OBLIGATIE-EMISSIE DE GEUSSELT



STICHTING ERC SUBFONDS II (DE GEUSSELT)

PROSPECTUS

MET BETREKKING TOT DE UITGIFTE VAN €2.000.000,-

(2.000 STUKS) OBLIGATIES MET EEN RENTE VAN 4,4% - 8,0%

TEGEN EEN PRIJS VAN ELK €1.000,-

MINIMUM INLEG 12 (TWAALF) OBLIGATIES PER INVESTEERDER,

DERHALVE EEN MINIMALE TEGENWAARDE PER PAKKET VAN €12.000,-*

MAXIMUM INLEG 99 (NEGENENNEGENTIG) STUKS PER INVESTEERDER.

LOOPTIJD TOT UITERLIJK 1 DECEMBER 2031, BEHOUDENS VERLENGING MET MAXIMAAL TWEE JAAR

De inhoud van dit Prospectus is vastgesteld op 10 november 2026 en derhalve tot die datum geactualiseerd

* De waarde van uw investering kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.
Voor deze aanbieding wordt gebruikgemaakt van de vrijstelling van de prospectusplicht voor aanbiedingen met een totale tegenwaarde van minder dan €12 miljoen, berekend overeenkomstig de toepasselijke regels over een periode van 12 maanden. Dit document is niet door de AFM goedgekeurd en de Stichting en/of De Directie zijn voor de uitgifte van de onderhavige Obligaties niet vergunning- en/of prospectusplichtig ingevolge de Wft. De vrijstelling van de prospectusplicht betekent niet dat overige toepasselijke wettelijke verplichtingen buiten toepassing blijven.

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





PROSPECTUS OBLIGATIE-EMISSIE DE GEUSSELT 2026

Aangeboden en uitgegeven door:
Stichting ERC Subfonds II (De Geusselt)

een groepsmaatschappij van:

ER CAPITAL NV
DE VASTGOEDONDERNEMING

Stichting ERC Subfonds II (De Geusselt) bezit en beheert het multitenant kantoorpand rondom het MVV-stadion in Maastricht, gelegen aan het Stadionplein 10 en Geusseltweg 43 te Maastricht.

De groep ER Capital NV ontwikkelt en verhuurt vastgoed en vastgoedproposities en beheert eigen vastgoed en dat van derden. De Groep investeert primair in commercieel Nederlands vastgoed en ontwikkelposities.



INHOUDSOPGAVE

1 Definities

2 Samenvatting
2.1 Inleiding en waarschuwingen
2.2 Informatie over de Uitgifte
2.3 Informatie over de aanbieding
2.4 Informatie over het Object
2.5 Informatie over de Uitgevende Instelling
2.6 Informatie over de Groep

3 Risicofactoren
3.1 Risico's met betrekking tot de Stichting en de Concerngarantie
3.2 Risico's met betrekking tot de financiering van het Object
3.3 Risico's met betrekking tot het Object en de vastgoedmarkt
3.4 Risico's met betrekking tot bestuur en belangenverstrengeling
3.5 Risico's met betrekking tot de eigenschappen van de Obligaties
3.6 Fiscale risico's voor Obligatiehouders

4 De uitgifte
4.1 Kenmerken van de Uitgifte
4.2 Kenmerken van de Obligaties
4.3 Verkoop/overdraagbaarheid Obligaties
4.4 Tijdslijn
4.5 Informatieverstrekking

5 Investerings- & financieringsstrategie
5.1 Investeringsstrategie
5.2 Financieringsstrategie

6 Het Object
6.1 Algemeen
6.2 Huurders
6.3 Taxatie
6.4 Vastgoedbeheer
6.5 Toekomstige ontwikkeling

7 Financieel Overzicht
7.1 Indicatieve Winst- en Verliesrekening
7.2 Financiële gegevens van de Stichting
7.3 Technische staat en meerjarenonderhoud van het Object

8 Historie en structuur van de Stichting
8.1 Oprichting



8.2 Statuten
8.3 Boekjaar en jaarrekening
8.4 ER Capital NV

9 Fiscale omgeving
9.1 Fiscale positie Stichting
9.2 Fiscale positie Obligatiehouders

10 Nadere bijzonderheden over de aanbieding
10.1 Compliance
10.2 Kennisgeving en toepasselijk recht
10.3 Slotbepalingen

11 Overige informatie
11.1 Statutaire zetel en Handelsregister
11.2 Verkrijgbaarheid Prospectus
11.3 Onafhankelijkheid accountant van de Stichting
11.4 Gegevensbescherming
11.5 Klachtenprocedure

12 Algemeen begrippenkader en afkortingen

13 Bijlagen
Bijlage I Statuten Stichting ERC Subfonds II (De Geusselt)
Bijlage II Informatiedocument
Bijlage III Inschrijvingsformulier voor natuurlijke personen en Inschrijvingsformulier voor rechtspersonen
Bijlage IV Template Akte van Uitgifte
Bijlage V Taxatierapport Object door Envalue (waardepeildatum: 7 juli 2026)



1 DEFINITIES

Onderstaand staan de definities die in dit Prospectus, haar Bijlagen en bijbehorende document (zoals de Toewijzingsbrief en de Akte van Uitgifte) een vaste betekenis hebben. Daarnaast is er in hoofdstuk 13 een algemeen begrippenkader opgenomen waarin veel gebruikte termen in de vastgoedsector nader worden toegelicht.

