

CURA CREATING
UNIQUE
RESIDENTIAL
AREAS

OVERGOOI

INFORMATIE MEMORANDUM

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



In dit informatie memorandum vindt u de voorwaarden die gelden voor de uitgifte van de certificaten van stemrechtloze aandelen en ook voor onze organisatie.

Leest u dit informatie memorandum goed door voordat u geld in ons investeert. Heeft u dit informatie memorandum gelezen? En wilt u onze certificaten van aandelen kopen? Ga dan naar www.curaproperty.com/investeren.

Wij bieden onze certificaten van aandelen alleen aan in Nederland. De certificaten van aandelen mogen als zodanig ook niet worden aangeboden, verkocht of geleverd in andere landen dan Nederland.

Let op: voor deze aanbieding van certificaten van aandelen wordt geen door de AFM goedgekeurd prospectus beschikbaar gesteld.

Deze aanbieding valt onder de vrijstellingsregeling. Naast dit informatie memorandum is wel het verplichte informatiedocument beschikbaar. U kunt dit document ook raadplegen op www.curaproperty.com.

Publicatiedatum: 20-01-2025

In dit Informatie Memorandum vindt u informatie over de uitgifte door stichting: Stichting Cura Property Investment (uitgevende instelling), van certificaten van aandelen in het kapitaal van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Cura Property Development B.V.

Elk certificaat is gekoppeld aan een stemrechtloos aandeel met een nominale waarde van één tiende eurocent (€ 0,001). De uitgifteprijs van elk certificaat van een voornoemd stemrechtloos aandeel zal één euro (€1) zijn, er zal aldus een agio per (certificaat van een) aandeel worden gestort van negenhonderd negentigennegentig eurocent (€ 0,999).

Drempel

Investeren is mogelijk vanaf tweeduizend vijfhonderd euro (€2.500), hierna de drempel. Dit staat gelijk aan de uitgifte van 2.500 certificaten van 2.500 stemrechtloze aandelen, elk stemrechtloos aandeel nominaal één tiende eurocent (€ 0,001), in het kapitaal van Cura Property Development B.V.

Doel

De insteek is om maximaal één-miljoen-zevenhonderdvijftig-duizend euro (€ 1.750.000) op te halen, door middel van de uitgifte van maximaal 2.000.000 certificaten van de in totaal 4.995.000 stemrechtloze aandelen die eerder aan Stichting Cura Property Investment zijn uitgegeven.

De overige 3.245.000 stemrechtloze aandelen blijven in beheer bij Stichting Cura Property Investment.

Elk certificaat vertegenwoordigt een stemrechtloos aandeel met een nominale waarde van € 0,001 (één tiende eurocent) en wordt, in

beginsel, aangeboden tegen een uitgifteprijs van € 1 per certificaat.

In totaal omvat de aanbieding maximaal 2.000.000 certificaten van stemrechtloze aandelen, elk met een nominale waarde van € 0,001 en een uitgifteprijs van € 1, onder voorbehoud van wijzigingen.

Na uitgifte van de 2.000.000 certificaten van aandelen blijft het kapitaal van Cura Property Development B.V. als volgt:

- 100.000 gewone aandelen, elk aandeel met een nominale waarde van € 0,001.
- 5.000.000 winstrechtloze aandelen, elk aandeel met een nominale waarde van € 0,001.
- 4.995.000 stemrechtloze aandelen, waarvan maximaal 2.000.000 certificaten zijn uitgegeven aan beleggers. Elk aandeel heeft een nominale waarde van € 0,001.

Tussentijdse prijswijziging

Cura Property Development B.V. behoudt het recht om de uitgifteprijs van certificaten van aandelen tussentijds te wijzigen, waarbij nooit meer wordt aangeboden dan €2.000.000.

Prijswijzigingen zullen plaatsvinden op basis van objectief door ons vast te stellen mijlpalen, zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van vergunningen, de start van de bouw of andere significante projectontwikkelingen. Deze mijlpalen kunnen de waarde en zekerheid van het project verhogen en daarmee een hogere uitgifteprijs rechtvaardigen.

Het is mogelijk dat tijdens bepaalde marketingacties extra certificaten worden uitgegeven aan nieuwe beleggers als een vorm van korting. Beleggers ontvangen dan extra certificaten bovenop hun reguliere aankoop. Deze korting kan oplopen tot maximaal 10% van het totaal aantal certificaten. Dit heeft mogelijk invloed op het rendement van de certificaten.

Impact op investeerders

Potentiële investeerders dienen zich ervan bewust te zijn dat een prijswijziging geen garantie biedt voor waardeinstijging van reeds uitgegeven certificaten. Daarnaast bestaat het risico dat investeerders, afhankelijk van het moment van instappen, tegen verschillende prijzen investeren. Dit kan leiden tot verschillen in gemiddeld rendement tussen investeerders, waarbij latere investeerders mogelijk minder rendement behalen doordat zij profiteren van verminderde risico's, maar tegen een hogere prijs instappen.

Risico's wijziging uitgifteprijs

Hoewel het behalen van mijlpalen vaak de risico's van een project vermindert, biedt dit geen garantie op succes of rendement. Risico's zoals marktschommelingen, vertragingen in de uitvoering of financiële tegenvallers blijven bestaan, ongeacht de voortgang van het project. Een hogere uitgifteprijs geeft geen garantie op rendement.

Informatievoorziening en updates

Bij Cura Property Development B.V. vinden we transparantie en heldere communicatie met onze certificaathouders essentieel. Daarom zorgen we ervoor dat u als belegger altijd goed op de hoogte bent van de voortgang van het project en andere relevante ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op uw investering.

Projectupdates en communicatie

Online-presentaties: Alle belangrijke projectupdates en relevante informatie worden gedeeld via een beveiligd online platform.

Telefonische toelichting: Om ervoor te zorgen dat alle informatie volledig begrepen wordt, nemen wij persoonlijk contact met u op om de updates telefonisch toe te lichten. Zo kunt u eventuele vragen direct stellen en zorgen we voor een duidelijke uitleg van de voortgang en beslissingen.

Uw betrokkenheid

Met de aankoop van aandeelcertificaten stemt u in met deze werkwijze en maakt u er tijd voor vrij om minimaal één keer per kwartaal deel te nemen aan een telefoongesprek met ons team. Dit garandeert een constructieve dialoog en zorgt ervoor dat u volledig op de hoogte blijft van uw investering.

Stem- en winstrecht

100% van het stemrecht zal zijn gekoppeld aan 100.000 gewone aandelen en 5.000.000 winstrechtloze aandelen, elk aandeel met een nominale waarde van € 0,001. Voornoemde 5.000.000 aandelen hebben aldus slechts een stem- en geen winstrecht.

100% van het winstrecht zal zijn gekoppeld aan de 100.000 gewone aandelen en 4.995.000 stemrechtloze aandelen. Voornoemde 4.995.000 stemrechtloze aandelen hebben aldus een winst- en geen stemrecht.

Uitgifte aandelen

Bij de uitgifte van 4.995.000 stemrechtloze aandelen aan Stichting Cura Property Investment zijn de aandelen volgestort voor de nominale waarde. In totaal bedraagt dat vierduizendnegenhonderdvijfennegentig euro (€ 4.995,-).

De verwachting is dat we – in eerste instantie – certificaten zullen uitgeven voor maximaal 1.760.000 aandelen. Indien blijkt dat het nodig is, kunnen er extra certificaten worden uitgegeven tot een maximum van 2.000.000 aandelen. Dit

zou een maximale opbrengst van € 2.000.000 betekenen. Certificaten worden uitsluitend uitgegeven op het moment van verkoop aan investeerders.

Indien achteraf blijkt dat minder certificaten worden uitgegeven, zal het restant van de aandelen waarvoor binnen vijf jaar na de eerste uitgifte geen certificaten zijn verkocht, worden ingekocht en vervolgens ingetrokken.

Uitgifte certificaten

De uitgifte van certificaten aan een investeerder zal plaatsvinden binnen één (1) maand nadat de betaling voor de aankoop van de certificaten door de investeerder is voldaan. Dit geschiedt middels een onderhandse akte van uitgifte van de certificaten. Deze akte wordt door Stichting Cura Property Investment verstuurd aan de investeerder voor medeondertekening. Het door beide partijen getekende exemplaar geldt als het document waarbij de betreffende certificaten daadwerkelijk zijn uitgegeven aan de betreffende investeerder.

1 INHOUDSOPGAVE

1	INHOUDSOPGAVE.....	6
2	VOORWAARDEN CERTIFICATEN	7
3	HET PROJECT	10
4	Informatie over de risico's	21
5	Nadere informatie over de belegging.....	30
6	Informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling	37
7	Informatie over de aanbidding en inschrijving.....	39
8	Fiscale Aspecten.....	40
9	Wie zijn verantwoordelijk voor dit informatie memorandum?	41
10	Geen toezicht.....	41
11	Welk recht geldt?.....	41
12	Wilt u meer informatie ontvangen of heeft u een klacht?	42
13	Meer informatie die ook bij deze aanbidding hoort.....	42

