ER Capital Finance NV
GELDNEMER

ONDERHANDSE LENING
HERFST 2026



Onderhandse lening
Investeer in Nederlands vastgoed

4,5% – 8,7%*

rente per jaar
looptijd en moment van renteuitkering naar keuze

Per maand of per kwartaal
periodieke renteuitkering naar keuze

2–11 jaar
looptijd naar keuze

€100.000,-
deelname vanaf

100% NL
uitsluitend Nederlands vastgoed

* Let op: De in deze brochure genoemde rendementen zijn deels gebaseerd op aannames die aan wijzigingen onderhevig zijn en dan wel voortvloeien uit modellen die niet noodzakelijkerwijs de werkelijkheid weerspiegelen. Wat betreft toekomstgerichte verklaringen geeft dat deze naar hun aard risico's en onzekerheden inhouden, aangezien ze betrekking hebben op gebeurtenissen en afhankelijk zijn van omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen. Op dit aanbod zijn de Onderhands Lening Voorwaarden van toepassing. Exemplaren van deze voorwaarden zijn kosteloos verkrijgbaar bij de getidener integraal beschikbaar via www.ercapital.nl.

Voor investeerders die minimaal €100.000,- willen investeren in Nederlands vastgoed, biedt ER Capital Finance NV de mogelijkheid tot het sluiten van een onderhandse lening. Met deze vorm van investeren kiest u voor maatwerk, transparantie en rendement – ondersteund door onze expertise in Nederlands vastgoed.

De geldnemer van de onderhandse lening is ER Capital Finance NV. Zij is de concernfinancieringsmaatschappij van de ER Capital Groep (hierna: de Groep) met als moedermaatschappij het beursgenoteerde ER Capital NV (Euronext Amsterdam, tickercode: ERC). 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.

De Groep investeert voornamelijk in commercieel vastgoed als ontwikkelposities, uitsluitend gelegen in Nederland met bij voorkeur energielabel C of hoger. Hierbij worden enerzijds de kwaliteit van de huurders, het aantal huurders en een goede geografische spreiding binnen Nederland van groot belang geacht en anderzijds de mogelijkheid tot (her-)ontwikkeling en verbetering van het vastgoed. Een kwalitatief goede huurder zal doorgaans in staat zijn te blijven voldoen aan haar huurverplichtingen. Uiteraard is de locatie van groot belang. Herontwikkelingspotentieel wordt nadrukkelijk meegenomen.



DELFT - ELEKTRONICAWEG 40



DEN BOSCH

* Zie de toelichting op de voorpagina

28

objecten in portefeuille, inclusief beheerd vastgoed

€122 mln

waarde van de huidige portefeuille

De Groep streeft naar de optimale mix van vastgoedobjecten, ontwikkelposities en huurders in de portefeuille. Tevens streeft zij door actief beheer naar een hoge mate van huurderstevredenheid en huuroptimalisatie. De huidige portefeuille bevat van 28 objecten, inclusief beheerd vastgoed, en heeft een waarde van € 122 miljoen.

De Groep verricht haar vastgoedactiviteiten uitsluitend in Nederland en streeft naar een evenwichtig risicoprofiel door middel van actief vermogensbeheer, projectontwikkeling, een gedisciplineerd financieringsbeleid en spreiding over huurders en vastgoedobjecten. Waardecreatie vindt plaats door middel van projectontwikkeling, verhuur, herpositionering en, indien dit vanuit commercieel oogpunt wenselijk is, de selectieve verkoop van vastgoedobjecten.

De Groep streeft een bedrijfsmodel na dat bestaat uit:

i de selectieve verwerving, het actieve beheer, de herpositionering en, waar passend, de herontwikkeling van Nederlands vastgoed

ii de actieve verhuur en exploitatie van vastgoed

iii activiteiten op het gebied van corporate finance, financiering, herstructureringen en financiële structurering

iv fondsgerelateerde activiteiten, waaronder de structurering en het beheer van vastgoedfondsen via groepsmaatschappijen



OOSTERHOUT

Flexibiliteit en vrijheid is wat de onderhandse lening van ER Capital Finance NV u biedt. Zowel de looptijd als het moment van renteuitkering kiest u zelf. Instappen is mogelijk vanaf €100.000,- met een looptijd vanaf 2 jaar.

Jaarlijkse rente	**4,5% tot 8,7%***
Rentebetaling	**Per maand of kwartaal achteraf.** Hierbij wordt gerekend vanaf de eerste volle maand na ontvangst van de inleg. Uitkering geschiedt achteraf op de 15e van de maand.
Minimale inleg	**€ 100.000,-**
Inschrijfperiode	**Doorlopend.** Let op: de in deze brochures genoemde percentages gelden tot en met 30 december 2026. De percentages kunnen periodiek worden aangepast.
Looptijd	**Vanaf 2 jaar**
Emissiekosten (berekend over de inleg)	**Nihil**

* De waarde van uw investering kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. De genoemde rendementen zijn deels gebaseerd op aannames die aan wijziging onderhevig zijn dan wel voortvloeien uit modellen die niet noodzakelijkerwijs de werkelijkheid weerspiegelen. Wat betreft toekomstgerichte verklaringen geldt dat deze naar hun aard risico´s en onzekerheden inhouden aangezien ze betrekking hebben op gebeurtenissen en afhankelijk zijn van omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de Voorwaarden Onderhandse lening.