Aanbieder	Stichting ERC Subfonds II (de Geusselt) (tevens de "Stichting" of "Uitgevende Instelling").
Aankoopdatum	27 februari 2026, zijnde de datum waarop de Stichting het Object heeft verworven.
Aflossingsdatum	De datum waarop de Stichting de Nominale Waarde van de betreffende Obligaties uiterlijk aflost zoals vastgelegd in de Akte van Uitgifte, onverminderd de mogelijkheid van vervroegde of tussentijdse aflossing en onverminderd de Verlengingsoptie van de Stichting.
AFM	De Nederlandse Autoriteit Financiële Markten.
AIFMD	Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 en de meest recentelijke wijziging(en) daarvan.
Akte van Uitgifte	De obligatieovereenkomst tussen de Investeerder en de Stichting waarin onder meer de uitgiftenummers van de door de Investeerder aangekochte Obligaties, de Looptijd en de Rente zijn vastgelegd. De Stichting stelt de door haar ondertekende Akte van Uitgifte binnen vijf werkdagen nadat de Inleg door de Stichting is ontvangen beschikbaar aan de Investeerder ter ondertekening.
Bijlagen	Alle bijlagen I tot en met IV bij dit Prospectus.
Concerngarantie	De garantie die ER Capital NV als uiteindelijke moedermaatschappij (holding) aan de Stichting (zijnde de Aanbieder/Uitgevende Instelling) heeft verstrekt ten behoeve van de nakoming van alle financieringsverplichtingen voorvloeiend uit de door de Stichting aangetrokken gelden door middel van de obligatie emissies op basis van dit Prospectus.
Directie	De statutaire bestuurder van de Stichting, te weten de heer S. Eelkman Rooda.
Doel	Het doel van de Obligatielening staat omschreven onder "Doel" in paragraaf 2.3.1.
DSCR	De Debt Service Coverage Ratio geef de verhouding tussen de operationele kasstroom en de verschuldigde rente- en aflossingsverplichtingen over een bepaalde periode.



Emissiekosten	De emissiekosten die door de Investeerders dienen te worden betaald. De Emissiekosten bedragen: - 3% over de Inleg (investering van €12.000 - €20.000) - 2% over de Inleg (investering van €20.000 - €50.000) - 1% over de Inleg (investering van >€50.000) De Emissiekosten komen ten gunste aan de Stichting. De Emissiekosten zijn bestemd voor de (gedeeltelijke) dekking van de kosten van de Uitgifte.
ER Capital NV	De topholding van de Groep.
FGR	Het fonds voor gemene rekening met als juridisch eigenaar van de activa (bestaande op de Vaststellingsdatum voornamelijk uit het Object) de Stichting, en als enige participant ERC Vastgoed De Geusselt BV.
Hypothecaire Financiering 1	De financiering verstrekt door Prime Capital AG ter grootte van € 10.000.000 met een eerste hypothecaire inschrijving op het Object.
Hypothecaire Financiering 2	De gesyndiceerde financiering van maximaal € 3.500.000 in totaal, verstrekt door meerdere Investeerders van ieder minimaal € 100.000 met een tweede hypothecaire inschrijving op het Object welke zal worden gehouden door een zekerheidsagent voor alle investeerders in het syndicaat en zal worden gevestigd nadat de Overbruggingsfinanciering is geherfinancierd door middel van de opbrengst van onderhavige Uitgifte en de Hypothecaire Financiering 2.
ICR	De Interest Coverage Ratio is het rentedekkingsgetal wat aangeeft in welke mate de winst vóór rente en belastingen voldoende is om de verschuldigde rentelasten over een bepaalde periode te voldoen. Deze ratio vormt een maatstaf voor het vermogen van een onderneming om aan haar renteverplichtingen te voldoen.
Groep	ER Capital NV inclusief haar dochtervennootschappen.
Informatiedocument	H et informatiedocument geeft verkorte informatie over het beleggen in de onderhavige Obligaties.. Het informatiedocument geeft inzicht in de werking van het product maar ook inzicht in de risico's, de kosten en het rendement van het beleggingsproduct.
Inleg	Het door een Investeerder te investeren bedrag zoals bevestigd door de Stichting in de



	Toewijzingsbrief aan de Investeerder volgend op de inschrijving op de Uitgifte door de Investeerder. De Inleg dient uiterlijk op de in de Toewijzingsbrief genoemde datum op de rekening van de Stichting te zijn ontvangen bij gebreke waarvan geen Obligaties aan de betreffende Investeerder zullen worden uitgegeven. Obligaties kunnen alleen in pakketten van minimaal 12 Obligaties worden verkregen. Derhalve bedraagt de Minimum Inleg €12.000,-.
Inschrijfkosten	De éénmalige kosten van € 750,- per inschrijving, alleen betaalbaar indien de Inleg plus Emissiekosten na toezending van de Toewijzingsbrief niet door de Investeerder gestort wordt, ter compensatie van de door de Stichting gespendeerde tijd. Ter voorkoming van enig misverstand zal een investeerder nooit én Inschrijfkosten én Emissiekosten hoeven te betalen, maar slechts één van beide.
Inschrijfperiode	10 november 2026 tot en met 30 december 2026, zijnde de periode waarin er op de Obligaties kan worden ingeschreven.
Inschrijvingsformulier	Het formulier in de vorm zoals opgenomen als voorbeeld in Bijlage III waarmee een Investeerder zich inschrijft voor deelname in de Uitgifte en zich daarmee verbindt tot overmaking van in het Inschrijvingsformulier opgenomen Inleg.
Intercompany Loan 1	De lening van ER Capital Finance NV aan de Stichting ter doorlening van de Overbruggingsfinanciering ter financiering van de aankoop van het Object.
Intercompany Loan 2	De lening van ER Capital Finance NV aan de Stichting ter financiering van de aankoop van het Object.
Investeerder	De natuurlijke persoon dan wel de rechtspersoon die onder de voorwaarden opgenomen in dit Prospectus met Bijlagen wenst deel te nemen en/of deelneemt in de Uitgifte van Obligaties.
Looptijd	De periode vanaf de Uitgiftedatum tot de Aflossingsdatum zoals vastgelegd in de Akte van Uitgifte. De Obligatiehouder heeft de keuze tussen vijf verschillende Looptijden zijnde 2 jaar, 3 jaar, 4 jaar, of 5 jaar.
LTV	De Loan to Value is de financiële ratio die aangeeft in welke mate de marktwaarde van het onderliggende vastgoed of de vastgoedportefeuille is gefinancierd met rentedragende schulden. De ratio