2 VOORWAARDEN CERTIFICATEN

2.1 VOORWAARDEN VAN DE CERTIFICATEN VAN AANDELEN

Euro	U investeert het geld in euro's. U krijgt eventuele uitbetalingen ook in euro.
Prijs	De prijs voor één (1) certificaat van een stemrechtloos aandeel is één euro (€ 1,00). Voor één euro (€ 1,00) krijgt u dus één (1) certificaat. De prijs van certificaten kan wijzigen.
Minimum (drempel)	U dient minimaal tweeduizendvijfhonderd (2.500) certificaten te kopen.
Maximum	U kunt maximaal 250.000 certificaten kopen. Indien u meer wilt kunt u direct contact opnemen. Het kan zijn dat u niet alle certificaten krijgt. Bijvoorbeeld als er veel inschrijvingen zijn.
Totale investering	Wij kunnen en zullen met de uitgifte van aandeelcertificaten maximaal € 2.000.000 ophalen bij beleggers.
Kosten	Over uw inleg betaalt u € 350 emissiekosten. U betaalt aan ons geen andere kosten voor uw transactie. Bij verkoop van uw certificaten van aandelen betaalt u de wettelijke en anderzijds voor de certificaathouder verplichte transactie kosten en belastingen, voor zover van toepassing. De uitgevende instelling zal geen kosten berekenen.
De certificaten zijn op naam	De certificaten zijn op naam geregistreerd en niet omwisselbaar in aandelen. Bij overdracht ontvangt u een onderhandse akte, waarmee de wijziging in het certificatenregister wordt vastgelegd. U kunt de certificaten niet omwisselen in aandelen.
In het register staat hoeveel certificaten u heeft	Stichting Cura Property Investment heeft een register met certificaathouders. In dat register houdt Stichting Cura Property Investment precies bij hoeveel certificaten elke belegger bij Stichting Cura Property Investment heeft.
Belastingen/fiscaal	Wilt u investeren in de certificaten van aandelen? Ga dan eerst naar uw belastingadviseur. Zorg dat u weet wat de belastinggevolgen zijn van het investeren in deze belegging. Voor een volledig en actueel overzicht van de huidige belastingregels en toekomstige wijzigingen kunt u terecht op de website van de Belastingdienst. Deze investering kan gelden als een investering in een vastgoed vennootschap. Het kan zijn dat u daarvoor belasting moet betalen. Gelden er belastingen of heffingen voor het verkrijgen van de certificaten van aandelen of voor het ontvangen van het rendement? Dan moet u die betalen. Heeft u vragen? Raadpleeg dan uw belastingadviseur.
Toepasselijk recht en bevoegde rechter	Nederlands recht is van toepassing op deze aanbieding. De rechtbank Amsterdam is (niet exclusief) bevoegd kennis te nemen van geschillen.
U krijgt informatie van ons	Wij stellen regelmatig informatie aan u beschikbaar via online presentaties met telefonische toelichting, waaronder: een jaarrekening binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar (uiterlijk op 30 juni); een halfjaarbericht; een kwartaal-update van de stand van zaken; een bericht als er iets belangrijks gebeurt.

2.2 WAT WORDT ER AANGEBODEN EN DOOR WIE?

De certificaten van stemrechtloze aandelen worden uitgegeven door Stichting Cura Property Investment. De certificaten worden aangeboden door Cura Property Development B.V. De certificaten zijn beperkt verhandelbaar en zullen niet worden verhandeld op een markt, zie hiervoor de administratievoorwaarden welke van toepassing zijn inzake de verhandelbaarheid van certificaten van aandelen. De overdracht van certificaten is alleen mogelijk met voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur van Stichting Cura Property Investment. Bij iedere overdracht dient de verkrijger te verklaren gebonden te zijn aan dezelfde administratievoorwaarden en andere voorwaarden die voor de vervreemder golden, conform het kettingbeding zoals vastgelegd in de administratievoorwaarden. Hierdoor wordt gewaarborgd dat certificaa houders altijd aan dezelfde voorwaarden gebonden blijven. De certificaten kunt u kopen via de website <https://curaproperty.com/investeren/>.

2.3 WAARDEONTWIKKELING VAN CERTIFICATEN

De waarde van de certificaten kan stijgen gedurende de looptijd van het project, afhankelijk van de gerealiseerde projectresultaten en marktomstandigheden. De verwachte waarde stijging is gebaseerd op factoren zoals de stijgende marktwaarde van vastgoed, projectvoortgang en eventuele mijlpalen, zoals het verkrijgen van vergunningen of het succesvol afronden van de bouw. Certificaa houders kunnen (gebonden aan een maximum) profiteren van een dergelijke waarde stijging bij een eventuele verkoop van certificaten of bij winstuitkeringen na verkoop van het vastgoed.

Handel tussen certificaa houders

Certificaa houders hebben de mogelijkheid om hun certificaten onderling te verhandelen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Elke transactie tussen certificaa houders vereist voorafgaande schriftelijke toestemming van Stichting Cura Property Investment.
- De verkrijger van de certificaten dient akkoord te gaan met de administratievoorwaarden en overige voorwaarden die van toepassing zijn op de vervreemder. Dit wordt gewaarborgd door een kettingbeding, vastgelegd in de administratievoorwaarden.
- Om de stabiliteit en integriteit van het project te waarborgen, behoudt Stichting Cura Property Investment zich het recht voor om transacties te weigeren indien de voorgestelde koper niet voldoet aan de vereisten (zoals juridische en compliance-eisen).

Door deze werkwijze worden alle certificaa houders beschermd en blijven de voorwaarden uniform voor alle betrokkenen.

2.4 BELEGGEN BRENGT ALTIJD RISICO'S MET ZICH MEE

Wij bieden de certificaten uitsluitend aan in Nederland aan particuliere beleggers en professionele beleggers. Dat betekent niet automatisch dat de certificaten voor u geschikt zijn als u een particuliere belegger of een professionele belegger bent.

Let op! Aan de certificaten zijn **risico's** verbonden. Deze certificaten zijn daarom alleen geschikt voor personen die bereid zijn om deze risico's te lopen.

Wij kunnen u niet adviseren of de certificaten voor u geschikt zijn. Dat hangt namelijk af van verschillende zaken. Bijvoorbeeld van uw persoonlijke omstandigheden. En hoeveel geld u heeft. Of u al beleggingen heeft. En of u veel of weinig risico wilt nemen. Wilt u beleggen in onze certificaten? Gaat u dan eerst naar een financieel adviseur.

Het is altijd verstandig om niet al uw geld in onze certificaten te beleggen. Het is belangrijk om ook een deel van uw geld te sparen. En uw geld te verdelen over verschillende beleggingen.

Voor wie zijn onze certificaten niet geschikt?

Past een van onderstaande voorbeelden bij u? Dan kunt u onze certificaten beter niet kopen.

- U wilt geen risico lopen op uw beleggingen.
- U heeft geen ervaring met beleggen.
- U heeft geen verstand van wat wij doen.
- U snapt niet hoe certificaten werken.
- U wilt geen geld verliezen.
- U leent geld en u gebruikt dit om te beleggen.
- U heeft minder pensioen of minder geld om de belangrijkste dingen te kunnen doen (bijvoorbeeld voor uw eten, woning en kleding) als u geld verliest door de certificaten.
- U heeft het geld van de certificaten nodig. U kunt het geld niet minimaal 5 jaar missen.
- U heeft de opbrengst van de certificaten nodig om de belangrijkste dingen te kunnen doen (bijvoorbeeld voor uw eten, woning en kleding).



Dit is een sfeerimpressie van Overgooi. (Het resultaat zal afwijken van deze afbeelding.)

3 HET PROJECT

Cura Property Development B.V. biedt investeerders een unieke kans om deel te nemen in de ontwikkeling, bouw en verkoop 10 woningen in het hogere segment, gelegen in fase 5 van de exclusieve wijk Overgooi in Almere. Door middel van aandeelcertificaten kunnen beleggers participeren in dit exclusieve vastgoedproject, waarbij hoogwaardige woningen worden ontwikkeld op een gewilde locatie in Nederland.

3.1 LOCATIEBESCHRIJVING

Villapark Overgooi ligt aan de rand van Almere, nabij het Gooimeer, en biedt een uitzonderlijke woonervaring in een groene en rustige omgeving. De woonwijk staat bekend om zijn ruime kavels, luxe villa's en de directe nabijheid van Amsterdam. Almere is een snelgroeiende stad met uitstekende infrastructuur, waaronder verbindingen naar de A6, A1 en het openbaar vervoer richting Amsterdam.

De ligging van fase 5 in Overgooi is gunstig, niet alleen door de nabijheid van grote steden, maar ook door de uitstekende ontsluiting via de Meesweg. Deze infrastructuur zorgt voor een goede bereikbaarheid van en naar de kavels, wat het project zeer aantrekkelijk maakt voor zowel kopers als beleggers. De omgeving biedt een perfecte combinatie van rust, natuur en stedelijke voorzieningen.



Het gaat om de kadastrale percelen D 441, D 462, D 481, D 509 en D 512. Aangegeven in het bruine kader in bovenstaande afbeelding.

3.2 DOEL VAN PROJECT

Ons doel is om 10 luxe villa's te bouwen en op te leveren en een mooie winst te behalen bij verkoop (en levering) van de woningen. Mogelijk zal een deel van de 10 percelen worden verkocht als bouwkvael, waarop een koper zelf een eigen woning kan (laten) bouwen. Dit is afhankelijk van de markt. In Overgooi mogen er volgens het bestemmingsplan woningen worden gebouwd op kavels met een minimale grootte van 1.500 m².

3.3 ONTWIKKELINGSSTAPPEN

De ontwikkeling van fase 5 omvat de volgende cruciale stappen:

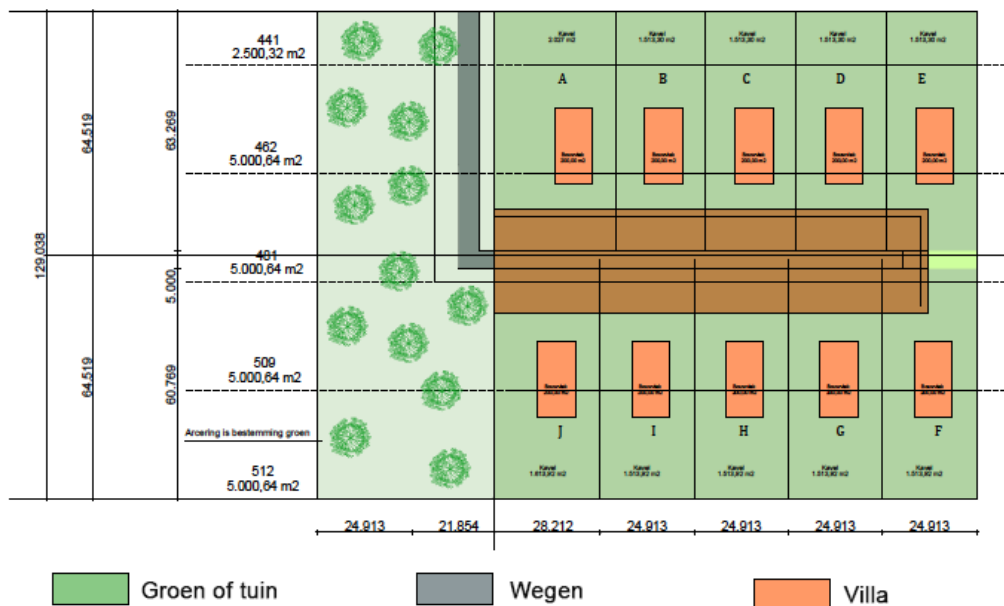
1. Aankoop en verwerving grond

Cura Property Development B.V. heeft het doorverkooprecht van de grond verworven van GVR Bouwmanagement. Dit recht geeft Cura Property Development B.V. exclusieve bevoegdheid om de percelen, die eigendom zijn van diverse grondeigenaren, te ontwikkelen en door te verkopen aan toekomstige kopers van woningen.

