



Belangrijkste informatie over de belegging

Certificaten van stemrechtloze aandelen van Cura Property Development B.V.



Dit document is opgesteld op **20 januari 2025**

Dit document helpt u de risico's, de kosten, en het rendement van de belegging beter te begrijpen.

Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.

Wat wordt er aangeboden en door wie?

De certificaten van stemrechtloze aandelen (Certificaten van aandelen) van Cura Property Development B.V. worden aangeboden door Stichting Cura Property Investment ("de STAK"). De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van certificaten van aandelen van Cura Property Development B.V.. De uitgevende instelling van de onderliggende aandelen is Cura Property Development B.V..

De uitgevende instelling Cura Property Development B.V. is een ontwikkel- en bouwbedrijf.

De uitgevende instelling is een ontwikkel- en bouwbedrijf.

De website van de aanbieder is www.curaproperty.com

De website van de aanbieding is www.curaproperty.com

Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger?

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de certificaten van aandelen is afhankelijk van de winst die Cura Property Development B.V. maakt. De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies, waardoor u mogelijk minder rendement krijgt uitgekeerd of zelfs uw inleg of een deel daarvan verliest. De belangrijkste redenen waardoor Cura Property Development B.V. mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

1) 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 aankoopsom van de certificaten terugbetaald krijgt en dat u geen dividend krijgt.

2) 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 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.

3) 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.

Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over de risico's" op pagina 5.

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De certificaten van aandelen worden aangeboden aan particuliere en professionele beleggers in Nederland.

De certificaten van aandelen zijn geschikt voor beleggers die begrijpen dat (certificaten van) aandelen financiële producten zijn, waarbij zij mogelijk verlies kunnen maken en daarbij begrijpen dat zij tegenover het rendement wat zij mogelijk verkrijgen een risico staat. De (certificaten van) aandelen zijn onder meer, maar niet limitatief geschikt voor beleggers die niet op korte termijn over hun inleg hoeven te beschikken; zich kunnen veroorloven om hun inleg of een deel daarvan te verliezen.

Iedere belegger dient zich op de hoogte te stellen van onder meer, maar niet limitatief:

- De volledige tekst van dit informatiedocument;

Iedere belegger dient zich bewust te zijn dat onder meer, maar niet limitatief:

- toekomstige opbrengsten afhankelijk zijn van de groei, exploitatie en winst of verlies van Cura Property Development B.V.;
- er sterk wordt afgeraden om Certificaten van aandelen te kopen met geleend vermogen; De investeerder dient voldoende liquiditeit aan te houden om op korte, middellange en lange termijn te kunnen blijven voldoen aan zijn of haar financiële verplichtingen, inclusief onvoorziene uitgaven, zonder afhankelijk te zijn van de opbrengsten vanuit Cura Property Development B.V.;
- Cura Property Development B.V. een lange termijn belegging betreft zonder vaste looptijd en zonder een gegarandeerd rendement; en zelfs de gehele inleg van de investering kan verloren gaan.
- Dat wordt aangeraden vooraf advies in te winnen alvorens in Cura Property Development B.V. te beleggen.

De certificaten van aandelen zijn niet geschikt voor beleggers die onder meer, maar niet limitatief, zich niet kunnen permitteren hun gelden geheel of gedeeltelijk te verliezen en/of die niet voldoen aan het hierboven genoemde risicoprofiel en/of risico aversie hebben en/of voor beleggers welke zichzelf niet hebben ingelezen in de achterliggende informatie van het bedrijf of (certificaten van) aandelen in het algemeen.

Wat voor belegging is dit?

U belegt in Certificaten van stemrechtloze aandelen.

De nominale waarde van de certificaten van aandelen is € 0,001.

De intrinsieke waarde van de certificaten van aandelen is € 1,00 per aandeel (agio per aandeel van € 0,999).

De prijs van de certificaten van aandelen is € 1,00, tenzij anders wordt overeengekomen.

Deelname is mogelijk vanaf 2.500 certificaten van aandelen á €1,00 (totaal € 2.500,-)

De uitgifte van de certificaten van aandelen wordt per batch voltrokken. De timing van batches wordt gecommuniceerd naar geïnteresseerden die zich hebben aangemeld op de website curaproperty.com. De inschrijving gaat van start per 21 januari 2025.

De looptijd van de certificaten van aandelen is in principe onbeperkt, maar de verwachte looptijd is drie jaar, afhankelijk van de snelheid waarin we het project opleveren.

Het geprognostiseerde totale (maximale) rendement is 7,5% per jaar.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over het rendement" op pagina 7.

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Over uw inleg betaalt u emissiekosten van €350. U betaalt geen bankkosten voor uw transactie via het inschrijvingsplatform.