	wordt berekend door de totale rentedragende schulden te delen door de marktwaarde van het onderliggende vastgoed of de vastgoedportefeuille.
Maximum Inleg	€99.000,- (99 Obligaties)
Minimum Inleg	€12.000,- (12 Obligaties)
Nominale Waarde	Het bedrag van €1.000,- per Obligatie waarover de Rente wordt berekend en dat bij aflossing aan de Obligatiehouder wordt terugbetaald, welk bedrag als gevolg van (tussentijdse) aflossingen kan worden verlaagd.
Object	Het multitennant kantoorgebouw in een U-vorm rondom het MVV-stadion, gelegen aan het Stadionplein 10 en de Geusseltweg 43 te Maastricht.
Obligatie	Een obligatie in zoals uitgegeven bij deze Uitgifte.
Obligatiehouder	Een houder van één of meer Obligaties.
Obligatielening	Het totaal aan aangetrokken gelden op enig moment uitstaande onder de Obligaties zoals aangetrokken middels de Uitgifte.
Overbruggingsfinanciering	De tweede hypothecaire financiering verstrekt door Finance Experts aan ER Capital Finance NV welke doorgeleend aan de Stichting middels Intercompany Loan 1 en vervolgens is aangewend ter financiering van de aankoop van het Object door de Stichting.
PEP	Een *Politically Exposed Person* (Nederlands: Politiek Prominent Persoon) is een natuurlijke persoon die een prominente politieke functie bekleedt of heeft bekleed, evenals hun directe familieleden en nauwe geassocieerden. Voor de volledige opsomming ziet u de PEP-verklaring bij het Inschrijvingsformulier.
Prospectus	Het onderhavige Prospectus inclusief alle Bijlagen zoals vastgesteld op de Vaststellingsdatum, inclusief eventuele supplementen van een latere datum.
Raad van Commissarissen	De Raad van Commissarissen van de Groep.
Register	Een doorlopend genummerd register waarin de Obligatiehouders zijn opgenomen inclusief het aantal Obligaties, de nummers van de Obligaties, alsmede de Uitgiftedatum van de betreffende Obligatie, de Rente, de Looptijd en de Nominale Waarde.
Rente	Het jaarlijkse rentepercentage dat afhankelijk van de door de Investeerder gekozen Looptijd en rentebetalinsfrequentie wordt uitgekeerd over de



	Nominale Waarde van de door de Obligatiehouder gehouden Obligaties, zijnde: - 4,5% per jaar bij een Looptijd van twee jaar een Rentebetaling per kalenderkwartaal. - 4,4% per jaar bij een Looptijd van twee jaar bij een Rentebetaling per maand. - 5,00% per jaar bij een Looptijd van drie jaar bij een Rentebetaling per kalenderkwartaal. - 4,9% per jaar bij een Looptijd van drie jaar bij een Rentebetaling per maand. - 7,00% per jaar bij een Looptijd van vier jaar bij een Rentebetaling per kalenderkwartaal. - 6,90% per jaar bij een Looptijd van vier jaar bij een Rentebetaling per maand. - 8,00% per jaar bij een Looptijd van vijf jaar bij een Rentebetaling per kalenderkwartaal. - 7,90% per jaar bij een Looptijd van vijf jaar bij een Rentebetaling per maand.
Rentebetaaldatum	De vijftiende dag van de maand volgende op de laatste maand van de Renteperiode waarop de Rentebetaling betrekking heeft. Over de periode tussen een Rentebetaling en het eind van een Renteperiode, is de Stichting geen rente verschuldigd (geen rente over rente).
Rentebetaling	Een termijnbetaling van de Rente over de Renteperiode welke wordt voldaan op de Rentebetaaldatum. Een Investeerder kan kiezen tussen maandelijkse Rentebetalingen of per kalenderkwartaal.
Renteperiode	De periode waarover de Rente op wordt betaald gedurende de Looptijd van de Obligaties. De Investeerder kan kiezen tussen: (i) iedere kalendermaand, waarbij de eerste Renteperiode begint op de Uitgiftedatum en de laatste Renteperiode de kalendermaand betreft voorafgaande aan de maand waarin de Aflossingsdatum valt, of (ii) ieder kalenderkwartaal, waarbij de eerste Renteperiode loopt van de Uitgiftedatum tot en met de laatste dag van het kalenderkwartaal waar de Uitgiftedatum in valt, en de laatste Renteperiode betreft de kalendermaand(en) voorafgaande aan het einde van het kalenderkwartaal waarin de Aflossingsdatum valt.
Statuten	De statuten van de Stichting zoals, als Bijlage I opgenomen bij dit Prospectus.
Stichting	Stichting ERC Subfonds II (De Geusselt). De Stichting is statutair gevestigd te Rotterdam.