De levering van de grond vindt plaats bij de start van de bouw via een zogenoemde ABC-akte. Hierbij leveren de grondeigenaren de grond aan Cura Property Development B.V., die deze direct doorverkoopt aan de woningkopers. Betaling vindt plaats bij de levering. Deze constructie zorgt ervoor dat kopers uitsluitend met Cura Property Development B.V. zaken doen, waardoor het proces efficiënt en overzichtelijk kan worden afgehandeld.

2. Stedenbouwkundig plan en infrastructuur

De bestemming van de grond is al 'Wonen', en er is een stedenbouwkundige schets als basis voor verdere uitwerking. Dit omvat de ruimtelijke indeling van kavels, wegen en groene zones. In overleg met de gemeente Almere worden aansluitingen op riolering, nutsvoorzieningen en wegen uitgewerkt. Deze fase duurt naar verwachting 3 maanden.



Afbeelding: Stedenbouwkundig ontwerp, met hoofdstructuur en mogelijke inrichting plangebied. Dit is geen definitief ontwerp. Het zal dus nog wijzigen.

3. Verkoop en vergunningstraject

Terwijl het stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt, starten we de verkoop van woningen. Er worden vijf woningtypen aangeboden, waarbij kopers de woningen naar hun eigen wensen kunnen aanpassen. Zodra een woning is verkocht, wordt direct gestart met de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor die specifieke woning. Dit proces verloopt in fases, afhankelijk van het verkooptempo, om vertraging te minimaliseren. De vergunningsaanvraag neemt naar verwachting 20 weken per woning in beslag.

4. Bouwrijp maken van de grond

Parallel aan het vergunningsproces beginnen we met het bouwrijp maken van de grond. Dit omvat de aanleg van riolering, nutsvoorzieningen, wegen en overige infrastructuur. Deze werkzaamheden starten naar verwachting in het derde kwartaal van 2025 en worden gefaseerd uitgevoerd.

5. Bouw van woningen

De bouw begint zodra de benodigde vergunningen voor een woning zijn verkregen en deze verkocht is. Cura Property Development B.V. begeleidt het bouwproces in samenwerking met geselecteerde aannemers om ervoor te zorgen dat de woningen volgens planning en binnen budget worden opgeleverd. De grond wordt geleverd aan de kopers bij de start van de bouw.

6. Oplevering en verkoopafhandeling

Na voltooiing van de bouw worden de woningen opgeleverd aan de kopers en wordt de verkoop definitief afgerond. De oplevering van alle woningen wordt verwacht in het tweede kwartaal van 2027.

7. Terugkopen certificaten

Wanneer het project tot oplevering komt, wordt de balans opgemaakt. Op dat moment wordt de verkoopwinst gerealiseerd. In plaats van dividend uit te keren, worden de certificaten van de certificaathouders teruggekocht tegen (naar verwachting) een hoger bedrag dan de oorspronkelijke inleg. Dit hogere bedrag weerspiegelt de verkoopwinst en wordt verdeeld naar rato van ieders procentueel belang in de certificaten. Omdat de winst pas aan het einde van het project wordt gerealiseerd, wordt er tussentijds naar verwachting geen dividenduitkering gedaan.

Samenvatting van de beoogde planning

Tijd	Actie
2025 Q1 - Q2	Uitwerking stedenbouwkundig plan: ruimtelijke indeling, infrastructuur en overleg met de gemeente Almere.
	Start verkoop woningen: lancering marketingcampagnes en samenwerking met makelaars.
2025 Q3 - Q4	Bouwrijp maken van grond: aanleg riolering, nutsvoorzieningen en wegen. Start
	Vergunningstraject per verkochte woning: aanvragen worden gefaseerd verwerkt.
2026 Q1 - Q2	Bouw eerste woningen: zodra vergunningen binnen zijn, wordt gestart met de bouw.
	Vervolg verkoop en vergunningstraject: afgestemd op verkooptempo.
2026 Q3 - Q4	Parallele bouwactiviteiten: meerdere woningen in verschillende ontwikkelstadia.
2027 Q1 - Q2	Oplevering van woningen: afronding bouw en definitieve verkoopafhandeling.
2027 Q3	Terugkoop certificaten: winst wordt gerealiseerd en certificaten worden teruggekocht.

De beschreven ontwikkelstappen en planning in dit informatiememorandum zijn gebaseerd op de huidige plannen en verwachtingen van Cura Property Development B.V.. Deze stappen kunnen afwijken als gevolg van voortschrijdend inzicht en/of onvoorziene omstandigheden, zoals wijzigingen in regelgeving, marktomstandigheden, of andere factoren die zowel binnen als buiten de controle van Cura Property Development B.V. vallen.

3.4 HUIDIGE STATUS VAN HET PROJECT

De grond is reeds bestemd als bouwgrond, wat een solide basis biedt voor de voortgang van het project. Voor de ontwikkeling, bouw en verkoop werken wij nauw samen met GVR Bouwmanagement. In deze samenwerking hebben wij een overeenkomst gesloten waarin de ontwikkel- en verkooprechten van de percelen aan ons zijn overgedragen. In ruil hiervoor ontvangt GVR Bouwmanagement een winstdeling op de vastgoedexploitatie. Dit betreft een deel van de winst die Cura Property Development B.V. maakt na aftrek van alle kosten inclusief de 7,5% rendement voor beleggers.

GVR Bouwmanagement blijft als partner mede-verantwoordelijk voor de uitvoering van het project. Deze samenwerking stelt ons in staat om het project efficiënt en gestructureerd te realiseren, waarbij de expertise en verantwoordelijkheden van beide partijen optimaal worden benut.

Voor het gebied is een stedenbouwkundige schets opgesteld, die als basis dient voor de verdere uitwerking van de plannen. Op dit moment zijn wij in overleg met de gemeente Almere om deze plannen verder te concretiseren.

In Overgooi Fase 5 worden op dit moment ook twee andere projecten ontwikkeld door derden, namelijk Boss Overgooi en Loov Overgooi. Ons project grenst direct aan Loov Overgooi. De nabijheid van deze andere ontwikkelingen draagt bij aan de realisatie van een samenhangend en aantrekkelijk woongebied.

3.5 TERUGKOPEN CERTIFICATEN

Cura Property Development B.V. behoudt de mogelijkheid om certificaten geheel of gedeeltelijk terug te kopen op een door Cura Property Development B.V. gewenst moment. Deze keuze ligt volledig bij ons en is afhankelijk van onze liquiditeitspositie en langetermijnstrategie. Certificaathouders worden tijdig geïnformeerd over een terugkoop, en de waarde van de certificaten voor terugkoop wordt bepaald op basis van de actuele projectwaarde en het resterende rendementsperspectief. Meer details hierover zullen bij een eventuele terugkoop met de certificaathouders worden gedeeld.

Certificaathouders hebben ook de mogelijkheid om hun certificaten door te verkopen, maar dit is alleen toegestaan met voorafgaande toestemming. Dit is nodig om de controle en stabiliteit van het project te waarborgen en te voldoen aan wet- en regelgeving. Zo kunnen certificaten bijvoorbeeld niet worden verkocht aan personen of entiteiten die op sanctielijsten staan.

Indien u uw certificaten wilt doorverkopen, dient u een verzoek in bij Stichting Cura Property Investment.

De voorgestelde koper wordt gecontroleerd en de overdracht wordt gecontroleerd op juridische en compliance eisen. Zodra goedkeuring is verleend, kan de verkoop worden afgerond, waarbij alle partijen volledig worden geïnformeerd over de voorwaarden en procedure.

3.5.1 RENDEMENT

Het totale rendement van het project wordt geprognostiseerd op 8,9% per jaar (**let op**, max. 7,5% voor beleggers) op basis van onze begroting, met een looptijd van ongeveer 3 jaar, die afhankelijk is van de voortgang van het project en de verkoop van de woningen. Dit rendement is gebaseerd op de verwachte verkoopopbrengsten van de woningen en houdt rekening met de kosten voor ontwikkeling en uitvoering van het project. Dit rendement is gebaseerd op de veronderstelling dat de bouw van de woningen door Cura Property Development B.V. zal plaatsvinden en dat de kavels niet worden verkocht voor zelfbouw.

Maximaal rendement voor beleggers:

Certificaathouders kunnen maximaal 7,5% op jaarbasis realiseren. Winst boven dit percentage blijft in Cura Property Development B.V. en wordt gereserveerd voor toekomstige projecten of investeringen. Deze flexibele structuur stelt ons in staat om zowel het huidige project te optimaliseren als verdere groeikansen te benutten.

Toelichting op de berekening:

De prognose is gebaseerd op de huidige marktprijzen voor vergelijkbare woningen, de kostenraming van het project en de geschatte verkoopopbrengsten. De exacte berekening wordt gedeeld zodra de kostenraming en financiële planning volledig zijn uitgewerkt. Hierbij houden we rekening met factoren zoals:

- Totale kosten voor grond, bouw, en marketing.
- Verwachte verkoopprijzen van de woningen.
- Het aantal woningen dat wordt verkocht.
- Tijdslijnen voor verkoop en oplevering.

Met deze aanpak bieden we beleggers transparantie en een aantrekkelijke rendementsprognose, terwijl we de flexibiliteit behouden om het project effectief te beheren.

3.6 BIJLAGEN EN OVERIGE NUTTIGE INFORMATIE OVER HET PROJECT:

- [Exploitatieberekening.](#)
- [Concept Stedenbouwkundigplan.](#)
- [Kadastrale kaart met betreffende percelen.](#)
- [Overeenkomst met GVR Bouwmanagement.](#)
- [Informatie over huidige status vanuit gemeente Almere.](#)

3.7 KOSTEN EN OPBRENGSTEN

Wij willen maximaal € 2.00.000 van beleggers ontvangen door de verkoop van certificaten. Volgens de huidige berekening hebben we € 1.760.000 nodig om alle kosten te dekken. De overige €240.000 zal alleen worden opgehaald als het achteraf nodig blijkt te zijn en indien dat mogelijk is gelet op de extra certificaten die kunnen worden verstrekt. Op dat moment zal onderstaande berekening aangepast worden en delen wij deze met certificaathouders. Als er meer geld opgehaald moet worden, heeft dat invloed op het rendement.

