

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



Belangrijkste informatie over de belegging

OBLIGATIES Serie I van ER Capital Finance NV



Dit document is opgesteld op 01-okt-2026

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 obligaties worden aangeboden door ER Capital Finance NV. De aanbieder is Tevens de uitgevende instelling van de obligaties. Dit is de enige uitgevende instelling.

De uitgevende instelling ER Capital Finance NV is onderdeel van de Groep ER Capital NV (voorheen Titan NV). ER Capital NV is een vastgoedonderneming. Wij initiëren en plaatsen vastgoedfondsen (beleggingsinstellingen) en exploiteren, beheren en (her) ontwikkelen Nederlands commercieel vastgoed.

De website van de aanbieder is www.ercapital.nl

De website van de aanbieding is www.ercapital.nl/vastgoed-obligaties

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

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de obligaties is afhankelijk van de winst die de ER Capital Finance NV 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 ER Capital Finance NV mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

De Vennootschap is een 100% dochtervennootschap van ER Capital N.V. en fungeert primair als financieringsmaatschappij binnen de Groep. De Vennootschap heeft zelf geen operationele activiteiten of materiële activa anders dan de vorderingen op groepsmaatschappijen die voortvloeien uit de door haar verstrekte financieringen. De mogelijkheid van de Vennootschap om aan haar verplichtingen jegens Obligatiehouders te voldoen, is daardoor in hoge mate afhankelijk van de terugbetalingscapaciteit van de

andere groepsmaatschappijen waaraan zij middelen heeft doorgeleend. Indien deze groepsmaatschappijen onvoldoende in staat zijn om aan hun verplichtingen te voldoen – bijvoorbeeld als gevolg van tegenvallende resultaten, liquiditeitsproblemen of wettelijke en contractuele beperkingen – kan dit ertoe leiden dat de Vennootschap niet over voldoende middelen beschikt om rente en aflossing op de Obligaties te voldoen. Daarbij geldt dat de vorderingen van de Vennootschap op groepsmaatschappijen in rangorde kunnen zijn achtergesteld ten opzichte van externe financiers die zekerheden hebben verkregen op activa van deze groepsmaatschappijen. In een situatie van insolventie, herstructurering of liquidatie van groepsmaatschappijen bestaat daardoor het risico dat de Vennootschap haar vorderingen slechts gedeeltelijk of in het geheel niet kan incasseren. Als gevolg hiervan lopen Obligatiehouders indirect het risico dat zij afhankelijk zijn van de financiële gezondheid en prestaties van de andere groepsmaatschappijen. Het ontbreken van substantiële activa en eigen operationele kasstromen binnen de Vennootschap zelf vergroot dit risico.

De Concerngarantie van ER Capital NV vormt de enige zekerheid die aan Obligatiehouders wordt verstrekt. Deze garantie geeft geen recht op specifieke activa van de Groep, maar is een persoonlijke verbintenis van de garant, ER Capital NV. De feitelijke waarde van de garantie is daarom afhankelijk van de financiële positie van ER Capital NV op het moment dat daarop een beroep moet worden gedaan. Per 31 december 2025 bedroeg het eigen vermogen van de Groep circa €3,0 miljoen op een balanstotaal van circa €96,6 miljoen, hetgeen neerkomt op een solvabiliteit van circa 3%. Bij een dergelijke beperkte solvabiliteit bestaat het risico dat de garantie bij een beroep daarop niet, of niet volledig, kan worden nagekomen

«indien van toepassing»

De obligaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw obligaties als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw investering langer aan moet houden.

-

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 4.

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De obligaties worden aangeboden aan particuliere en professionele investeerders. De obligaties zijn geschikt voor beleggers die een gespreide beleggingsportefeuille aanhouden en (een deel van) hun vrij belegbaar vermogen (indirect) in vastgoed willen investeren.

De obligaties zijn niet geschikt voor beleggers die op (zeer) korte termijn hun investering te gelden willen maken zonder enige vorm van risico.

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een obligatie.

De nominale waarde van de obligaties is € 1.000,-.

De intrinsieke waarde van de obligaties is € 1.000,-.

De prijs van de Obligatie is 1.000.