Stortingsdatum	De datum waarop de volledige Inleg plus Emissiekosten door een Obligatiehouder is overgemaakt. Indien er in meerdere tranches is gestort telt de datum waarop de laatste tranche is overgemaakt als de Stortingsdatum. Indien er is gestort vóórdat een Toewijzingsbrief is verstuurd, geldt de dag van verzending van de Toewijzingsbrief als Stortingsdatum.
Taxatierapport	Het meest recente taxatierapport van het Object zoals bijgevoegd in Bijlage V, opgemaakt door Envalue B.V. op 21 augustus 2026 met een waardepeildatum van 7 juli 2026, en een vastgestelde marktwaarde van het Object van €15.700.000,-.
Toewijzingsbrief	De brief waarin de Stichting aan de Investeerder bevestigt voor welke Inleg zij Obligaties toe zal kennen aan de Investeerder na voltooiing van de voorwaarden zoals uiteengezet in de Toewijzingsbrief (waaronder overmaking van de Inleg op de bankrekening van de Stichting en het ondertekenen van de Akte van Uitgifte).
Uitgifte	De uitgifte en plaatsing van 2.000 Obligaties aan Obligatiehouders zoals beschreven in dit Prospectus.
Uitgiftedatum	Afhankelijk per Obligatiehouder, valt de Uitgiftedatum van diens Obligaties altijd op de eerste dag van de kalendermaand volgende op de maand waarin de Stortingsdatum valt.
Valuta	De Obligaties in deze Uitgifte luiden in Euro (€).
Vastgoedbeheerder	ER Capital Vastgoed Management en Beheer BV (kvk: 27019247), zijnde een vennootschap binnen de Groep zoals aangesteld door de Stichting ter beheer van het Object.
Vaststellingsdatum	10 november 2026, zijnde de datum waarop dit Prospectus is vastgesteld en aldus tot op die datum is geactualiseerd.
Verlengingsoptie	Het recht van de Stichting om de Looptijd van de Obligaties van een individuele Obligatiehouder overeenkomstig artikel 4.4 van dit Prospectus maximaal viermaal met een half jaar te verlengen.
Vervroegde Aflossingskosten	3% over de Nominale Waarde van de door de Stichting vervroegde af te lossen Obligaties, betaalbaar indien de vervroegde aflossing plaatsvindt meer dan drie maanden voorafgaande aan het eind van de Looptijd.



Vervroegde Opeisbaarheid	De opeisingsgronden op basis waarvan de Obligaties opeisbaar worden, zoals beschreven in paragraaf 11.3.
Wft	De Nederlandse Wet op het financieel Toezicht.
Wwft	De Nederlandse Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

Definities in meervoudsvorm worden geacht ook een enkelvoudsvorm te omvatten en vice versa.



2 SAMENVATTING

Dit Prospectus heeft betrekking op de Uitgifte van 2.000 Obligaties door de Uitgevende Instelling die tevens de Aanbieder is van de Obligaties.

2.1 Inleiding en waarschuwingen

Deze samenvatting dient te worden gelezen als een inleiding op dit Prospectus. Iedere beslissing om in onderhavige Obligaties te investeren dient te zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Prospectus (inclusief Bijlagen) en niet alleen op deze samenvatting. De kans bestaat dat de Investeerder het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De Investeerder zelf is verantwoordelijk voor zijn investeringsbeslissing. Om te bepalen of een investering in de onderhavige Obligaties geschikt is, dient een geïnteresseerde zich te wenden tot eigen adviseurs. Dit prospectus is algemeen van aard en bevat geen (financieel) advies in de zin van de Wft.

Let op: De waarde van uw investering kan sterk fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. 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.

Dit Prospectus wordt uitgebracht onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de Stichting. In dit geval treedt de Stichting op als juridisch eigenaar van de activa (inclusief het Object) van het FGR. Het economisch eigendom komt volledig toe aan de enig participant van het FGR, zijnde ERC Vastgoed De Geusselt BV (conform de Statuten zoals bijgevoegd in Bijlage I), een dochtervennootschap van ER Capital NV en is als zodanig onderdeel van de Groep.

De Stichting kan uitsluitend aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze samenvatting indien deze samenvatting in samenhang met de andere delen van het Prospectus misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien de samenvatting, in combinatie met de andere delen van het Prospectus, niet de essentiële gegevens bevat om Investeerders te helpen wanneer zij overwegen te investeren.

De verstrekking en verspreiding van dit Prospectus na de Vaststellingsdatum houdt niet in dat de daarin opgenomen informatie op een latere datum nog juist en volledig is.

De verantwoordelijkheid van deze adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. De adviseurs zullen slechts tegenover de Stichting aansprakelijk zijn. Zij hebben de inhoud en vorm van de informatie in dit Prospectus niet (mede) bepaald of doen bepalen en staan voor de juistheid en volledigheid daarvan niet in.
De in dit Prospectus opgenomen analyses, berekeningen, commentaren, prognoses en aanbevelingen zijn verstrekt ter informatie, maar vormen nadrukkelijk geen garantie



voor rendement op een investering. De Stichting, de Groep, de Directie, haar adviseurs en andere hulppersonen aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte verliezen die zouden kunnen ontstaan op een investering in de Obligaties. Niemand is gerechtigd namens de Stichting of de Groep enige informatie te verstrekken of enige verklaring af te leggen met betrekking tot de Stichting en/of de Groep en/of de bij dit Prospectus geboden mogelijkheid van verwerving van Obligaties voor zover die informatie niet ook in dit Prospectus vermeld staat. Indien zulke informatie is verschaft of verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of zodanige verklaringen niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door of namens de Groep. Anders dan met uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring van de Stichting mag de inhoud van dit Prospectus niet worden verspreid onder derden om andere redenen dan ter beoordeling van de daarin opgenomen investeringspropositie.

De Investeerder of Obligatiehouder die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus dient mogelijk de kosten voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. Dit is bepaald in de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie.

De Stichting richt zich met haar aanbieding nadrukkelijk op natuurlijke personen en/of rechtspersonen die zich bevinden in of inwoners zijn van de Europese Unie en over een bankrekening beschikken in Nederland.