Uw inleg gaat tot ons eigen vermogen behoren. De gelden die wij volgens onze berekening verwachten nodig te hebben en gaan ophalen via de uitgifte van certificaten verwachten wij te investeren als volgt:

3.7.1 INSCHATTING KOSTEN UITGIFTE:

Als wij alle 1.760.000 certificaten kunnen uitgeven dan zullen wij voor een bedrag van € 125.000,- kosten ten aanzien van de uitgifte hebben. Dat betekent dat van elke euro van uw inleg een bedrag van € 0,07 wordt gebruikt om de volgende kosten af te dekken:

Kosten uitgifte certificaten	
Oprichtingskosten	€ 9.000
Advieskosten	€ 8.000
Administratiekosten	€ 8.000
Marketingkosten	€ 30.000
Managementkosten	€ 30.000
Acquisitiekosten	€ 40.000
Totaal	€ 125.000

Deze kosten zijn een inschatting en kunnen achteraf wijzigen. Bijvoorbeeld als blijkt dat meer geld nodig is dan verwacht.

3.7.2 KOSTENPROGNOSE PROJECTONTWIKKELING

Als wij alle 1.760.000 certificaten kunnen uitgeven dan zullen wij voor een bedrag van € 1.634.863 kosten hebben ten aanzien van de ontwikkeling die wij ophalen door aandeelcertificaten te verkopen. Dat betekent dat van elke euro van uw inleg een bedrag van € 0,93 wordt gebruikt om de volgende kosten af te dekken:

Kosten projectontwikkeling	
Voorbelasten / bouwrijp maken / sloten	€ 174.029,50
Aanleg weg, riool, elektra, straatverlichting	€ 522.088,50
Stedenbouw / architect	€ 35.000,00
Projectontwikkeling / management	€ 335.000,00
Onderzoeken, zoals flora & fauna	€ 18.700,00
Rapportage waterberging / - retentie	€ 6.995,00
Natuurinclusieve maatregelen	€ 12.250,00
Archeologie	€ 5.800,00
Gemeentelijke bijdrage	€ 65.000,00
Verkoopkosten coutage en campagnes	€ 160.000,00
Juridische kosten	€ 75.000,00
Uitkoop grondeigenren	€ 100.000,00
Onvoorzien (archeologie, bodem, water, etc.)	€ 125.000,00
Totaal	€ 1.634.863

De hierboven genoemde kosten en de verdeling daarvan zijn een prognose en kunnen door voortschrijdend inzicht wijzigen.

In totaal bedragen de kosten in de huidige begroting die gedekt moeten worden (naar boven afgerond) € 1.760.000,-

3.7.3 KOSTENPROGNOSE BOUW

Er zijn ook kosten die gedekt moeten worden in deze ontwikkeling, die worden gefinancierd door kopers van de woningen, meestal (deels) betaald vanuit hypotheekverstrekkers. Het gaat om de volgende kosten:

Prognose kosten	
Bouwkosten	€ 2.700.000,00
Woonrijp	€ 226.995,00
Aansluiting nuts	€ 25.000,00
Onvoorzien	€ 47.118,58
Algemene kosten	€ 235.592,90
Winst & Verlies	€ 235.592,90
Kosten aankoop grond	€ 3.900.000,00
Kosten levering grond	€ 250.000,00
Totaal	€ 7.620.299

Deze kosten worden primair gefinancierd door kopers van de woningen (via hun hypotheek indien van toepassing). Echter, als alternatief kunnen we ervoor kiezen om een deel van deze kosten zelf te financieren door extra kapitaal op te halen via certificaathouders.

Met deze aanpak kunnen we bijvoorbeeld eerder vergunningen aanvragen, wat het ontwikkelproces versnelt en meer zekerheid biedt aan kopers. Dit kan aantrekkelijker zijn voor de markt en de verkoopkansen vergroten. Deze optie wordt alleen overwogen indien de voordelen voor het project en de certificaathouders opwegen tegen de extra investering.

3.7.4 VERWACHTING OPBRENGSTEN EN RESULTAAT

De verwachte opbrengsten zijn € 9.850.000,- en bestaan uit opbrengsten uit verkoop van de woningen inclusief de grond. De exacte opbrengst is uiteraard onzeker en slechts een inschatting. Het kan hoger of lager uitvallen, omdat dit onder meer afhankelijk is van de ontwikkelingen op de woningmarkt en factoren buiten de controle van onze organisatie.

Winst/rendement verwachting	
Totale opbrengsten	€ 9.850.000
Totale kosten	€ 1.759.863
Totale winst (opbrengsten min kosten totaal)	€ 469.838
Rendement totaal	26,7%
Aantal jaar	3
Rendement gedeeld door 3 jaar	8,9%

Na aftrek van alle kosten blijft er - op basis van bovengenoemde veronderstellingen - naar verwachting € 444.576 winst over.

Bij een uitgifte van 1.760.000 certificaten is 95% van de aandelen met winstrecht ondergebracht bij certificaathouders. De andere 5% bestaat uit 100.000 aandelen (met winstrecht) voor Cura Property Holding B.V. (zie tabel hieronder). Dit betekent dat 95% van de winst dan toekomt aan de certificaathouders, **met een maximum van 7,5% per jaar**.

Het totale rendement voor beleggers (rekening houdend met bovenstaande verdeling van aandelen) is naar verwachting 25,3% (zie tabel hieronder). We verwachten 3 jaar nodig te hebben voor de ontwikkeling en bouw. Als we het rendement door 3 delen komt het gemiddelde rendement op 8,4% met een maximum van 7.5% voor de certificaathouders.

Verdeling aandelen	
Cura Property Holding BV: 100000	5%
Certificaathouders: 1759863	95%
Totaal	100,0%

Verdeling winst onder aandeelhouders	
Totale winst	€ 469.838
Winst Aandelen Cura Property Holding BV	€ 25.262
Winst Certificaathouders	€ 444.576

Winst- en rendementsprognose certificaathouders	
Totale winst certificaathouders	€ 444.576
Rendement totaal	25,3%
Aantal jaar	3
Totale rendement / jaar	8,4%

Echter, belangrijk is dat als het project langer duurt of door diverse omstandigheden niet tot stand komt, er geen of een beperkt rendement zal zijn. Als het rendement veel hoger is dan verwacht, blijft het maximale rendement voor de certificaathouders 7.5%. De hierboven genoemde opbrengsten en de verdeling daarvan zijn een prognose en kunnen door voortschrijdend inzicht wijzigen.

4 Informatie over de risico's

Wij kunnen niet alle risico's noemen die horen bij beleggen in de certificaten. Deze kunnen wij ook niet allemaal voorspellen. Hieronder leggen wij u de risico's van de certificaten uit. Het gaat om risico's die materieel zijn om te besluiten over deze aanbieding van certificaten.

4.1 RISICO'S DIE HOREN BIJ DE CERTIFICATEN VAN AANDELEN

4.1.1 U MAG NIET STEMMEN IN ONZE AANDEELHOUDERSVERGADERING

U koopt een certificaat van een aandeel zonder stemrecht in de algemene vergadering van aandeelhouders. U mag daarom niet stemmen in onze aandeelhoudersvergadering over besluiten die gaan over ons bedrijf noch heeft u een vergadering zoals opgenomen in de wet. U kunt dus niet beslissen over ons bedrijf. U loopt dus het risico dat wij besluiten nemen waar u het niet mee eens bent.

4.1.2 DE CERTIFICATEN ZIJN ENKEL MET TOESTEMMING VAN HET BESTUUR VAN STICHTING CURA PROPERTY INVESTMENT OVERDRAAGBAAR EN ER IS GEEN MARKT VOOR DE CERTIFICATEN

Wilt u uw certificaten verkopen? Dan mag dat alleen als het bestuur van Stichting Cura Property Investment hiervoor voorafgaande schriftelijke goedkeuring heeft verleend. Als het bestuur deze goedkeuring niet verleent, kunt u de certificaten niet aan de beoogde koper verkopen.

De certificaten zijn per de datum van uitgifte niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw certificaat van aandeel als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt dan dus het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw certificaat van aandeel voor een lagere prijs moet verkopen.

4.1.3 U KUNT GEDWONGEN WORDEN OM DE CERTIFICATEN TE VERKOPEN ONDER BEPAALDE OMSTANDIGHEDEN

Onze andere aandeelhouders, Cura Property Holding B.V. en Stichting Cura Property Investment hebben afspraken gemaakt over de voorwaarden waaronder zij onderling verplicht zijn om de aandelen in het kapitaal van Cura Property Development B.V. te verkopen.

Deze voorwaarden zijn omschreven in de administratievoorwaarden van Stichting Cura Property Investment, bij uitgifte van certificaten van aandelen. Als Stichting Cura Property Investment verplicht is om haar aandelen te verkopen bij bijvoorbeeld een exit (verkoop) dan zullen de certificaten van rechtswege ophouden te bestaan en dan zal hetgeen Stichting Cura Property Investment voor haar aandelen krijgt bij de verkoop, in de verhouding tot, de door elk van de certificaathouders gehouden certificaten van aandelen pro rata worden uitgekeerd aan elk van de certificaathouders.

4.1.4 DE PRIJS VAN UW CERTIFICAAT KAN STIJGEN OF DALEN

Hoeveel geld uw certificaat waard is, staat niet vast. Wilt u uw certificaat verkopen? Dan krijgt u de prijs die iemand anders op dat moment wil betalen voor uw certificaten. Het kan zijn dat de prijs ook lager zal zijn dan het bedrag dat u heeft betaald voor de certificaten. U krijgt dan dus minder geld voor uw certificaten. Het kan ook zijn dat niemand uw certificaten wil kopen dan wel dat u zelf een koper voor de certificaten van aandelen zal vinden.

4.1.5 RISICO DAT U GEEN DIVIDEND KRIJGT

De verwachting is dat wij geen tussentijds dividend uitkeren, omdat wij pas winst maken bij oplevering van het project. Ook krijgt u een maximum dividend op jaarbasis van 7,5% procent.