Deelname is mogelijk vanaf 12 obligaties (€ 12.000 te vermeerderen met 1-3% emissiekosten). Maximale afname bedraagt 99 stuks (€ 99.000).

De datum van uitgifte van de obligaties is 01-okt-2026.

De looptijd van de obligaties is 7, 9 of 11 jaar afhankelijk van de keuze van de investeerder.

De verwachte rente per jaar is gemiddeld 7,7%, 8,1% of 8,8% op jaarbasis (afhankelijk van de gekozen looptijd) welke per maand achteraf wordt uitgekeerd. De obligaties kennen geen bonusrente.

-

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje “Nadere informatie over het rendement” op pagina 5.

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Over uw inleg betaalt u tussen de 1 en 3 % emissiekosten afhankelijk van uw inleg of Bovenop uw inleg betaalt u een vast bedrag aan emissiekosten afhankelijk van het aantal gekochte obligaties.

Bij verkoop van uw obligaties betaalt u geen kosten.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt een deel gebruikt om kosten af te dekken. Daarna wordt elke euro wordt geïnvesteerd in **de groei van de Groep om haar investeringsstrategie met kracht voort te zetten, de organisatie te versterken en te financieren.**

Uw inleg behoort tot het vermogen van ER Capital Finance NV, een 100% indirecte dochtervennootschap van ER Capital NV. ER Capital Finance NV leent de Inleg op haar beurt als concerfinancieringsmaatschappij door aan andere entiteiten binnen de Groep. Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje “Nadere informatie over de besteding van de opbrengst” op pagina 5.

Nadere informatie over de belegging

In dit onderdeel van het document vindt u nadere informatie over de aanbieding en de aanbieder. Hiermee 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.

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de aandelen.

De uitgevende instelling is een naamloze vennootschap, opgericht op 11-aug-1999 en gevestigd in Rotterdam onder het KvK-nummer 27180649 Het adres van de uitgevende instelling is Westplein 9a, 3016 BM Rotterdam. De website van de uitgevende instelling is www.ercapital.nl.

Contactpersoon: drs. S.J. (Sebo) Eelkman Rooda, info@ercapital.nl, 010-2881446.

De uitgevende instelling wordt bestuurd door drs. S.J. Eelkman Rooda.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling: ER Capital Finance N.V. fungeert als centraal financieringsvehikel voor alle entiteiten binnen de groep van ER Capital N.V..

geen

De aanbieder en de uitgevende instelling zijn dezelfde vennootschap, namelijk ER Capital Finance NV. De enig aandeelhouder van de uitgevende instelling is indirect 100% ER Capital NV, een aan de Euronext Amsterdam beursgenoteerde vennootschap.

Nadere informatie over de uitgevende instelling

De uitgevende instelling is een naamloze vennootschap, opgericht op 11-aug-1999 en gevestigd in Rotterdam onder het kvk nummer 27180649 Het adres van de uitgevende instelling is Westplein 9a, 3016 BM Rotterdam. De website van de uitgevende instelling is www.ercapital.nl

De uitgevende instelling wordt bestuurd door de heer drs. S.J. Eelkman Rooda. -

[Click here to enter text.](#)

[Click here to enter text.](#)

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: ER Capital Finance NV

De uitgevende instelling verhandelt de volgende producten/merken: uitgeven van obligaties en aantrekken van algemene financiering voor de Groep.

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

De uitgevende instelling heeft dochtervennootschappen waar de activiteiten van de onderneming in gedreven worden. Tussen de uitgevende instelling en deze dochtervennootschappen bestaan financiële relaties.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:
ER Capital Finance NV is de concernfinancieringsmaatschappij en een indirect 100 % dochter van de topholding ER Capital NV (voorheen Titan NV), welke beursgenoteerd is aan Euronext Amsterdam. **De kernactiviteit van de Groep bestaat uit de ontwikkeling van vastgoed met het oog op verkoop. Naast deze ontwikkelactiviteit beheert en verhuurt de Groep een bestaande vastgoedportefeuille, in**

afwachting van verkoop of herontwikkeling van de betreffende objecten. Ontwikkelposities worden in beginsel niet op korte termijn na verwerving doorverkocht, maar eerst ontwikkeld en/of verbeterd, met verkoop als voornaamste doel.