Dit Prospectus is uitdrukkelijk geen aanbod tot verkoop of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop aan een persoon of personen die zich bevinden in of inwoners zijn van de Verenigde Staten, Canada, Zwitserland of het Verenigd Koninkrijk of andere landen die geen onderdeel zijn van de Europese Unie. Het is niet toegestaan om dit Prospectus te verspreiden, te reproduceren of te gebruiken in enige jurisdictie waar dit in strijd zou zijn met lokale wet- of regelgeving.

De effecten die in dit Prospectus worden beschreven, zijn niet geregistreerd onder de Securities Act van 1933 van de Verenigde Staten en mogen niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten zonder registratie of vrijstelling van registratie onder de Securities Act en de toepasselijke effectenwetgeving van de afzonderlijke staten.

Evenzo zijn de effecten niet geregistreerd onder de toepasselijke wetgeving in het Verenigd Koninkrijk en mogen ze niet worden aangeboden of verkocht in het Verenigd Koninkrijk zonder registratie of vrijstelling van registratie onder de toepasselijke wetgeving.

Door dit Prospectus te ontvangen, verklaart de ontvanger buiten de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk te zijn gevestigd en geen inwoner te zijn van de Verenigde Staten of het Verenigd Koninkrijk. Personen die in de Verenigde Staten of het Verenigd Koninkrijk verblijven of ingezetenen zijn, dienen dit Prospectus niet te lezen, te verspreiden, te reproduceren of te gebruiken. Elke inbreuk op deze beperking kan een



schending van de effectenwetgeving van de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk of andere jurisdicties vormen.

De verstrekking en verspreiding van dit Prospectus kan daarnaast in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan juridische beperkingen. Investeerders die in het bezit komen van dit Prospectus worden verzocht kennis te nemen van en zich te houden aan dergelijke beperkingen.

De Groep en de Directie aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor welke schending dan ook van enige zodanige beperking.

De onderliggende investeringen van dit financiële product houden geen rekening met de criteria van de Europese Unie voor ecologisch duurzame economische activiteiten.

Dit Prospectus wordt beheerst door Nederlands recht. Het verschijnt uitsluitend in de Nederlandse taal en kan kosteloos worden verkregen op het kantooradres van de Stichting. Dit Prospectus verschijnt eveneens integraal in digitale vorm via het internet op www.ercapital.nl.

Deze aanbieding loopt van de Vaststellingsdatum tot het einde van de Inschrijfperiode, zijnde van 10 november 2026 tot en met 30 december 2026.

Voor deze aanbieding wordt gebruikgemaakt van de vrijstelling van de prospectusplicht voor aanbiedingen met een totale tegenwaarde van minder dan €12 miljoen, berekend overeenkomstig de toepasselijke regels over een periode van 12 maanden. Dit document is niet door de AFM goedgekeurd en de Stichting en/of De Directie zijn voor de uitgifte van de onderhavige Obligaties niet vergunning- en/of prospectusplichtig ingevolge de Wft. De vrijstelling van de prospectusplicht betekent niet dat overige toepasselijke wettelijke verplichtingen buiten toepassing blijven.

Onderhavige aanbieding is gemeld bij de AFM, gelijktijdig met een Informatiedocument zoals bijgevoegd onder Bijlage II, hetgeen onlosmakelijk verbonden is met dit Prospectus.

2.1.1 Obligaties - algemeen

Een obligatielening is in feite niets anders dan een lening die door de gezamenlijke obligatiehouders aan een vennootschap, maatschappij, groep of overheids- of andere instelling wordt verstrekt.

De door de individuele obligatiehouders verstrekte (deel)leningen worden "belichaamd" in schuldtitels, de obligaties. Een obligatie is derhalve eigenlijk een schuldbewijs of schuldbekentenis, uitgegeven door de uitgevende instelling, ten aanzien van een deel van de lening dat door een obligatiehouder ter beschikking is gesteld. Omgekeerd is het een vordering, uit hoofde van geldlening, die de obligatiehouder heeft op de uitgevende Groep of instelling. Een obligatiehouder is een gewone schuldeiser van de uitgevende Groep of instelling.



Een aantrekkelijke eigenschap van obligaties is - in het algemeen - dat deze waardepapieren en de daarin neergelegde vordering kunnen worden overgedragen aan andere partijen en dat daarin kan worden gehandeld (kopen en verkopen).

In dit Prospectus wordt meer informatie verstrekt over de aan overdracht van de onderhavige Obligaties verbonden voorwaarden en beperkingen en de wijze en procedure waarop dat in voorkomend geval dient te geschieden.

Met nadruk wordt erop gewezen dat er geen markt bestaat, wordt gecreëerd of in stand wordt gehouden, voor verhandeling van de onderhavige Obligaties en dat deze in feite niet of slechts beperkt liquide zijn.

Bij een kleinere obligatie-uitgifte als de onderhavige, wordt vaak gewerkt met obligaties op naam zonder feitelijke uitgifte van papier en worden de uitgifte aan de obligatiehouders en eventuele toekomstige overdrachten van obligaties verwerkt in een door de uitgevende instelling gehouden register van obligatiehouders. Dit is bij deze Uitgifte eveneens het geval.

2.2 Informatie over de Uitgifte

Dit Prospectus is op de Vaststellingsdatum vastgesteld ten behoeve van de Uitgifte van 2.000 Obligaties met een Nominale Waarde van €1.000,- elk (derhalve voor een totaalbedrag van €2.000.000,-).

De Uitgifte zal plaatsvinden totdat alle Obligaties waarop is ingeschreven gedurende de Inschrijfperiode zijn vastgelegd middels een Akte van Uitgifte. De Obligaties zullen worden uitgegeven onder de in dit Prospectus en haar Bijlagen opgenomen voorwaarden. De Obligaties zullen niet worden genoteerd aan een effectenbeurs. De Obligaties zullen eveneens niet worden opgenomen in een systeem als bedoeld in de Wet giraal effectenverkeer of enig clearing- of settlement systeem.