Stichting Cura Property Investment houdt aandelen in het kapitaal van Cura Property Development B.V. waarvoor certificaten zijn uitgegeven. Keren wij dividend uit? Dan krijgt Stichting Cura Property Investment het dividend naar gelang haar % belang van de winstgerechtigden aandelen. Het dividend betaalt Stichting Cura Property Investment vervolgens direct uit aan haar certificaathouders pro rata het % certificaten door elk van de certificaathouders gehouden. Keren wij geen dividend uit? Dan ontvangt Stichting Cura Property Investment dus geen dividend. De strategie is echter niet dividend uitkeren maar bovenal waardevermeerdering creëren en als zodanig een zo hoog mogelijke verkoopprijs voor het project te verkrijgen waardoor de uitkeringen aan de certificaathouders ook alleen maar hoger worden.

Het is onzeker of maar ook wanneer u dividend krijgt. Als de woningen door omstandigheden later worden gebouwd of verkocht dan nu verwacht, duurt het ook langer voordat er winst wordt gemaakt.

4.2 RISICO'S DIE HOREN BIJ DE FINANCIËLE SITUATIE VAN CURA PROPERTY DEVELOPMENT B.V.

4.2.1 WIJ ZIJN RECENT OPGERICHT EN HEBBEN NOG GEEN ACTIVITEITEN OF FINANCIËLE GEGEVENS

Wij zijn recent opgericht en hebben nog weinig financiële gegevens over het verleden. Wij hebben dus nog nooit winst gemaakt. Wij hebben ook een beperkt eigen vermogen en zijn afhankelijk van investeringen die worden gedaan. Onze inkomsten komen er pas als woningen worden verkocht en wij hebben dus ook geen andere inkomsten tot dat moment.

4.2.2 WIJ BETALEN U NIET, OMDAT WIJ FAILLIET GAAN

Het belangrijkste risico dat u loopt, is dat wij geen geld hebben om te betalen. Als wij failliet gaan, hebben wij geen geld om de certificaten terug te kopen. Of om dividend te betalen. Dan kan het zijn dat u niets van uw aankoop van de certificaten terugbetaald krijgt en dat u geen dividend krijgt.

4.2.3 DE BELASTINGREGELS KUNNEN ONGUNSTIG VERANDEREN

De belastingregels zijn belangrijk voor ons. Veranderen de belastingregels? Of gaat een rechter belastingregels anders uitleggen? Dan kan het zijn dat wij meer belasting moeten betalen. Daardoor hebben wij minder winst. Als wij minder winst hebben kan het zijn dat wij ook een lagere kasstroom hebben. Daardoor hebben wij minder geld om u dividend te betalen. Ook kan het zijn dat wij te weinig geld hebben om uw certificaten terug te kopen.

4.3 RISICO'S DIE HOREN BIJ DE ACTIVITEITEN VAN CURA PROPERTY DEVELOPMENT

4.3.1 MARKTRISICO

Onze activiteiten kunnen worden beïnvloed door risico's die samenhangen met risico's die gelden voor alle bedrijven die op dezelfde markten actief zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om risico's die verband houden met trends in de bouwsector en algemene economische omstandigheden. De markt waarop wij actief zijn, is afhankelijk van meerdere factoren, waarvan vele buiten onze controle liggen en waarvan het exacte effect niet nauwkeurig kan worden voorspeld. Deze factoren omvatten algemene economische en politieke ontwikkelingen (zowel op nationaal als op lokaal niveau), met inbegrip van de mate van overheidsregulering en belastingheffing, de verdere ontwikkeling of ontwikkeling van de markt. Ook de beschikbaarheid van bouwvergunningen en specifiek de omgevingsvergunning(en) en de termijn om deze te verkrijgen, en milieubeperkingen zijn van groot belang voor onze bedrijfsvoering. Voorts kunnen de markten waarop wij actief zijn, worden beïnvloed door trends op het gebied van onroerend goed, verbouwing en bouw.

Trends op deze gebieden zijn op hun beurt afhankelijk van een aantal factoren die wij niet kunnen controleren, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, hypotheek- en andere rentetarieven en hun fiscale aftrekbaarheid, de beschikbaarheid van krediet voor de bouw, aftrekbaarheid en het consumentenvertrouwen, de omvang van onverkochte nieuwe gebouwen, de leegstand van commercieel vastgoed, commerciële investeringen, inflatie veranderingen in vastgoedwaarden, demografische trends, belastingbeleid, werkgelegenheidsniveaus, groei van het bruto binnenlands product en andere grondstoffen en de economie in het algemeen.

Als deze marktrisico's zich voordoen dan hebben wij minder omzet. Als wij minder omzet hebben kan het zijn dat wij ook een lagere kasstroom hebben. Daardoor hebben wij minder geld om dividend te betalen. Ook kan het zijn dat wij dan te weinig geld hebben om dividend te betalen. Het kan dus zijn dat u geen of minder dividend krijgt.

4.3.2 RISICO VAN AFHANKELIJKHEID VAN OVERHEIDSBELEID

Wij zijn voor een aanzienlijk deel van onze inkomsten afhankelijk van het beleid van lokale overheidsinstanties. De waarde van onze ontwikkellocatie kan negatief worden beïnvloed door diverse factoren, waaronder:

- **Het onvermogen om grondposities tijdig te ontwikkelen:** Dit kan worden veroorzaakt door administratieve vertragingen, veranderende regelgeving of succesvolle bezwaren van omwonenden.
- **Algemene macro-economische omstandigheden:** Schommelingen in de vastgoedmarkt, of economische instabiliteit kunnen de waarde van grond en vastgoed negatief beïnvloeden.
- **Milieukwesties en bodemproblemen:** Onverwachte bevindingen, zoals vervuiling of geotechnische beperkingen, kunnen de kosten verhogen en de haalbaarheid van de ontwikkeling beïnvloeden.
- **De illiquide aard van grondposities:** Grondposities kunnen lastig te verkopen zijn als gevolg van economische of marktomstandigheden. Dit kan onzekerheid veroorzaken over wanneer opbrengsten gegenereerd kunnen worden of tegen welke voorwaarden de posities kunnen worden afgestoten of ontwikkeld.

De boekwaarde van onze grondposities is gebaseerd op veronderstellingen over ontwikkelbaarheid en verkoopbaarheid. Wanneer deze veronderstellingen niet uitkomen, kan dit leiden tot waardevermindering van de grond en een negatief effect op onze financiële resultaten. Een gebrek aan liquiditeit kan verder het vermogen beperken om grondposities tijdig te waarderen of tegen acceptabele prijzen te verkopen.

Indien wij niet in staat zijn projecten te realiseren of grondposities af te stoten, kunnen onze inkomsten dalen of zelfs volledig wegvallen. Dit kan resulteren in een lagere kasstroom, waardoor wij mogelijk geen of minder dividend aan onze beleggers kunnen uitkeren. Het is daarom belangrijk dat beleggers rekening houden met het risico dat er geen dividend wordt uitgekeerd of dat de uitkering lager is dan verwacht.

4.3.3 GRONDSTOFFPRIJZEN

De grondstofprijzen, in het bijzonder van hout, brandstof, bitumen, cement, steen en staal, kunnen schommelen en onverwachte tekorten kunnen zich voordoen. De marktprijs en de beschikbaarheid van basisproducten die wij voor onze activiteiten gebruikt, zoals hout, staal, cement, bitumen, steen en andere producten en grondstoffen die in dergelijke producten worden gebruikt, kunnen schommelen. Deze prijschommelingen kunnen onze bedrijfsresultaten negatief beïnvloeden. Het kan zijn dat deze prijschommelingen (geheel of gedeeltelijk) niet kunnen worden doorberekend aan de klanten.

Wij hebben dan minder omzet. Als wij minder omzet hebben kan het zijn dat wij ook een lagere kasstroom hebben. Daardoor hebben wij minder geld om dividend te betalen. Ook kan het zijn dat wij dan te weinig geld hebben om dividend te betalen. Het kan dus zijn dat u geen of minder dividend krijgt.

4.3.4 RISICO VAN PRODUCT- OF BEROEPSAANSPRAKELIJKHEID

Onze activiteiten in de bouwsector houden een risico in van prestatie- en productaansprakelijkheid. Deze activiteiten kunnen leiden tot product- en prestatieaansprakelijkheid, hetzij op basis van aansprakelijkheid jegens klanten voor non-conformiteit en wanprestatie van de groep of van onderaannemers, jegens werknemers krachtens de wettelijke bepalingen inzake werkgeversaansprakelijkheid of tegenover andere derden. Wij vertrouwen op fabrikanten en andere leveranciers voor de levering van de materialen die zij gebruiken bij hun bouwactiviteiten. Aangezien wij geen rechtstreekse controle hebben op de kwaliteit van de materialen, staan wij bloot aan risico's in verband met de kwaliteit van deze materialen.

Eventuele aansprakelijkheden in verband met onze bouwactiviteiten of de gebruikte materialen kunnen tot gevolg hebben dat wij meer kosten maken of een lager omzet hebben. Als wij meer kosten hebben en/of minder omzet maken dan kan het zijn dat wij ook een lagere kasstroom hebben. Daardoor hebben wij minder geld om dividend te betalen. Ook kan het zijn dat wij dan te weinig geld hebben om dividend te betalen. Het kan dus zijn dat u geen of minder dividend krijgt.

4.3.5 OPERATIONEEL RISICO PERSONEEL

Voor het duurzame succes van onze onderneming zijn wij afhankelijk van personeel en van personeel dat wij inlenen van groepsvennootschappen. Als wij onvoldoende gekwalificeerd personeel kunnen aantrekken en behouden, kan dat een negatieve impact op de onderneming hebben. Het kan zo zijn dat wij extra kosten moeten maken of minder producten kunnen verkopen.

Dan hebben wij minder winst. Als wij minder winst hebben, kan het zijn dat wij ook een lagere kasstroom hebben. Daardoor hebben wij minder geld om u dividend te betalen. Ook kan het zijn dat wij dan te weinig geld hebben om uw certificaten terug te kopen.

4.3.6 RISICO NIET VOLDOENDE GELD OPHALEN

We willen ten minste €1.760.000 ophalen met de verkoop van certificaten voor dit project. Als dat niet lukt is er mogelijk niet voldoende geld om onze plannen volledig uit te voeren. Dan kunnen we ook geen meerwaarde creëren en daarmee mogelijke winst in de toekomst uitkeren.