4,5%* - 8,7%* onderhandse lening ER Capital Finance NV

Mocht u interesse hebben in een andere looptijd, dan gaan wij graag met u in gesprek. U kunt ons telefonisch bereiken op 010 - 288 14 46 of stuur ons een email ter attentie van info@ercapital-finance.nl

LOOPTIJD	RENTE PER JAAR*
2 jaar	4,5%*
3 jaar	5,0%*
4 jaar	6,0%*
5 jaar	7,0%*
6 jaar	7,4%*
7 jaar	7,5%*
8 jaar	7,6%*
9 jaar	8,0%*
10 jaar	8,2%*
11 jaar	8,7%*

*Gelieve uw eigen adviseur te raadplegen. De waarde van uw investering kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. De vermelde percentages zijn gebaseerd op een uitkering per kwartaal. Let op: de genoemde rentepercentages gelden tot en met 30 december 2026.

Investeren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verstrekken van een onderhandse lening, is risicovol en alleen geschikt voor investeerders die een zodanige financiële kennis hebben, dat zij in staat zijn de voor- en nadelen van hun investering zorgvuldig af te wegen.

Gelieve tevens een eigen adviseur te raadplegen. De waarde van uw investering kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

De risico's van het investeren middels een onderhavige onderhandse lening zijn voor een belangrijk deel afhankelijk van economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. De Groep onderscheidt twee soorten risico's: algemene en specifieke risico's.
Bij algemene risico's kan men denken aan economische omstandigheden die invloed kunnen hebben op de waarde van vastgoed, huurontwikkelingen en de renteontwikkelingen.

Specifieke risico's zijn bijvoorbeeld object specifieke risico's zoals leegstand, teruglopende huuropbrengst en een negatieve waardemutatie van het vastgoedobject, alsmede risico's voortvloeiend uit de gekozen strategie.

Risico's met betrekking tot de onderhandse lening

Renterisico. 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 onderhandse lening.

Risico verhandelbaarheid. De onderhandse lening is beperkt overdraagbaar en wordt niet verhandeld op een gereglementeerde markt, beurs, MTF of vergelijkbaar platform.

Achterstelling bij gesecureerde financiering. Leningverstrekkers worden bij een tekortkoming of insolventie van de Groep pas voldaan na de gesecureerde kredietverstrekkers.

Wijziging van de rangorde. De rangorde van de lening staat niet vast voor de gehele looptijd van de lening.

Beperkte waarde van de concerngarantie. Bij een beperkte solvabiliteit bestaat het risico dat de garantie niet, of niet volledig, kan worden nagekomen.

Beperkte individuele handhaving. Er is geen trustee of andere vertegenwoordiger aangesteld die de collectieve belangen van leningverstrekkers behartigt of bewaakt.

Verlenging en vervroegde aflossing. Leningverstrekkers hebben geen recht om vroegtijdige aflossing te verlangen.

Op deze lening zijn de Onderhands Lening Voorwaarden van toepassing. Exemplaren van deze voorwaarden zijn kosteloos verkrijgbaar bij de geldnemer en integraal beschikbaar via www.ercapital.nl.

Let op: ER Capital Finance NV als individuele vennootschap staat niet onder toezicht van de Nederlandse Autoriteit Financiële Markten (AFM). Dientengevolge is ook niet vereist dat dit document, de daarbij behorende documenten of deze aanbieding zijn goedgekeurd door de AFM of (anderszins) voldoen aan de prospectusvereisten op grond van de Wft en daarop gebaseerde regelgeving.

Heeft u interesse of vragen?

Heeft u interesse om te investeren in Nederlands vastgoed middels een onderhandse lening met een rente tussen de 4,5%* tot en met 8,7%*, afhankelijk van de door u gekozen looptijd? Of wilt u een vrijblijvend gesprek inplannen? Neem dan gerust contact met ons op.

Wij zijn telefonisch goed bereikbaar op telefoonnummer **010 - 288 14 46** om al uw vragen te beantwoorden of een afspraak in te plannen. Mailen kan uiteraard ook. Stuur uw bericht aan **info@ercapital-finance.nl** en wij komen zo spoedig mogelijk bij u terug.



Sebo Eelkman Rooda

ALGEMEEN DIRECTEUR · SEBO@ERCAPITAL.NL

Sebo is in 1994 begonnen met ondernemen. Door zijn financiële achtergrond benadert hij vastgoed vanuit het juiste perspectief.



Eva Olde Monnikhof

INVESTOR RELATIONS · EVA@ERCAPITAL.NL

Door haar ervaring buiten de vastgoedsector, kan Eva u in heldere taal inwijden in de wereld van ER Capital.



Regina de Jongh

INVESTOR RELATIONS · REGINA@ERCAPITAL.NL

Met een carrière binnen de financiële sector, relatiemanagement en zelfstandig ondernemerschap is Regina uw juiste aanspreekpunt.

*Gelieve tevens een eigen adviseur te raadplegen. De waarde van uw investering kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. De vermelde percentages zijn gebaseerd op een uitkering per kwartaal. Let op: deze percentages gelden tot en met 30 december 2026.

CONTACT

ER Capital Finance NV

Westplein 9a
3016 BM Rotterdam

010-2881446
info@ercapital-finance.nl