2.2.1 Risicofactoren

Investeren in effecten, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen onderhavige Obligaties, 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 in onderhavige Obligaties zijn voor een belangrijk deel afhankelijk van economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de vastgoedmarkt.

De Stichting 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 waaronder het Object, huurontwikkelingen en de renteontwikkelingen die zowel de waarde van een vastgoedobject als het rendement hiervan kunnen beïnvloeden en daarmee de (terug)betalingscapaciteit van de Stichting van de Rente op en Aflossing van de Obligaties. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de invloed die de renteontwikkeling heeft en de gevolgen van de coronapandemie.

Specifieke risico's zijn bijvoorbeeld de specifieke risico's met betrekking tot de onderhavige Obligaties (waaronder verhandelbaarheid, verhaalsmogelijkheden/achterstelling en zekerheid), alsmede de Object-specifieke risico's zoals onder andere leegstand, teruglopende huuropbrengst, een negatieve waardemutatie van het vastgoedobject, alsmede risico's voortvloeiend uit de gekozen vastgoedbeheerstrategie. Voorts worden Investeerders erop gewezen dat er geen markt wordt onderhouden voor de Obligaties en dat "tussentijdse" verkoop derhalve problematisch kan zijn. Een investering in de Obligaties is dan ook een langetermijninvestering en niet geschikt voor kortetermijninvesteerders.

Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 3 "Risicofactoren".

2.3 Informatie over de aanbieding

De onderhavige aanbieding zoals opgenomen in dit Prospectus heeft betrekking op 2.000 Obligaties tegen een Rente van 4,4 – 8,0%, afhankelijk van de Looptijd en de frequentie van Rentebetalingen (maandelijks of per kwartaal) zoals gekozen door de Investeerder.

Bij deze aanbieding dient de Investeerder op ten minste 12 Obligaties in te schrijven, tegen een storting van €1.000,- (nominaal bedrag) per Obligatie. De Minimum Inleg is aldus €12.000 per Investeerder (12 Obligaties). De Maximum Inleg per Investeerder bedraagt €99.000,- (99 Obligaties).

2.3.1 Doel

Het doel van de Obligatielening is de gedeeltelijke herfinanciering van Intercompany Loan 1, zijnde een lening van ER Capital Finance NV aan de Stichting welke diende ter doorlening van de Overbruggingsfinanciering van Finance Experts aan ER Capital Finance NV. De Overbruggingsfinanciering is zekergesteld door middel van een tweede hypotheek op het Object, en wordt afgelost zodat de zekerheid die Finance Experts op het Object heeft ten behoeve van de Overbruggingsfinanciering kan worden geroyeerd en vervangen door Hypothecaire Lening 2.

De huidige uitstaande hoofdsom onder de Overbruggingsfinanciering is €4.500.000,- en loopt af op 27 december 2026 behoudens verlenging. De overige €2.500.000,- zal worden geherfinancierd door middel van Hypothecaire Financiering 2.

Voor meer informatie zie Hoofdstuk 5: "Investerings- en Financieringsstrategie".



2.3.2 Zekerheden

De uiteindelijke belanghebbende van de Stichting, ER Capital NV, heeft een Concerngarantie afgegeven aan de Stichting welke strekt ten behoeve van de nakoming van alle financieringsverplichtingen voorvloeiend uit de door de Stichting aangetrokken gelden door middel van de obligatie emissies op basis van dit Prospectus.

2.3.3 Aflossing

Aflossing van alle uitstaande Obligaties zoals uitgegeven middels deze Uitgifte zal, onverminderd de mogelijkheid van vervroegde of tussentijdse aflossing en de Verlengingsoptie ter keuze van de Stichting, uiterlijk plaatsvinden op 1 december 2031, behoudens verlenging.

Aflossing vindt plaats door middel van herfinanciering of verkoop van het Object, of via andere middelen vanuit de Groep.

De Directie of Stichting kan besluiten tot gehele of gedeeltelijke vervroegde of tussentijdse aflossing van de individuele uitgegeven Obligaties. Vervroegde aflossing van een Obligatie is te allen tijde mogelijk, eventueel tegen betaling van Vervroegde Aflossingskosten indien van toepassing.

De Stichting behoudt het recht om de looptijd van de Obligatie maximaal viermaal met een half jaar te verlengen, waarbij de Rente gedurende deze verlengingsperiodes gelijk blijft. Zie hoofdstuk 4.4 van dit Prospectus.

2.3.4 Overdraagbaarheid

De Obligaties zijn overdraagbaar, onverminderd de mogelijkheid van overgang onder algemene titel (erfopvolging, juridische fusie, juridische splitsing, e.d.), met inachtneming van de hierna omschreven beperking. De overdracht van de Obligaties behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Directie van de Stichting. Deze goedkeuring zal niet op onredelijke gronden worden onthouden. Wordt goedkeuring op onredelijke gronden geweigerd, dan dient de Stichting uiterlijk binnen drie maanden met een alternatieve verkrijger te komen, dan wel dient zij zelf de betreffende Obligaties in te kopen of af te lossen tegen de prijs die gelijk is aan de prijs die de geweigerde verkrijger bereid was te betalen.

Overdracht geschiedt bij onderhandse akte opgemaakt door de Stichting op een tussen betrokken partijen en de Stichting in goed overleg te bepalen overdrachtsdatum. De Stichting zal de overdracht prompt verwerken in het door haar gehouden Register van Obligatiehouders. De Stichting rekent hiervoor éénmalig € 295,- voor de door haar gespendeerde tijd. Eventuele kosten van derden komen voor rekening van de overdragende Obligatiehouder.