Als blijkt dat de grond niet geleverd kan worden, dan worden de certificaten teruggekocht van de certificaathouders voor het bedrag wat resteert na aftrek van alle gemaakte kosten en financiële verplichtingen die we op dat moment nog hebben.

Indien niet het volledige bedrag wordt opgehaald, zal Cura Property Development B.V. prioriteit geven aan de meest essentiële onderdelen van het project, zoals de aankoop van de grond en voorbereidende werkzaamheden. In een dergelijk scenario zal bijvoorbeeld de ontwikkeling mogelijk worden opgeschaald in fases of worden aangepast aan de beschikbare middelen.

Indien de grond reeds is aangekocht maar de verdere financiering onvoldoende is om het project volledig te realiseren, wordt gezocht naar alternatieve financieringsmogelijkheden, zoals het aantrekken van extra investeerders, het afsluiten van leningen of een strategische samenwerking met andere ontwikkelaars. Het doel blijft altijd om het project voort te zetten en waarde te creëren voor de certificaathouders. Mocht voortzetting niet mogelijk blijken, zal de grond worden verkocht om de opgehaalde middelen zo goed mogelijk te beschermen.

4.3.7 RISICO GEZAMENLIJK EIGENDOM ONTWIKKELPERCEEL

De bouwgrond is in eigendom van meerdere eigenaren. GVR Bouwmanagement heeft de ontwikkel- en doorverkooprechten van deze percelen aan ons overgedragen, waardoor wij exclusief bevoegd zijn om de grond te ontwikkelen en door te verkopen aan kopers van woningen.

Gezamenlijk eigendom van een ontwikkelperceel brengt echter risico's met zich mee, zoals mogelijke onenigheid tussen eigenaren over verkoop, ontwikkelplannen of de hoogte en verdeling van opbrengsten. Dit kan leiden tot vertragingen of juridische procedures waardoor we vastlopen. Om deze risico's te beperken, zijn in volmachten en overeenkomsten maatregelen opgenomen, zoals kettingbedingen en duidelijke bevoegdheden voor de uitvoerende partijen. Hoewel deze afspraken bijdragen aan het verminderen van de risico's, blijft er een kans op vertraging of geschillen bestaan, afhankelijk van de medewerking van alle betrokkenen.

Indien dergelijke situaties zich voordoen, kan dit invloed hebben op onze winstgevendheid. Dit betekent dat wij mogelijk een lagere kasstroom hebben, waardoor er minder geld beschikbaar is om dividend aan u uit te keren. In een dergelijk scenario kan het ook voorkomen dat wij onvoldoende middelen hebben om uw certificaten terug te kopen.

4.4 RISICO'S DIE HOREN BIJ HET BESTUUR VAN CURA PROPERTY DEVELOPMENT B.V.

4.4.1 LEDEN VAN HET MANAGEMENTTEAM VALLEN WEG

Ons functioneren is afhankelijk van de kennis en ervaring van de leden van ons managementteam. Het wegvallen van leden van ons management betekent dat die kennis en ervaring verloren gaat. Dit kan op de korte dan wel de langere termijn een negatief effect hebben op onze bedrijfsvoering en op onze omzet.

Als wij minder omzet hebben kan het zijn dat wij ook een lagere kasstroom hebben. Daardoor hebben wij minder geld om dividend te betalen. Ook kan het zijn dat wij dan te weinig geld hebben om dividend te betalen. Het kan dus zijn dat u geen of minder dividend krijgt.

4.4.2 CURA PROPERTY HOLDING B.V. GAAT FAILLIET

Cura Property Holding B.V. is bestuurder van Cura Property Development. Het risico bestaat dat Cura Property Holding B.V. failliet gaat of er andere bijzondere omstandigheden zijn bij Cura Property Holding B.V. of de (in)directe bestuurder van Cura Property Holding B.V., wat een (aanzienlijke) impact heeft op Cura Property Development. Als wij daardoor de grond niet kunnen afnemen of het project niet kunnen voortzetten, hebben wij geen of minder geld om dividend te betalen. Het kan dan zijn dat wij dan ook failliet gaan, geen nieuwe geschikte bestuurder kunnen aanstellen of geen geld hebben om u dividend te betalen.

4.5 RISICO'S DIE HOREN BIJ SAMENWERKINGEN

4.5.1 SAMENWERKING CURA SERVICES B.V.

Cura Property Development B.V. huurt personeel in bij Cura Services B.V. Wij zijn een ontwikkel- en bouwbedrijf dus het betreft onder meer projectontwikkelaars, architecten, planologen, bouwinspecteurs, inkoopmanagers, een vastgoed project manager, maar ook personeel voor de marketing en verkoop en voor het contact met samenwerkingspartijen zoals makelaars en de gemeente.

Wij zijn dus afhankelijk van Cura Services B.V. Het risico bestaat dat als Cura Services B.V. failliet gaat of er andere bijzondere omstandigheden zijn bij Cura Services B.V. of de (in)directe bestuurder van Cura Services B.V., dit een (aanzienlijke) impact heeft op Cura Property Development B.V. Als wij daardoor het project niet kunnen voortzetten, hebben wij geen of minder geld om dividend te betalen. Het kan dan zijn dat wij dan ook failliet gaan, geen nieuwe geschikte bestuurder kunnen aanstellen of geen geld hebben om u dividend te betalen.

4.5.2 SAMENWERKING GVR BOUWMANAGEMENT (GVR)

Cura Property Development B.V. werkt samen met GVR Bouwmanagement, waarbij wij afhankelijk zijn van hun expertise en samenwerking op diverse vlakken. GVR heeft de ontwikkel- en doorverkooprechten aan ons overgedragen, maar de percelen blijven in eigendom van diverse grondeigenaren. De grond wordt door ons afgenomen via een ABC-constructie, waarbij levering plaatsvindt bij de start van de bouw.

Het risico bestaat dat als GVR Bouwmanagement failliet gaat of als er andere bijzondere omstandigheden zijn bij GVR Bouwmanagement of de eigenaar van GVR Bouwmanagement, dit een (aanzienlijke) impact kan hebben op Cura Property Development B.V. Dit kan bijvoorbeeld leiden tot vertragingen in de grondafname of problemen met het voortzetten van het project. Mocht de grond niet op tijd geleverd kunnen worden of als het project hierdoor niet gerealiseerd kan worden, dan kan dit directe gevolgen hebben voor onze kasstroom en winstgevendheid.

In dergelijke gevallen hebben wij mogelijk onvoldoende middelen om dividend aan u uit te keren of certificaten terug te kopen. In het ergste geval kan dit leiden tot het faillissement van Cura Property Development B.V., zeker als wij geen nieuwe geschikte bestuurder of samenwerkingspartner kunnen aanstellen om het project voort te zetten.

Om deze risico's te beheersen, zijn er maatregelen opgenomen in de overeenkomsten, zoals duidelijke afspraken over bevoegdheden en kettingbedingen. Toch blijft een afhankelijkheid van GVR Bouwmanagement en de grondlevering een risicofactor die niet volledig uit te sluiten is.

5 Nadere informatie over de belegging

5.1 NADERE INFORMATIE OVER ONS, ONZE BESTUURDER EN AANDEELHOUDERS

5.1.1 NADERE INFORMATIE OVER STICHTING: STICHTING CURA PROPERTY INVESTMENT

Stichting Cura Property Investment is de uitgevende instelling van de certificaten van stemrechtloze aandelen. Het bestuur van Stichting Cura Property Investment zal besluiten tot de uitgifte van certificaten van stemrechtloze aandelen.

Stichting Cura Property Investment is een stichting naar Nederlands recht opgericht op 14 november 2024 en statutair gevestigd te Amsterdam. Stichting Cura Property Investment is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder het KvK-nummer 95529292.

Stichting Cura Property Investment heeft de navolgende statutaire doelstelling:

- a. Het houden en administreren van ten titel van beheer verkregen of nog te verkrijgen Aandelen tegen toekenning van certificaten daarvan;
- b. Het uitoefenen van het stemrecht en de andere zeggenschapsrechten verbonden aan de ten titel van beheer verkregen Aandelen en wel op zodanige wijze dat de belangen van de Vennootschap, de met haar verbonden onderneming(en) en die van de Certificaathouder(s) op evenwichtige wijze worden behartigd;
- c. Het uitoefenen van de financiële rechten verbonden aan de in eigendom ten titel van beheer verkregen Aandelen, teneinde de daarmee verkregen gelden en andere voordelen ten goede te doen komen aan de Certificaathouders;
- d. Het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

De stichting is niet bevoegd ten titel van beheer verkregen aandelen te vervreemden of daarop beperkte rechten te vestigen, behoudens in de gevallen bedoeld in deze statuten.

Bestuurder van Stichting Cura Property Investment is Cura Development Group Holding B.V.

5.1.2 NADERE INFORMATIE OVER CURA PROPERTY DEVELOPMENT B.V. (ONS)

Cura Property Development B.V. is een ontwikkel- en bouwbedrijf. Dat betekent dat wij ons bezig houden met het ontwikkelen en bouwen van vastgoedprojecten.

Cura Property Development B.V. is ook de aanbieder van de certificaten van aandelen. De uitgevende instelling van de certificaten van aandelen is Stichting Cura Property Investment. Ons bestuur heeft op 12-11-2024 besloten om de certificaten uit te geven. Onze aandeelhouder is hiermee op 12-11-2024 akkoord gegaan.

Cura Property Development B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht op 30 mei 2023 en statutair gevestigd te Amsterdam. Cura Property Development B.V., is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder het KvK-nummer 90365658. Wij zijn gevestigd te Papaverweg 34, 1032 KJ, Amsterdam. De website is www.curaproperty.com.

Wij verhandelen de volgende producten/diensten:

- a. het aan- en verkopen, ontwikkelen en begeleiden van projecten op het gebied van vastgoed dan wel onroerende zaken:
- b. het inschrijven op, aannemen en uitvoeren van werken op het gebied van grond-, weg- en waterbouw, civiele techniek, installatietechniek, utiliteitsbouw, vastgoed en woningbouw, het ontwerpen van die werken, het begeleiden van de uitvoering, het onderhouden en het doen functioneren van die werken en al hetgeen hiermee verband houdt.

