transactie. Deze kosten komen voor rekening van de verkopende kant van de transactie. De dienstverlener zal u voor deze kosten een declaratie toezenden. De overeenkomst wordt pas opgesteld en aan u toegezonden worden nadat u als eventuele verkoper van de Certificaten de betreffende declaratie heeft voldaan aan de dienstverlener.

Dit artikel vormt een derdenbeding ten behoeve van de betreffende dienstverlener.

Artikel 7 Privacy

Door gebruik te maken van het Prikbord verleent u de Vennootschap uitdrukkelijke toestemming voor het gebruik en de verwerking van uw persoonlijke gegevens in overeenstemming met deze Voorwaarden.

Artikel 8 Disclaimer

Het Prikbord wordt aangeboden “as is” en zonder enige garantie, noch expliciet noch impliciet. De Vennootschap wijst alle expliciete of impliciete garanties uitdrukkelijk van de hand.

De Vennootschap garandeert niet dat het Prikbord of enige functie van het Prikbord zonder storingen of fouten is noch dat de fouten gecorrigeerd zullen worden.

Artikel 9 Toepasselijk recht

Op deze Voorwaarden en de daaruit voortvloeiende rechtsverhouding tussen de Vennootschap en u is bij uitsluiting Nederlands recht van toepassing, met uitzondering van die bepalingen van Nederlands recht die een ander recht dan Nederlands recht op deze Voorwaarden en die rechtsverhouding van toepassing zouden doen zijn.

Artikel 10 Contact

Het Prikbord staat onder controle van en wordt ter beschikking gesteld door de Vennootschap. De Vennootschap is een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, gevestigd te 3016 BM Rotterdam, Westplein 9a, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 29046021. Indien u vragen op opmerkingen heeft aangaande het Prikbord, kunt u contact opnemen met de Vennootschap door uw vraag of opmerking te richten aan: info@ercapital.nl.



ER CAPITAL NV

DE VASTGOEDONDERNEMING

ER CAPITAL NV
WESTPLEIN 9A
3016 BM ROTTERDAM

010-2881446

INFO@ERCAPITAL.NL
WWW.ERCAPITAL.NL