



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 800.000

(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 € 2.400.000 (800.000 CERTIFICATEN VAN € 3 PER STUK)

De inhoud van dit Prospectus is vastgesteld op 1 februari 2024 en derhalve tot die datum geactualiseerd

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 1 februari 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 Administratiekantor ER Capital
- Bijlage III. Administratievoorwaarden Stichting
- Bijlage IV. Prikbord reglement

Het jaarverslag van de Vennootschap over boekjaar 2021, 2022 en 2023 (mits gereed) alsmede het halfjaarverslag 2022, 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: - 1% over de Inleg (investering van € 12.000 - € 20.000) - 0,5% over de Inleg (investering van € 20.000 - € 50.000) - 0% 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 1 februari 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 800.000 (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 belegger het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De belegger 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 1 februari 2024 vastgesteld ten behoeve van de Uitgifte van 800.000 (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs tegen een uitgifteprijs van € 3,- elk (derhalve voor een totaalbedrag van €2.400.000,-). De Uitgifte zal vanaf 1 februari 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.

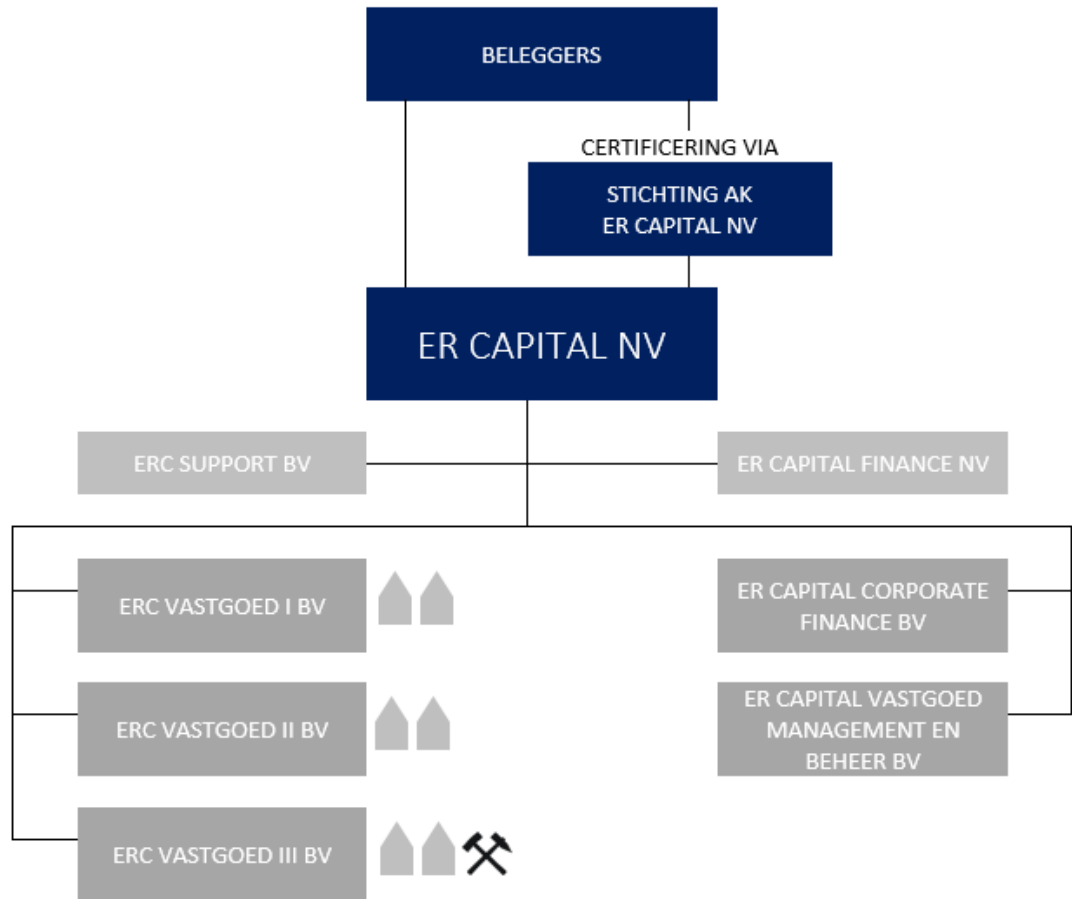
De (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs zullen worden uitgegeven onder de in dit Prospectus inclusief bijlagen opgenomen voorwaarden.

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 1 februari 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 uit geeft, 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 :

- 3.257.586 Gewone Aandelen van elk € 0,05 nominaal;
- Circa 3.000.000 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 kortetermijnbeleggers (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 800.000 (Certificaten van) Winstdelende Cumprefs tegen een Uitgifteprijs van € 3,- per Certificaat. De totale omvang van de Uitgifte bedraagt derhalve € 2.400.000, -.