Bij verkoop van uw certificaten van aandelen betaalt u de wettelijke en anderzijds voor de

certificaathouder verplichte kosten en belastingen. De uitgevende instelling zal geen kosten berekenen.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt naar schatting 0,07 euro gebruikt om de kosten voor de uitgave van certificaten van aandelen af te dekken (onder meer, maar niet limitatief; oprichting, advies, administratie, marketing, management, acquisitie). Naar schatting wordt 0,93 euro van elke euro van uw inleg geïnvesteerd in onder meer, maar niet limitatief: de grondexploitatie bouw en verkoop van 10 woningen (of bouwkavels) in Almere Overgooi en eventuele onvoorziene kosten.

Uw inleg behoort tot het vermogen van Cura Property Development B.V.

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje "Nadere informatie over de besteding van de opbrengst" op pagina 9.

Nadere informatie over de belegging

In dit onderdeel van het document vindt u nadere informatie over de aanbieding en de aanbieder. Hiermee krijgt u meer inzicht in de specifieke risico's, de kosten, en het rendement van de aanbieding.

Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.

Nadere informatie over de aanbieder

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de certificaten van 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.

De website van de uitgevende instelling is www.curaproperty.com. Het emailadres is info@curaproperty.com.

Contactpersoon: J. de Jong, j.dejong@curaproperty.com, +31 20 241 7949.

De uitgevende instelling wordt bestuurd door Cura Property Development B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Papaverweg 34 1032 KJ te Amsterdam, welke rechtspersoon is ingeschreven bij het handelsregister van de kamer van koophandel onder dossiernummer 90365658.

Bestuurder 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.
Er is geen financiële relatie tussen de aanbieder en de uitgevende instelling.

Nadere informatie over de risico's

Risico's die horen bij de certificaten van aandelen

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.

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 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.

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.

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.

Risico dat u geen dividend krijgt

Wij hebben beleid opgesteld wanneer wij dividend uitkeren aan onze aandeelhouders.

Stichting Cura Property Investment houdt aandelen in het kapitaal van Cura Property Development B.V. waarvoor certificaten zijn uitgegeven. Keren wij dividend uit? Dan ontvangt Stichting Cura Property Investment het dividend op basis van haar procentuele belang in de winstgerechtigde aandelen. Dit dividend wordt vervolgens pro rata uitgekeerd aan de certificaathouders, gebaseerd op het percentage certificaten dat door elke certificaathouder wordt gehouden. Certificaathouders hebben recht op een jaarlijkse winstuitkering van maximaal 7,5%, die wordt berekend over hun investering. Deze uitkering vindt pas plaats na de voltooiing, verkoop én levering van het vastgoed via de notaris. Het eerste deel van de gerealiseerde winst wordt gereserveerd voor deze uitkering

aan certificaathouders. Eventuele winst boven het maximale rendement van 7,5% blijft binnen Cura Property Development B.V. en wordt ingezet voor toekomstige projecten of investeringen. Onze strategie is gericht op het maximaliseren van de waardevermeerdering van het project, zodat de uiteindelijke verkoopopbrengst de uitkeringen aan certificaathouders kan optimaliseren.

Risico's die horen bij de activiteiten van Cura Property Development B.V.

Grondstofprijzen

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 prijsschommelingen kunnen onze bedrijfsresultaten negatief beïnvloeden. Het kan zijn dat deze prijsschommelingen (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.

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.

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.

Afhankelijkheid van vergunningen

Het risico bestaat dat één of meerdere nog aan te vragen vergunningen die nodig zijn om het plan te realiseren (zoals omgevingsvergunning, watervergunning etc) niet worden verleend, omdat er bezwaar gemaakt wordt of de gemeente het niet eens is met de inhoud van de aanvraag. Dit kan betekenen dat het plan niet gerealiseerd kan worden. Er is dan wel geld geïnvesteerd in bedrijfskosten, het uitgeven van certificaten en de ontwikkeling. Er is dan dus niet voldoende geld om certificaathouders uit te betalen.

Risico niet voldoende geld ophalen

We willen één miljoen zeshonderd zestigduizend euro (€1.760.000) ophalen met de verkoop van certificaten. Als dat niet lukt is er niet voldoende geld om onze plannen 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.

Marktrisico's

De waarde van vastgoedprojecten kan beïnvloed worden door schommelingen in de markt, economische ontwikkelingen, en veranderende consumentenvoorkeuren. Factoren zoals dalend consumentenvertrouwen, stijgende rentes, of een dalende vraag naar woningen kunnen leiden tot lagere verkoopprijzen of langere verkoopperiodes. Dit kan de winstgevendheid van het project negatief beïnvloeden.