Nadere informatie over de risico's

Elke potentiële investeerder van ER Capital Finance NV dient het prospectus van de obligaties d.d. 1 oktober 2026 in zijn geheel te lezen en te kennen, alvorens in te stappen.

Hieronder worden zowel de algemene als specifieke risico's nader toegelicht zoals deze in Hoofdstuk 3 van het prospectus te lezen zijn.

Click here to enter text. het risico bestaat dat Click here to enter text. omdat Click here to enter text.. Dit betekent dat Click here to enter text.

Risico's verbonden aan de structuur van de Vennootschap en de Groep

Structuurrisico van de Vennootschap

De Vennootschap is een 100% dochtervennootschap van ER Capital NV en fungeert primair als financieringsmaatschappij binnen de Groep. Zij heeft zelf geen operationele activiteiten of materiële activa, anders dan vorderingen op groepsmaatschappijen die voortvloeien uit de door haar verstrekte financieringen. Haar vermogen om aan haar verplichtingen jegens Obligatiehouders te voldoen, is daardoor volledig afhankelijk van de terugbetalingscapaciteit van de groepsmaatschappijen waaraan zij middelen heeft doorgeleend. Deze vorderingen kunnen in rangorde zijn achtergesteld bij externe financiers die zekerheden hebben verkregen op activa van die groepsmaatschappijen. Bij insolventie, herstructurering of liquidatie van een groepsmaatschappij loopt de Vennootschap het risico dat zij haar vordering slechts gedeeltelijk of in het geheel niet kan incasseren.

Doorlening binnen de Groep

De opbrengst van de Uitgifte zal naar verwachting (deels) worden doorgeleend aan andere vennootschappen binnen de Groep. Het terugbetalingsvermogen van de Vennootschap is daardoor mede afhankelijk van de kredietwaardigheid van die groepsvennootschappen. Obligatiehouders hebben geen zicht op, of zekerheidsrecht ten aanzien van, de individuele leningen die de Vennootschap binnen de Groep verstrekt.

Beperkte waarde van de concerngarantie

De concerngarantie van ER Capital NV is de enige zekerheid die aan Obligatiehouders wordt verstrekt. Zij geeft geen recht op specifieke activa van de Groep, maar is een persoonlijke verbintenis van de garant. De feitelijke waarde van de garantie is daarom afhankelijk van de financiële positie van ER Capital NV op het moment dat daarop een beroep moet worden gedaan. Per 31 december 2025 bedroeg het eigen vermogen van de Groep circa €3,0 miljoen op een balanstotaal van circa €96,6 miljoen, een solvabiliteit van circa 3%. Bij een dergelijke beperkte

solvabiliteit bestaat het risico dat de garantie bij een beroep daarop niet, of niet volledig, kan worden nagekomen.

Risico's verbonden aan de Groep en de sector

Sleutelpersoonafhankelijkheid

De Groep is onder vier van haar financieringsovereenkomsten gebonden aan financiële convenanten, waaronder LTV's, DSCR's en ICR's. Een van deze financieringsovereenkomsten bevat een change-of-control-bepaling en een sleutelpersoonclausule op grond waarvan de financier gerechtigd is de lening vervroegd op te eisen indien en zodra de heer S.J. Eelkman Rooda terugtreedt als bestuurder. Nu de Vennootschap als dochtermaatschappij afhankelijk is van de financiële positie van de Groep en ER Capital NV zich garant heeft gesteld voor de verplichtingen uit de Uitgifte, kan het opeisen van deze financiering een negatief effect hebben op de liquiditeit en solvabiliteit van de Groep en daarmee op het vermogen van de Vennootschap om aan haar rente- en aflossingsverplichtingen jegens Obligatiehouders te voldoen.

STAK-structuur en belangenverstrengeling

De Directie van de Vennootschap bestaat uit één bestuurder, die tevens bestuurder is van Stichting Administratiekantoor ER Capital, welke circa 61,01% van het aandelenkapitaal van ER Capital NV vertegenwoordigt. Zijn positie beperkt zich daardoor niet tot de dagelijkse leiding, maar strekt zich uit tot een bepalende invloed op het aandeelhoudersniveau van de gehele Groep. Daarnaast ontvangt Overhill Holding B.V., de vennootschap waarmee de Directie zijn belang in de Groep houdt, een variabele beheervergoeding die toeneemt naarmate de balans van de Groep groeit. Dit kan een financiële prikkel creëren voor balansgroei en acquisities die niet noodzakelijkerwijs strookt met het belang van Obligatiehouders bij een conservatieve financieringsstructuur en beperking van de schuldpositie.