5.1.3 BESTUURDER

Cura Property Holding B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende Papaverweg 34, 1032 KJ, Amsterdam, welke rechtspersoon is ingeschreven bij het handelsregister van de kamer van koophandel onder dossiernummer 95531033. Enig bestuurder van Cura Property Holding B.V. is Stichting Administratiekantoor Cura Property, gevestigd en kantoorhoudende Papaverweg 34, 1032 KJ, Amsterdam, welke rechtspersoon is ingeschreven bij het handelsregister van de kamer van koophandel onder dossiernummer 95529292. Enig bestuurder van Stichting Administratiekantoor Cura Property is Cura Development Group Holding B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende Papaverweg 34, 1032 KJ, Amsterdam, welke rechtspersoon is ingeschreven bij het handelsregister van de kamer van koophandel onder dossiernummer 95524940. Enig bestuurder is de heer J. de Jong.

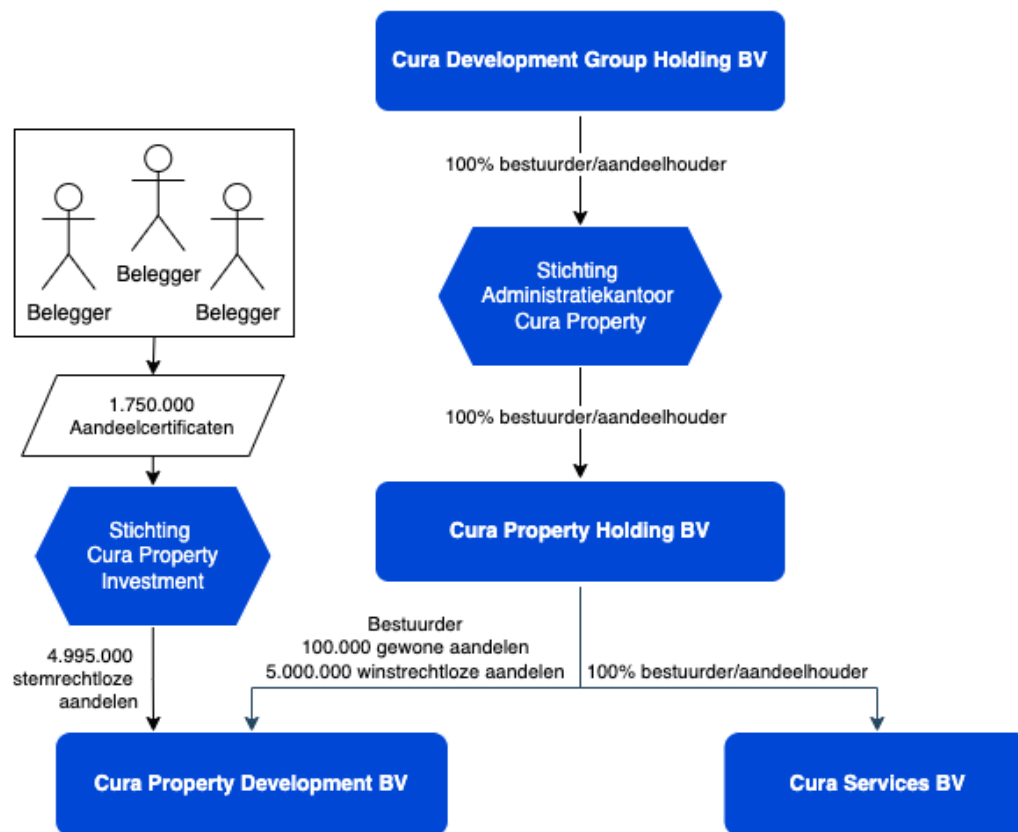
5.1.4 AANDEELHOUDERS

Directe aandeelhouder van Cura Property Development BV is Cura Property Holding B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende Papaverweg 34, 1032 KJ, Amsterdam, welke rechtspersoon is ingeschreven bij het handelsregister van de kamer van koophandel onder dossiernummer 95531033. Enig bestuurder van Cura Property Holding B.V. is Stichting Administratiekantoor Cura Property, gevestigd en kantoorhoudende Papaverweg 34, 1032 KJ, Amsterdam, welke rechtspersoon is ingeschreven bij het handelsregister van de kamer van koophandel onder dossiernummer 95529292. Enig bestuurder van Stichting Administratiekantoor Cura Property is Cura Development Group Holding B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende Papaverweg 34, 1032 KJ, Amsterdam, welke rechtspersoon is ingeschreven bij het handelsregister van de kamer van koophandel onder dossiernummer 95524940. Enig bestuurder is de heer J. de Jong.

5.1.5 MANAGEMENTSTRUCTUUR

Cura Property Development B.V. wordt gemanaged door haar bestuurder Cura Property Holding B.V. en door een vastgoed projectmanager.

5.1.6 GROEPSSTRUCTUUR



5.1.7

De richting van de pijlen in dit organigram geeft de eigendoms- en bestuursstructuur aan. Een pijl wijst **van de eigenaar of bestuurder naar de entiteit** waar zij eigenaar van zijn of controle over hebben. Bijvoorbeeld, een pijl van Cura Property Holding BV naar Cura Property Development BV betekent dat Cura Property Holding BV de aandelen bezit en daarmee eigenaar is van Cura Property Development BV.

5.2 NADERE INFORMATIE OVER ONZE BEDRIJFSACTIVITEITEN

5.2.1 BESCHRIJVING VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN

In deze paragraaf geven wij een beschrijving van onze geschiedenis, ons verdienmodel, onze belangrijkste concurrenten en onze visie op de ontwikkeling van de markt waarop wij actief zijn.

5.2.2 ONZE GESCHIEDENIS

Ons bedrijf is recent opgericht en bevindt zich in een groeifase. Daarom hebben wij op dit moment nog geen medewerkers in dienst. Onze doelstelling is om in de komende periode minimaal 15 gekwalificeerde medewerkers aan te nemen (via Cura Services B.V.) die ons zullen ondersteunen bij de ontwikkeling van dit project.

We hebben inmiddels al enkele geschikte kandidaten gevonden in ons netwerk. Deze professionals, met expertise in diverse vakgebieden, hebben aangegeven dat zij graag bij ons in dienst willen treden zodra het project rond is. Deze nieuwe medewerkers zullen zich richten op verschillende belangrijke functies, waaronder:

- a. Projectmanagement – voor het coördineren van de bouw en ontwikkeling van het vastgoed.
- b. Technische uitvoering – waaronder bouwkundigen, werkvoorbereiders en opzichters.
- c. Financieel beheer – om de budgettering, kostenbewaking en financiële rapportages te waarborgen.
- d. Juridische ondersteuning – om vergunningstrajecten en contractafhandeling in goede banen te leiden.
- e. Sales & Marketing – voor de promotie van het project en de begeleiding van investeerders.
- f. Klantbeheer & service – om transparante communicatie met onze klanten en investeerders te waarborgen.

Door deze professionals met de juiste expertise en motivatie aan boord te halen, zorgen we ervoor dat het project professioneel, efficiënt en volgens de hoogste kwaliteitsnormen wordt uitgevoerd. Hieronder leest u meer over onze groepsstructuur.

5.2.3 SAMENWERKINGEN

In de toekomst zullen we in het belang van de uitvoering van het project met meerdere partijen overeenkomsten sluiten. Er zijn momenteel twee samenwerkingen welke hieronder worden omschreven.

Samenwerking met Cura Services B.V.

Cura Services B.V. is de vennootschap binnen onze groep die verantwoordelijk is voor het leveren van advieswerkzaamheden en het inzetten van personeel voor de uitvoering van onze projecten. Deze werkzaamheden omvatten onder andere projectmanagement, financiële analyses, juridische ondersteuning, marketing, en operationele coördinatie van vastgoedprojecten. Cura Services B.V.

voorziet in de benodigde expertise en capaciteit door professionals in te huren en in te zetten op basis van projectbehoeften. Wij hebben zelf geen directe personeelsleden in dienst; alle benodigde professionals worden ingehuurd via Cura Services B.V. De vennootschap is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 95532277 en gevestigd aan de Papaverweg 34, 1032 KJ, Amsterdam.

Samenwerking met GVR Bouwmanagement:

Wij hebben een strategische samenwerking met GVR Bouwmanagement (GVR) voor de ontwikkeling en verkoop van het project in Almere Overgooi. GVR heeft de ontwikkel- en verkooprechten van het project aan ons overgedragen en blijft actief betrokken als projectmanager.

In deze rol is GVR verantwoordelijk voor belangrijke operationele taken, waaronder:

- Het aanvragen van vergunningen.
- Het coördineren met gemeenten, aannemers en andere betrokken partijen.
- Het waarborgen van naleving van relevante wet- en regelgeving.

De expertise en betrokkenheid van GVR zijn essentieel voor een efficiënte en succesvolle uitvoering van het project. GVR Bouwmanagement is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 81856369 en is gevestigd aan de Vijverlaan 161, 3319 SN te Dordrecht.

Deze samenwerking zorgt voor een solide basis en duidelijke verantwoordelijkheidsverdeling, waardoor we het project effectief kunnen realiseren.

5.2.4 ONS VERDIENMODEL

Cura Property Development B.V. richt zich nu uitsluitend op de ontwikkeling en realisatie van dit specifieke bouwproject. Dit omvat het aankopen van ontwikkelpercelen, het onderzoeken van ontwikkelpotentie, het ontwerpen en bouwen van woningen, en het uiteindelijk verkopen/verhuren van de grond met daarop gerealiseerde woningen en eventuele andere voorzieningen, zoals energie-installaties. Het doel is om duurzame en hoogwaardige woonprojecten te realiseren die voldoen aan de eisen van de markt.