Afhankelijkheid van overheidsbeleid

De voortgang en waarde van projecten zijn afhankelijk van vergunningen, bestemmingsplannen, en ander beleid van lokale overheden. Vertragingen, wijzigingen in regelgeving, of weigering van goedkeuringen kunnen de realisatie van projecten bemoeilijken of onmogelijk maken.

Grondstof- en bouwkosten

De prijzen van grondstoffen zoals staal, cement, hout en andere bouwmaterialen kunnen onverwachts stijgen door marktschommelingen of leveringsproblemen. Daarnaast kunnen lokale omstandigheden, zoals beperkte beschikbaarheid van arbeidskrachten, leiden tot hogere kosten. Deze factoren kunnen de kostenprognoses overschrijden en de projectmarges verlagen.

Risico op onvoldoende financiering

Indien het niet lukt om het beoogde bedrag op te halen, kan dit leiden tot vertragingen of schaalverkleining van het project. Het niet behalen van de volledige financiering kan ook betekenen dat de plannen niet volledig worden uitgevoerd, wat de potentiële winst negatief beïnvloedt.

Operationele risico's

Het succes van de projecten is afhankelijk van gekwalificeerd personeel en de samenwerking met externe partijen, zoals aannemers en leveranciers. Gebrek aan beschikbaarheid van deskundig personeel of fouten door externe partners kan leiden tot vertragingen, kostenoverschrijdingen, of een lagere bouwkwiteit.

Milieurisico's

Lokale milieuwetgeving, onverwachte bodemverontreiniging, of natuurrampen zoals tropische stormen kunnen extra kosten en vertragingen veroorzaken. Het niet voldoen aan milieueisen kan ook leiden tot juridische complicaties.

Projectspecifieke risico's

Vertragingen in de realisatie van het project, zoals het niet tijdig afronden van de bouw of het niet behalen van verkoopdoelstellingen, kunnen de timing van rendementen beïnvloeden. Certificaathouders ontvangen geen uitkering totdat het vastgoed volledig verkocht en geleverd is via de notaris.

Faillissement van samenwerkingspartners

Cura Property Development B.V. is afhankelijk van partners zoals Cura Services B.V. en GVR Bouwmanagement voor de uitvoering van het project. Indien een van deze partijen failliet gaat of haar verplichtingen niet kan nakomen, kan dit een aanzienlijke impact hebben op de voortgang en winstgevendheid van het project.

Beperkte handelbaarheid van certificaten

Certificaathouders kunnen hun certificaten alleen verkopen met toestemming van Stichting Cura Property Investment. Dit gebrek aan een open markt voor certificaten kan leiden tot liquiditeitsproblemen voor beleggers die tussentijds willen uitstappen.

Risico op waardedaling van grond

Indien het project niet voltooid wordt, kan de waarde van de grond dalen. Dit kan resulteren in verlies voor certificaathouders bij eventuele liquidatie van de grond.

Risico's bij terugkoop van certificaten

Cura Property Development B.V. behoudt de mogelijkheid om certificaten terug te kopen, afhankelijk van de liquiditeitspositie en strategie. De terugkoopwaarde kan lager zijn dan de oorspronkelijke investering, afhankelijk van de actuele projectwaarde en resterende rendementsperspectieven.

Risico's die horen bij het bestuur van Cura Property Development B.V.

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.

Cura Property Holding B.V. gaat failliet

Cura Property Holding B.V. is bestuurder van Cura Property Development B.V.. 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 B.V.. 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.

Risico's die horen bij samenwerkingen

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.

Risico's die horen bij de financiële situatie van Cura Property Development B.V.

Wij zijn net opgericht

Wij zijn recent opgericht en hebben nog weinig financiële gegevens over het verleden. Wij hebben dus nog nooit winst gemaakt.

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 aankoopssom van de certificaten terugbetaald krijgt en dat u geen dividend krijgt.

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.

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbidding bedraagt maximaal € 2.000.000,-.

De opbrengst wordt gebruikt voor de toevoeging aan het eigen vermogen van Cura Property Development B.V.

De opbrengst wordt gebruikt om de kosten voor uitgifte van certificaten te dekken, en het vastgoedproject te realiseren en te verkopen. Van de opbrengst wordt van elke euro van uw inleg wordt naar schatting 0,07 euro gebruikt om de kosten voor de uitgave van certificaten van aandelen af te dekken (onder meer, maar niet limitatief; oprichting, advies, administratie, marketing, management, acquisitie). Naar schatting wordt 0,93 euro van elke euro van uw inleg geïnvesteerd in onder meer, maar niet limitatief: de projectmanagement, stedenbouwkundige plannen maken, vergunningstrajecten doorlopen, verkopen van de woningen, bouw- en woonrijp maken van de grond, en alle overige plan- en bedrijfskosten voor de fase van de grondexploitatie en eventuele onvoorziene kosten.