Huurdersdefault

De bedragen die de Groep te vorderen heeft onder huurovereenkomsten met huurders die niet zijn beveiligd door stortingen, bankgaranties of bedrijfsgaranties, dragen het risico dat huurders deze bedragen mogelijk niet op tijd kunnen betalen. Hoewel de Groep een gediversifieerde huurdersbasis heeft en geen enkele huurder meer dan 12% van de totale portefeuillehuur in 2024 vertegenwoordigde, kan zij te maken krijgen met een daling van inkomsten en winstgevendheid als belangrijke huurders niet in staat zijn de verschuldigde huur op tijd te betalen of faillissementsbescherming aanvragen. De Groep is niet verzekerd tegen dit kredietrisico en kan haar potentiële verlies aan huurinkomsten van huurders die niet kunnen betalen niet beperken.

Waarderingsrisico

De waardering van onroerend goed is tot op zekere hoogte subjectief vanwege de individuele aard van elk pand en de kenmerken van de lokale, regionale en nationale onroerendgoedmarkten. Waarderingen in de waarderingsrapporten kunnen de werkelijke verkoopprijzen niet weerspiegelen. Voor zover onroerend goed te hoog is gewaardeerd, kan de Groep worden gedwongen de waarde ervan op haar balans af te schrijven, met een materieel nadelig effect op de financiële positie en winstgevendheid van de Groep en daardoor op de waarde en het rendement van de Obligaties.

Leegstands- en concurrentierisico

De kantorenvastgoedmarkt in Europa wordt gekenmerkt door overcapaciteit en stijgende leegstandscijfers, wat druk uitoefent op de huurprijzen. Daarnaast concurreert de Groep met lokale vastgoedontwikkelaars, private investeerders, vastgoedfondsen en andere eigenaren van vastgoed om huurders; sommige concurrenten hebben eigendommen die nieuwer, beter gelegen of in betere staat zijn dan die van de Groep. Dit kan een negatieve invloed hebben op het vermogen van de Groep om huurders aan te trekken en te behouden en op de voorwaarden van haar huurovereenkomsten.

Algemeen markt- en economisch risico

Investeren in vastgoed is onderhevig aan economische omstandigheden die de waarde van vastgoed, huurontwikkelingen en de renteontwikkeling beïnvloeden, en daarmee zowel de waarde van een vastgoedobject als het rendement daarop. Volgens de meest recente ramingen van het Centraal Planbureau groeit de Nederlandse economie in 2026 gematigd verder, na een groei van circa 1,9% in 2025 tot een verwachte groei van ongeveer 1,5% van het bruto binnenlands product in 2026. Een verslechtering van deze economische omstandigheden kan een negatieve invloed hebben op de resultaten, de waarde van activa en de financiële positie van de Groep, en daarmee op de nakoming van haar verplichtingen jegens Obligatiehouders.

Risico's verbonden aan de Obligaties

Achterstelling bij gesecureerde groepsfinanciering

De Obligaties zijn zelf niet door zekerheden gedekt. De Groep is voor haar vastgoedfinanciering afhankelijk van financieringsovereenkomsten met externe kredietverstrekkers die doorgaans hypothecaire zekerheid hebben op de betrokken vastgoedobjecten. Deze gesecureerde externe financiering bedroeg per 31 december 2025 circa €48,4 miljoen. De rechten van die kredietverstrekkers zijn bij uitwinning van hun zekerheden preferent ten opzichte van de vorderingen van Obligatiehouders. Obligatiehouders worden bij een tekortkoming of insolventie van de Groep dus pas voldaan na de gesecureerde kredietverstrekkers, en ontvangen mogelijk geen of een lagere uitkering dan het nominaal geïnvesteerde bedrag.