Het is een Obligatiehouder niet toegestaan de (economische) eigendom van de door hem gehouden Obligatie(s) geheel of gedeeltelijk te bezwaren met enig beperkt recht, zoals, maar niet beperkt tot, een recht van pand of een recht van vruchtgebruik, tenzij



zulks geschied bij notariële akte en na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stichting.

2.3.5 Actualisering

Informatie na de Vaststellingsdatum is niet meegenomen in dit Prospectus. Het Prospectus zal worden geactualiseerd op het moment dat er naar de beoordeling van de Stichting materiële wijzigingen plaatsvinden met betrekking tot de Uitgifte, zoals de verlenging van de Inschrijfperiode.

2.4 Informatie over het Object

De Stichting is de eigenaar van het Object welke zij heeft aangekocht op de Aankoopdatum (27 februari 2026) en wordt beheerd door de Vastgoedbeheerder. Het Object is een multi-tenant commercieel vastgoedcomplex, hoofdzakelijk bestaande uit kantoorruimte, aangevuld met ondersteunende voorzieningen, waaronder sport- en multifunctionele ruimten. Het Object is gesitueerd rondom en geïntegreerd met het MVV-voetbalstadion en maakt onderdeel uit van het bredere gebied Geusseltpark te Maastricht.

Het Object heeft de volgende kenmerken:

Adres	Stadionplein 10 en Geusseltweg 43 te Maastricht
Categorie	Kantoren/multifunctionele ruimten
Bouwjaar	2001
Grond	Erfpacht, waarvan de canon eeuwigdurend is afgekocht (erfpachtlater: gemeente Maastricht)
Metrage	14.899 m
Taxatiewaarde	€15.700.000,- (Envalue B.V., 7 juli 2026)
Aankooprijs	€15.000.000,-
WALT	4,16 jaar
Netto aanvangsrendement (NAR)	9,65%
BAR op huurinkomsten	11,20%
BAR op markthuur	10,89%

Zie voor meer informatie hoofdstuk 6: “Het Object” en Bijlage V voor het Taxatierapport.

2.5 Informatie over de Uitgevende Instelling

De Stichting geeft de onderhavige Obligaties uit en biedt ze aan. De Stichting is een onderneming binnen de Groep en is gevestigd en houdt kantoor te Rotterdam in het kantoor waar tevens ER Capital NV is gevestigd.

De Stichting is de juridisch eigenaar van één pand, zijnde het Object, die zij door de Vastgoedbeheerder laat beheren.

Zie voor meer informatie hoofdstuk 8: “Historie en Structuur van de Stichting”.



2.5.1 Investerings- & financieringsstrategie

De Stichting heeft het Object aangekocht in 2026 en is niet voornemens nadere vastgoedaankopen doen op de korte termijn. De aankoopsom plus kosten zijn gefinancierd met Hypothecaire Lening 1, Intercompany Loan 1 en Intercompany Loan 2 van ER Capital Finance NV. Door de herfinanciering van Intercompany Loan 1 kan de zekerheid van Finance Experts op het Object ten behoeve van de Overbruggingsfinanciering worden vervangen door Hypothecaire Lening 2.

Waardecreatie binnen het Object vindt plaats door middel van projectontwikkeling, strategische en actieve verhuur, herpositionering en, indien dit vanuit commercieel oogpunt wenselijk is, de verkoop van het Object.

Voor meer informatie zie hoofdstuk 5: “Investerings- en financieringsstrategie”.

Voor een meer uitgebreide beschrijving van de fiscale positie van de Stichting wordt verwezen naar hoofdstuk 10: “Fiscale omgeving”.

2.6 Informatie over de Groep

De Groep als geheel richt zich op investeringen in commercieel en residentieel vastgoed, vastgoedontwikkeling, en het management en beheer van zowel eigen vastgoed als dat van derden.

De Groep wordt geleid door de heer drs. S.J. Eelkman Rooda.

GCP Auditors zal als accountant de controle van de jaarrekening van de Groep voor haar rekening nemen waaronder het FGR (en aldus de Stichting) valt. De enkelvoudige jaarcijfers van de Stichting worden door de Groep zelf opgesteld en niet extern gecontroleerd.

De meest recente (half)jaarrekening van ER Capital NV (op de Vaststellingsdatum: halfjaarverslag (geconsolideerd) H1 2026) is verkrijgbaar via de website van de Groep (www.ercapital.nl). ER Capital NV heeft bij haar jaarcijfers een controleverklaring.



3 RISICOFACTOREN

Voordat een Investeerder een investeringsbeslissing neemt over de Obligaties, wordt hem dringend aangeraden dit Prospectus zorgvuldig te lezen, inclusief de hierna beschreven risicofactoren. De Stichting heeft één vastgoedobject (het Object) en betaalt Rente en aflossing uit (i) de kasstromen van dat Object, (ii) de opbrengst van een herfinanciering of verkoop, en (iii) de Concerngarantie van ER Capital NV. Doet zich een van de hierna beschreven risico's voor, dan kan de Stichting haar verplichtingen jegens Obligatiehouders mogelijk niet of niet tijdig nakomen, kan de waarde van de Obligaties dalen en kan de Obligatiehouder zijn investering geheel of gedeeltelijk verliezen.

De Stichting beschouwt de hierna beschreven risico's als de materiële risico's waarmee zij en de Groep op dit moment bekend zijn. De volgorde zegt niets over de waarschijnlijkheid of het gewicht van een risico. Er kunnen andere risico's bestaan die de Stichting nu niet kent of niet als materieel beoordeelt; ook die kunnen de Stichting, de Groep en de waarde van de Obligaties nadelig raken. Meerdere risico's kunnen tegelijk optreden en elkaar versterken.