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 huurverplichtingen. 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 € 40 miljoen en ruim 40 huurders, met een verwachte jaarlijkse huurstream van circa € 3 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.

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-beleggers geldt in beginsel dat hun (Certificaten van) Winstdelende Cum-prefs, mits hij/zij minder dan 5% houdt, als Box 3-belegging worden aangemerkt. Vennootschappelijke beleggers (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 1 februari 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 kostenstruc-

tuur, 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 Belegger 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 Beleggers 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 Belegger 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 beleggers 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	Investering € 12.000 - € 20.000: 1% Investering € 20.000 - € 50.000: 0,5% Investering € 50.000 of meer: 0%
Minimale investering	€ 12.000, - te vermeerderen met Emissiekosten

De Certificaten worden aan de belegger 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.

Beleggers 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:	1 februari 2024
Start inschrijvingsperiode:	1 februari 2024

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

Sluiting inschrijvingsperiode:	26 juni 2024
Uiterlijke stortingsdatum, laatste tranche:	27 juni 2024
Uitgiftedatum laatste tranche:	28 juni 2024

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 € 2.400.000, - 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 2022, 2023 (indien gereed) 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 belegger die zelf over voldoende financiële middelen beschikt. Deze belegger is minder afhankelijk van bancaire financiering. Tevens zal bancaire financiering - indien de belegger 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 beleggers 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 vastgoedbeleggers - 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 afwaarderingen, 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 afwaarderingen 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 beleggers 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 beleggers 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 teruggevorderd. Omzetbelasting die niet kan worden teruggevorderd 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.

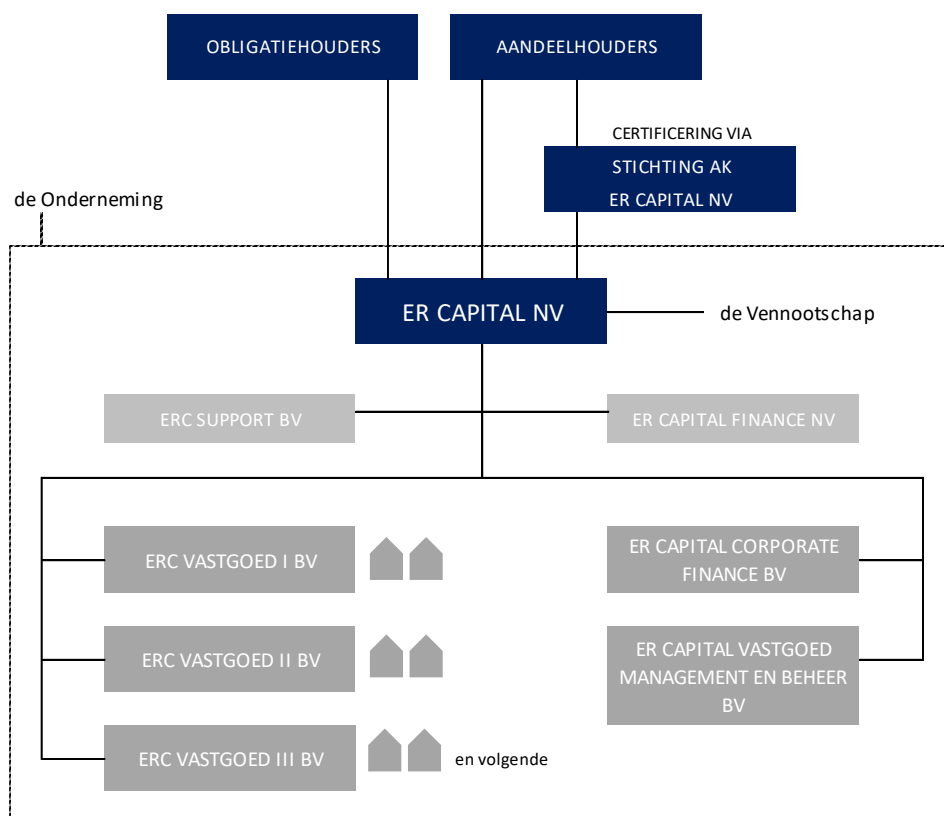
8.1 Historie ER Capital NV

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 1 februari 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 2022 € 162.879,30 geplaatst (verdeeld over 3.257.586 Aandelen van elk € 0,05 nominaal). Van de Winstdelende Cumprefs zijn 3.023.837 stuks geplaatst. 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 (samenstellingsverklaring).

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 zes 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
€ -	€ 200.000	19,0 %
€ 200.000	€ -	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 € 2.400.000 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 800.000 (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:	Wolfsbergen Van Haarlem Accountants & Belastingadviseurs Rivium Westlaan 80, 2909 LD Capelle aan den IJssel

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

Wolfsbergen Van Haarlem Accountants & Belastingadviseurs, 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 interessenummer, 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.