Dit is het meest verstrekkende risico van deze Uitgifte: door in te schrijven op de Obligaties geeft de Investeerder de Directie op voorhand een onherroepelijke, onvoorwaardelijke en ongeclausuleerde volmacht om de rangorde van zijn vordering eenzijdig te verslechteren, zonder enige nadere voorwaarde, drempel, kennisgevingsplicht of individueel instemmingsrecht. De vorderingen van Obligatiehouders zijn op dit moment concurrent en gelijk gerangschikt met de overige concurrente crediteuren van de Vennootschap (pari passu). Deze rangorde staat echter niet vast voor de gehele Looptijd: de Directie is namens de Obligatiehouders bevoegd om de Obligatielening desgevraagd door een (hypothecaire) financier achter te stellen, zonder voorafgaande individuele toestemming van iedere Obligatiehouder en zonder dat de Investeerder daarbij enig vetorecht of recht op nadere informatie heeft. Door in te schrijven verleent de Investeerder hiervoor op voorhand zijn onherroepelijke toestemming. Een dergelijke achterstelling kan ertoe leiden dat Obligatiehouders bij een tekortkoming of

insolventie van de Vennootschap pas worden voldaan na de betrokken financier, terwijl zij bij inschrijving nog uitgingen van een concurrente positie.

Beperkte verhandelbaarheid en langetermijnkarakter

De Obligaties zijn beperkt overdraagbaar en worden niet verhandeld op een gereguleerde markt, beurs, of platform. Een Investeerder kan zijn Obligaties daardoor mogelijk niet, of niet tegen een aanvaardbare prijs, tussentijds verkopen. Een investering in de Obligaties is een langetermijninvestering en niet geschikt voor een Investeerder die op (zeer) korte termijn over zijn inleg wil kunnen beschikken.

Geen trustee en beperkte individuele handhavingsmogelijkheden

Er is geen trustee of andere vertegenwoordiger aangesteld die de collectieve belangen van Obligatiehouders behartigt. Een individuele Obligatiehouder kan bij een tekortkoming van de Vennootschap niet zelfstandig tot vervroegde opeising overgaan, maar is afhankelijk van goedkeuring door een gekwalificeerde meerderheid van Obligatiehouders.

Asymmetrische verlengings- en aflossingsbevoegdheid

De Vennootschap heeft het eenzijdige recht de Looptijd van de Obligaties tot maximaal viermaal met een half jaar te verlengen, en kan daarnaast vervroegd of tussentijds aflossen. Obligatiehouders hebben geen corresponderend recht om vroegtijdige aflossing te verlangen. Zij lopen daardoor het risico dat zij bij verlenging langer dan verwacht aan hun investering gebonden zijn, of bij vervroegde aflossing worden geconfronteerd met herbeleggingsrisico tegen minder gunstige rentecondities.

Eerdere, gelijkgerangschikte obligatieseries

Voorafgaand aan Serie I zijn reeds meerdere series obligaties (Serie A tot en met H) uitgegeven. Voor zover deze nog uitstaan, rangschikken de rechten van die houders in beginsel gelijk (pari passu) met de rechten van houders van Serie I, tenzij anders overeengekomen.

Renterisico en rangorde uitbetaling

De Vennootschap is gehouden tot het betalen van rente op de Obligaties. Het voldoen aan deze verplichting is afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen binnen de Vennootschap. Factoren die de kasstroom van de Vennootschap kunnen beïnvloeden zijn onder meer wijzigingen in het financieringsbeleid van de Groep, contractuele afspraken met externe financiers en ontwikkelingen in de kapitaalstructuur van de Groep, waaronder de Loan-to-Value (LTV) ratio van de Groep en/of haar dochtervennootschappen. Indien de Vennootschap niet over toereikende middelen beschikt om renteverplichtingen tijdig en volledig te voldoen, kan dit leiden tot een tekortkoming in de nakoming van haar verplichtingen onder de Obligaties. Een dergelijke situatie kan nadelige gevolgen hebben voor de waarde van de Obligaties.