De opbrengst is naar verwachting voldoende voor de ontwikkeling van het plangebied om uiteindelijk 10 woningen te kunnen bouwen en opleveren, zodat de grond en woningen met winst kunnen worden verkocht aan eindgebruikers.

In het geval van een eventueel tekort aan financiering na deze aanbidding kan er worden gekeken naar financiering met bijvoorbeeld, maar niet limitatief een nieuwe uitgifte of het aantrekken van vreemd vermogen.

De in dit document opgenomen prognoses met betrekking tot de kostenverdeling zijn gebaseerd op de huidige inzichten en verwachtingen. Het is mogelijk dat deze verhoudingen in de loop van de tijd veranderen door voortschrijdend inzicht, marktomstandigheden of operationele keuzes. Een wijziging in de kostenverdeling kan van invloed zijn op het percentage van uw inleg dat wordt besteed aan verschillende onderdelen van het project. Investeerders worden geadviseerd om rekening te houden met het feit dat de werkelijke kostenverdeling kan afwijken van de hier gepresenteerde prognoses.

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van dividend, of als aanvullende uitkering bij het terugkopen van de certificaten.

De belegger ontvangt het verwachte rendement na oplevering en overdracht via de notaris van de alle woningen.

Het rendement wordt niet (gedeeltelijk) vergoed uit de inleg van (andere) beleggers en er zijn naast de beleggers geen andere personen die inkomsten (anders dan als bedoeld onder 'kosten') ontvangen uit de investering.

Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

Cura Property Development B.V. is opgericht op 30 mei 2023. De volgende financiële informatie is de meest recent beschikbare informatie van Cura Property Development B.V., per 20 januari 2025.

Balans

De datum van deze informatie is datum niet eerder dan 3 maanden voor datum van dit document.

Het eigen vermogen bedraagt -€ 2,457 en bestaat uit:

- Geplaatst kapitaal € 100,-
- Overige reserves -€ 2.557

Het vreemd vermogen bedraagt € 3,085 en bestaat uit:

- Overige kortlopende schulden € 3,085
- Overlopende passiva € 0,-

De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is -391,2/491,2. Na de uitgifte van de certificaten van aandelen is deze verhouding 0/100.

Het werkkapitaal bedraagt € -3.057 en bestaat uit:

- Vorderingen € 50
- Liquide middelen € -22
- Kortlopende schulden (€ 3.085)

Het bedrag aan uitstaande leningen is € 0.

Zekerheden

De uitgevende instelling heeft geen zekerheden en geen garanties verleend aan geen enkele partij.

Resultatenrekening

De volgende informatie ziet op de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024 en is de meest recent beschikbare informatie;

De omzet voor deze periode bedraagt € 0.

De operationele kosten over deze periode bedragen € 807

De financiële baten en lasten over deze periode bedragen € -262

De netto winst over deze periode bedraagt € -867

Nadere informatie over de aanbidding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op 21 januari 2025 en eindigt naar verwachting op 21 januari 2030. De aanbiedingsperiode eindigt voortijdig zodra alle certificaten van aandelen in Cura Property Development B.V. zijn uitgegeven.

Indien per de beoogde einddatum nog niet alle aandelen in Cura Property Development B.V. zijn uitgegeven kan de aanbiedingsperiode ook worden verlengd.

Procedure:

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven;

- 1 Op <https://www.curaproperty.com/investeren> kunnen beleggers zich inschrijven.
- 2 De inschrijving op de certificaten van aandelen verloopt volledig digitaal.
- 3 Via de website kunnen beleggers het gewenste investeringsbedrag bepalen (minimaal €2.500,-, zegge: vijftienghonderd) en een transactie maken middels een erkend online betalingsplatform of via bankoverschrijving.
- 4 Er zullen aanvullende gegevens worden gevraagd van de belegger ter registratie.
- 5 De inschrijvingen zullen per batch worden verwerkt, waarna Cura Property Development B.V. over zal gaan tot uitgifte van de certificaten van aandelen. Het betreft een onderhandse uitgifte, zonder tussenkomst van een notaris.
- 6 De belegger ontvangt uiterlijk een maand na betaling een kopie van de certificaten van aandelen op het opgegeven mailadres, waarna de certificaten van aandelen worden geregistreerd in een overzicht.
- 7 De inschrijving sluit op het moment dat het doelbedrag is behaald of wanneer de gestelde einddatum van 21 januari 2030 is verstreken. Indien er dan nog ruimte is voor inschrijving dan kan de inschrijfpcedure worden verlengd.

Dit document en deze aanbidding zijn niet door de AFM getoetst.