Het gaat om onder andere (maar niet beperkt tot) de volgende werkzaamheden:

- Uitvoeren van haalbaarheidsonderzoeken o.b.v.;
 - a. Woningbehoefte vanuit markt en overheid, gebaseerd op externe bronnen zoals cijfers van de regionale woningmarkt, makelaars, gemeente, en provincie;
 - b. Haalbaarheid van het plan (financieel, planologisch en juridisch);
 - c. Bodemonderzoek(en) met betrekking tot de potentiële geschiktheid van grond voor woningbouw;
- Organiseren financiën (certificaathouders en/of lening bank(en));
- Aankopen van perceel;
- Afstemmen stakeholders;
- Samenwerkingen opzetten met derde partijen, zoals architecten, stedenbouwkundigen, juristen en de gemeente.
- Maken van ontwerpen, plannings en begrotingen voor projecten;
 - a. Het ontwikkelen van stedenbouwkundige plannen (in samenwerking met architecten);
 - b. Het ontwikkelen van een milieueffectrapportage (PlanMER);
 - c. Het ontwikkelen van een verkavelplan (een plan waaruit volgt wat de eventuele verdeling zou kunnen zijn tussen bijvoorbeeld bebouwing, openbare groenvoorziening en wegen);
- Het aanvragen van alle nodige vergunningen.
- Indien van toepassing, het opstarten van een politieke lobby met betrekking tot de ontwikkeling;
- Projectbeheersing (Geld, Organisatie, Tijd, Informatie, Kwaliteit. Risico's).
- Contracteren en aansturen van aannemers, adviseurs, architecten en andere specialisten;
- Realiseren infrastructuur & woningen;
- Verkopen van het vastgoed en begeleiden van de kopers;
- Het acquireren en informeren van certificaathouders.

5.3 WINSTVERDELING

De netto-opbrengsten van het project worden verdeeld onder de aandeelhouders en certificaathouders, na aftrek van alle directe en indirecte kosten, zoals ontwikkelingskosten, belastingen, financieringskosten en eventuele reserveringen voor toekomstige projecten of onvoorziene omstandigheden. Binnen deze verdeling hebben beleggers voorrang op het eerste deel van de winst, tot een maximaal jaarlijks rendement van 7,5% op hun investering. De verdere verdelingsstructuur van de resterende winst kan door ons nader worden bepaald.

Rekenvoorbeeld 7,5% per jaar: Als het project 3 jaar duurt, en u heeft 100.000 aandeelcertificaten, dan wordt het rendement als volgt berekend:

Aantal aandeelcertificaten: **100.000**

Totale rendement: 3 jaar * (max) 7,5% = **22,5%**

Winst: €100.000 + 22,5% = **€ 1.22.500.**

De flexibele winstverdeling biedt Cura Property Development B.V. de mogelijkheid om de stabiliteit van het bedrijf te waarborgen, zelfs bij onvoorziene marktontwikkelingen. Deze aanpak zorgt voor een balans tussen het bieden van rendement aan aandeelhouders en certificaathouders en het waarborgen van duurzame groei van het bedrijf.

6 Informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

Wij zijn actief sinds 11-07-2023. De volgende financiële informatie is de meest recent beschikbare informatie van ons. Deze informatie heeft betrekking op de periode 2023 en 2024. Dit zijn voorlopige cijfers waarop geen controle door een accountant heeft plaatsgevonden.

6.1 BALANS

De datum van deze informatie is 01-01-2025.

6.1.1 ACTIVA EN PASSIVA

Activa	2024
Vaste activa	0,00
Financiële vaste activa	600,00
Totaal vaste activa	600,00
Vlottende activa	
Voorraden	0,00
Debiteuren	0,00
Belastingen	0,00
Overige vorderingen	50,00
Totaal vlottende activa	50,00
Liquide middelen	-21,86
Totaal activa	628,14

Passiva	2024
Eigen vermogen	100,00
Eigen vermogen	-2.557,310
Langlopende schulden	0,00
Kortlopende schulden	3,085,45
Totaal passiva	628,14

6.1.2 EIGEN VERMOGEN EN VREEMD VERMOGEN

Het eigen vermogen per 01-01-2025 bedraagt -€ 2,457,31.

Het vreemd vermogen per 01-01-2025 bedraagt € 3,085,45.

De solvabiliteit (de ratio tussen het eigen vermogen en het balanstotaal) is -391%

6.1.3 WERKKAPITAAL

Het werkkapitaal is negatief en bedraagt per 01-01-2025 € -3.0 57,31 en bestaat uit:

- Vlottende activa € 50,00;
- Liquide middelen € 21,86;
- Minus crediteuren € 0,27;
- Minus overige kortlopende schulden € 3.085,18.

Het bedrag aan uitstaande leningen dat is achtergesteld bij een (eventuele) bancaire financiering (maar niet bij de certificaten) is € 0,00.

Het bedrag aan uitstaande leningen dat is achtergesteld bij een (eventuele) bancaire financiering en van hogere rang is dan de certificaten is € 0,00.

6.2 RESULTATENREKENING

De volgende informatie ziet op de periode van 01-01-2024 tot en met 01-01-2025 en is de meest recent beschikbare informatie.

Winst- en verliesrekening	2024
Omzet	0,00
Inkoopwaarde van de omzet	0,00
Brutomarge	0,00
Andere bedrijfsopbrengsten	0,00
Operationele kosten	807,45
Afschrijvingen	0,00
Totaal kosten	807,45
Bedrijfsresultaat	-807,45
Rentelasten	-262
Resultaat vóór belasting	-1.069,79
Belasting	203,00
Resultaat na belasting	-866,79

6.3 INFORMATIE DIE ZIET OP DE SITUATIE NA UITGIFTE

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

De opbrengst van de aanbidding is naar verwachting € 1.760.000. Hiervan moeten ook de kosten van de uitgifte worden voldaan. Er wordt geen eigen vermogen ingebracht.

Er wordt naast de uitgifte van de certificaten op dit moment geen additionele financiering aangetrokken.

Na de uitgifte van de certificaten van aandelen is de verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen € 0,00 eigen vermogen en € 1.760.000,- vreemd vermogen.

Na de uitgifte van het de certificaten (geschatte kosten €125.000) van aandelen bedraagt het werkkapitaal € 1.535.000,- en bestaat uit:

- Vlottende activa € 0,00;
- Liquide middelen € 1.300.000,-;
- Minus crediteuren € 0;
- Minus overige kortlopende schulden € 0.

7 Informatie over de aanbidding en inschrijving

Heeft u dit informatie memorandum inclusief de risicofactoren en het AFM-informatiedocument gelezen en begrepen en heeft u indien nodig advies ingewonnen? En wilt u de certificaten van aandelen kopen? Ga dan naar www.curaproperty.com/investeren.

8 Fiscale Aspecten

Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie per 1 januari 2025. Wij wijzen erop dat eventuele toekomstige wijzigingen in de fiscale wetgeving of de interpretatie daarvan voor rekening en risico van de Certificaathouders komen.

8.1 BELASTINGHEFFING OP HET NIVEAU VAN CURA PROPERTY DEVELOPMENT B.V.

8.1.1 VENNOOTSCHAPSBELASTING

De Vennootschap is onderworpen aan vennootschapsbelasting. Voor 2025 bedraagt het tarief 19% over de eerste € 200.000 aan winst en 25,8% over het meerdere.

8.1.2 OVERDRACHTSBELASTING

Bij aankoop van de grond is overdrachtsbelasting verschuldigd voor de percelen die worden aangekocht.

8.1.3 OMZETBELASTING (BTW)

De Vennootschap wordt aangemerkt als ondernemer voor de BTW.

8.2 BELASTINGHEFFING OP HET NIVEAU VAN DE BELEGGER

Omdat belastingheffing vaak afhankelijk is van uw persoonlijke situatie, adviseren wij u om de website van de Belastingdienst raad te plegen, of contact op te nemen met de Belastingdienst. U kunt ook persoonlijk advies inwinnen bij een belastingadviseur.

9 Wie zijn verantwoordelijk voor dit informatie memorandum?

Wij, Cura Property Development B.V., zijn verantwoordelijk voor de informatie in dit informatie memorandum. Wij verklaren dat voor zover ons bekend de gegevens in dit informatie memorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van dit informatie memorandum zou wijzigen.

10 Geen toezicht

In artikel 53 lid 2 van de vrijstellingsregeling onder de Wet op het financieel toezicht is bepaald dat het aanbieden van effecten aan het publiek zonder een algemeen verkrijgbaar en door de Autoriteit Financiële Markten ('AFM') goedgekeurd prospectus is toegestaan, voor zover het effecten betreft die deel uitmaken van een aanbieding waarbij de totale waarde van de aanbieding minder dan €5.000.000 bedraagt. De certificaten blijven onder deze grens zodat deze aanbieding is vrijgesteld van de prospectusplicht.

Dit informatiememorandum is geen prospectus en is niet goedgekeurd door de AFM.

Cura Property Development B.V. is een ontwikkel- en bouwbedrijf en investeert niet passief ten behoeve van de certificaathouders. Dat betekent dat Cura Property Development B.V. geen beleggingsinstelling is en ook geen vergunning van of registratie bij de AFM nodig heeft.

11 Welk recht geldt?

Voor de afspraken met ons over de certificaten van aandelen geldt het Nederlands recht. Ook geldt het Nederlands recht voor alle informatie die u van ons krijgt over de certificaten van aandelen.

12 Wilt u meer informatie ontvangen of heeft u een klacht?

Hebt u een klacht of opmerking? Laat ons dat dan meteen weten. U kunt ons een e-mail sturen: info@curaproperty.com. U kunt ook een brief sturen naar:

Cura Property Development B.V.

Papaverweg 34
1032 KJ Amsterdam

Komt u er niet uit met ons? Dan is de rechter in Amsterdam (niet exclusief) bevoegd om kennis te nemen van het geschil.

13 Meer informatie die ook bij deze aanbidding hoort

De volgende informatie hoort ook bij deze aanbidding en is een onderdeel van dit informatie memorandum, welke u altijd gratis op kunt vragen via investeren@curaproperty.com.

- de akte van oprichting van Cura Property Development B.V.;
- een uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel van Cura Property Development B.V.;
- de akte van oprichting van Stichting Cura Property Investment; en
- de administratievoorwaarden van Stichting Cura Property Investment.

Voor zover dit informatie memorandum hyperlinks bevat naar andere website, dan geldt dat de informatie op die websites geen onderdeel uitmaken van dit informatie memorandum.

In dit informatie memorandum hebben wij ook informatie opgenomen van derden. Deze informatie is correct weergegeven en voor zover wij weten en hebben kunnen opmaken uit de door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou kunnen zijn.



Website: www.curaproperty.com
E-mail: info@curaproperty.com
Telefoon: [+31 \(0\)20 241 7949](tel:+31202417949)