Nederlands recht

Op de Uitgifte en de rechtsverhouding tussen de Vennootschap en de Obligatiehouders is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen tussen de Vennootschap en de Obligatiehouders met betrekking tot de Obligatielening zullen in eerste instantie worden beslecht door de bevoegde rechter te Rotterdam. Voor Obligatiehouders buiten Nederland kan het uitoefenen van rechten of het

afdwingen van vonnissen tegen de Vennootschap moeilijker en kostbaarder zijn dan onder de wetten van andere rechtsgebieden.

[Click here to enter text.](#)

[Click here to enter text.](#)

Rangorde uitbetaling: uitkering van de rente gebeurt nadat exploitatiekosten op het vastgoed in portefeuille, operationele kosten van de onderneming, financieringslasten en aflossingen op de hypothecaire financieringen zijn voldaan. Het risico bestaat dat de uitgevende instelling onvoldoende liquide middelen overhoudt om de rente uit te keren. Dit betekent voor u als investeerder dat de rente bijgeschreven zal worden en op een later moment uitgekeerd zal worden, mits de liquiditeitspositie van de vennootschap dit toelaat op een later moment.

In geval van faillissement hebben de volgende uitkeringen voorrang op de uitbetaling van de rente op de obligaties: Alle vorderingen van crediteuren, belastingdienst en financierende instellingen die pandrecht hebben op onderpanden van de onderneming. Dit betekent voor u dat u het risico loopt uw volledige inleg kwijt te raken.

[Click here to enter text.](#)

Voor een nadere uitwerking van de fiscale risico's, zie Hoofdstuk 10 van het Prospectus.

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt € 1.000.000,-

Dit bedrag kan ook lager zijn als niet op alle obligaties wordt ingeschreven. De minimale opbrengst is € 0,-.

De opbrengst wordt gebruikt voor **de financiering van de groei van de Groep en haar investeringsstrategie met kracht voort te zetten, de organisatie te versterken en te financieren. Hieronder behoort het aankopen van strategische vastgoedontwikkelposities ten behoeve van eigen portfolio en vastgoedfondsen, de ontwikkeling van dit vastgoed vbestemd voor de uiteindelijke verkoop.** Van de opbrengst wordt circa 10-12 % gebruikt voor kosten zoals overdrachtsbelasting (10,4 %), notariskosten en bemiddelingskosten van tussenpersonen / makelaars (1-2 %).

De opbrengst is wel voldoende voor het hiervoor omschreven doel.

-

-

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van Rente. De rente bedraagt 7,7 %, 8,1 % of 8,8 % rente per jaar afhankelijk van de looptijd van de obligatie.

[Click here to enter text.](#)

De rente komt tot stand door de huur- en fee inkomsten van de Groep te verminderen met de exploitatiekosten op het vastgoed, de operationele kosten van de onderneming, de financieringslasten, afschrijving en belastingdruk.

De belegger ontvangt de rente per maand.

- De aflossing is afhankelijk van de looptijd die de investeerder kiest, en kan 7, 9 of 11 jaar zijn, behoudens vier maal de optie van de Vennootschap om de looptijd met een half jaar te verlengen (mits drie maanden voorafgaande notificatie aan de obligatiehouder).

De investering levert wel genoeg inkomsten op vóór de eerste uitbetalingsdatum om uit die inkomsten het rendement van alle beleggers te kunnen vergoeden.

De rente wordt niet (gedeeltelijk) vergoed uit de inleg van (andere) Investeerders.

Er zijn naast de investeerders 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

ER Capital Finance NV is een 100 % indirecte dochter van ER Capital NV, die via een concerngarantie de financieringsverplichting van de uitgevende instelling voortvloeiend uit deze obligatie-emissie heeft gegarandeerd, met derdewerking. Wij gaan hieronder daarom in op de financiële positie van de garant.

ER Capital NV is een naamloze vennootschap, opgericht naar Nederlands recht en gevestigd in Rotterdam.

ER Capital NV initieert en structureert vastgoedbeleggingsfondsen en beleggingsproposities, beheert actief haar eigen portefeuille van Nederlands commercieel vastgoed en (her)ontwikkelt vastgoed binnen deze portefeuille. De Vennootschap richt zich voornamelijk op kantoorgebouwen met meerdere huurders en licht industrieel vastgoed in Nederland. De dagelijkse bedrijfsvoering wordt uitgevoerd door een intern team, ondersteund door gespecialiseerde externe dienstverleners.

De huidige juridische structuur van ER Capital N.V. is het resultaat van een juridische driehoekssplitsing die op 30 juni 2025 is voltooid. In het kader van deze transactie zijn alle activa en passiva van ER Capital N.V. (de voormalige niet-beursgenoteerde ER Capital N.V.) onder algemene titel overgegaan op

drie volledig door Titan N.V. gehouden dochtervennootschappen. Na afronding van de splitsing heeft Titan N.V. haar statutaire naam gewijzigd in ER Capital N.V.

Titan N.V. is sinds 1997 genoteerd aan Euronext Amsterdam en heeft deze beursnotering behouden na de statutaire naamswijziging in ER Capital N.V. op 30 juni 2025. De vergelijkende financiële informatie in dit jaarverslag weerspiegelt de financiële positie en resultaten van de rechtsvoorganger, ER Capital N.V. (voorheen), die na voltooiing van de juridische driehoekssplitsing is opgehouden te bestaan.

De volgende financiële informatie ziet toe op de financiële informatie en cijfers van de beursgenoteerde entiteit ER Capital NV d.d. 31 december 2025. Jaarrekeningen van ER Capital N.V., waar ER Capital Finance NV oorspronkelijk deel van uitmaakte, zijn beschikbaar op www.ercapital.nl/investor-relations/financiele-verslagen/

Balans

De datum van deze informatie is 31/12/2025.

Het eigen vermogen bedraagt circa € 2,956 mln en bestaat uit:

- Geplaatst kapitaal 2,155 mln
- Agioreserve 18,124 mln
- Overige reserve -17,323 mln

Het vreemd vermogen bedraagt €93,686 mln en bestaat uit:

- Lening 79,432 mln
- Latente belastingvoorziening 7,235 mln
- Voorziening 2,598
- Overige lang- en kortlopende schulden 4.421

De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is $2,956 / 93,686$ Na de uitgifte van de obligaties is deze verhouding $2,956 / 94,686$

Dit is inclusief de hypothecaire financiering.

Het werkkapitaal bedraagt €-6.835 mln en bestaat uit:

- Cash en debiteuren minus de kortlopende schulden

Het bedrag aan uitstaande leningen is 79,432 mln. - die de onderneming op diverse data afgelost moet hebben. -

Zekerheden

De uitgevende instelling heeft wel zekerheden en wel garanties verleend aan diverse leningverstrekkers voor een bedrag van 48,424 mln.

-

Resultatenrekening

De volgende informatie ziet op de cijfers van 1 januari 2025 – 31 december 2025 en is de meest recent beschikbare informatie.

De omzet voor deze periode bedraagt 4,719 mln

De operationele kosten over deze periode bedragen € 1,044 mln

De overige kosten over deze periode bedragen € 6,437 mln

De netto winst over deze periode bedraagt € -7,003 mln

Interest en other financial income: € 3,235 mln

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

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting €1.000.000,-
Het bedrag aan eigen vermogen dat n.v.t aandelen/participaties: daarnaast] wordt
ingebracht, is n.v.t en bestaat uit:
n.v.t

Er wordt wel additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van n.v.t.. Deze
financiering bestaat uit een eerste en tweede hypothecaire financiering op het aan te
kopen vastgoed. Het vreemd vermogen bedraagt derhalve n.v.t.

Na de uitgifte van de obligaties is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen
2,956 / 94,686.

Na de uitgifte van de obligaties bedraagt het werkkapitaal € -5,835 mln en bestaat
uit:

- Cash en debiteuren minus de kortlopende schulden

Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op 01-okt-2026 en eindigt op 30-dec-2026.

[Click here to enter text.](#)

De uitgiftedatum van de obligatieprospectus is 01-okt-2026.

*De inschrijvingsperiode van de obligaties is geopend van 1 oktober 2026 tot
en met 30 december 2026.*

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven: Beleggers dienen het
juiste inschrijfformulier naar de uitgevende instelling te sturen per post of e-mail.
Toewijzing vindt plaats op volgorde van ontvangst van het inschrijfformulier. De
door de vennootschap geaccepteerde inschrijfformulieren worden gevolgd door een
toewijzingsbrief met daarin vermeld de uiterste stortingsdatum.