Iedere Investeerder wordt aangeraden het gehele Prospectus te lezen, zich een eigen oordeel te vormen en zich voor het inschrijven te laten adviseren door een eigen financieel, juridisch en fiscaal adviseur.

3.1 Risico's met betrekking tot de Stichting en de Concerngarantie

3.1.1 Afhankelijkheid van één Object

De Stichting is de juridisch eigenaar van één vastgoedobject, het Object. Er is geen spreiding over meerdere panden of andere inkomstenbronnen. De kasstromen uit de exploitatie van het Object vormen de primaire bron voor de betaling van Rente en, indirect, voor de aflossing van de Obligaties aan het einde van de Looptijd. Leegstand, het vertrek van huurders, een waardedaling of schade aan het Object treft de Stichting daarom in haar geheel en kan niet worden gecompenseerd met andere activa. Aflossing van de Obligaties vindt plaats door herfinanciering of verkoop van het Object, of met middelen uit de Groep. De opbrengst van een verkoop strekt eerst tot voldoening van de gesecureerde financiers (zie 3.1.4), zodat Obligatiehouders verlies kunnen lijden als de opbrengst onvoldoende is.

3.1.2 Waarde van de Concerngarantie en draagkracht van ER Capital NV

ER Capital NV heeft een Concerngarantie verstrekt aan de Stichting. Op de Obligaties zelf worden geen hypothecaire of andere zekerheden verstrekt. Volgens de Garantieovereenkomst stelt ER Capital NV zich onvoorwaardelijk garant voor de volledige en tijdige nakoming van alle verplichtingen van de Stichting tot betaling van rente, aflossing en overige bedragen uit de aangetrokken gelden. De garantie is onherroepelijk, loopt totdat alle verplichtingen zijn nagekomen, blijft ook gelden bij insolventie van de Stichting en kent geen maximumbedrag.



Een vordering van de Stichting uit de Concerngarantie kan bovendien in rang achterstaan bij vorderingen van externe financiers die zekerheden hebben verkregen op activa van de Groep. Bij insolventie, herstructurering of liquidatie van groepsmaatschappijen bestaat daardoor het risico dat de Stichting haar vordering op ER Capital NV slechts gedeeltelijk of niet kan incasseren. Obligatiehouders kunnen in dat geval verlies lijden op hun investering.

3.1.3 Afhankelijkheid van de Groep en haar financiële positie

De Stichting is een dochterstichting binnen de Groep en heeft geen werknemers in dienst. Het commercieel en technisch beheer van het Object is opgedragen aan de Vastgoedbeheerder, een vennootschap binnen de Groep. De Stichting is voor beheer, administratie en financiering afhankelijk van groepsmaatschappijen, wier belangen kunnen afwijken van die van Obligatiehouders.
De Stichting is mede gefinancierd door twee leningen van ER Capital Finance NV: Intercompany Loan 1 (9,0% rente en een exit fee van 1,25%, zonder zekerheid en zonder bepaalde looptijd) en Intercompany Loan 2 (6,0% rente, zonder zekerheid, doorlopend). Deze vorderingen concurreren met die van Obligatiehouders en kunnen, voor zover niet afgelost, de beschikbare middelen voor Rente en aflossing verminderen.
Het vermogen van de Stichting om aan haar verplichtingen te voldoen is bovendien mede afhankelijk van de financiële positie van de Groep, omdat de Concerngarantie wordt verstrekt door ER Capital NV (zie 3.1.2).
De Stichting betaalt Rente in de eerste plaats uit de kasstromen van het Object. Als die tekortschieten, is zij afhankelijk van de Concerngarantie van ER Capital NV en voor beheer en financiering van de Groep. Over het eerste halfjaar van 2026 leed de Groep een verlies van circa €1,4 miljoen en per 30 juni 2026 was het werkkapitaal negatief: kortlopende schulden van circa €19,0 miljoen tegenover vlottende activa van circa €5,8 miljoen. Deze cijfers zijn niet voorzien van een auditverklaring. Het bestuur van ER Capital NV verwacht gedurende ten minste twaalf maanden over voldoende liquiditeit te beschikken en heeft de halfjaarcijfers op going concern-basis opgesteld; die verwachting is een inschatting en kan onjuist blijken. Een verdere verslechtering kan de nakoming door de Stichting en de waarde van de Concerngarantie nadelig beïnvloeden.

3.1.4 Voorrang bij verhaal en achterstelling

Op het Object rusten een eerste hypotheek ten behoeve van Hypothecaire Financiering 1 en, tot de herfinanciering, een tweede hypotheek ten behoeve van de Overbruggingsfinanciering; na de herfinanciering komt daarvoor een tweede hypotheek ten behoeve van Hypothecaire Financiering 2 in de plaats. De tweede hypotheek ten behoeve van Hypothecaire Financiering 2 wordt gehouden door een zekerhedenagent (Stichting Zekerheden Participanten ER Capital) ten behoeve van de beleggers in Hypothecaire Financiering 2, die daardoor gesecureerd zijn; de Obligatiehouders zijn niet gesecureerd. De hypotheekhouders hebben voorrang bij verhaal op het Object. Omdat de activa van het FGR in hoofdzaak uit het Object bestaan, wordt de opbrengst van het Object bij een tekortkoming of insolventie van de Stichting eerst gebruikt voor deze financiers en mogelijke andere preferente schuldeisers. De vorderingen van Obligatiehouders zijn niet door zekerheden gedekt en zijn voor het overige concurrent,



ook met de vorderingen van ER Capital Finance NV onder Intercompany Loan 1 en 2. Obligatiehouders ontvangen daardoor mogelijk geen of een lagere uitkering dan het nominaal geïnvesteerde bedrag.

Los van de voorrang bij verhaal kan de Obligatielening contractueel worden achtergesteld. De rangorde staat niet vast voor de gehele Looptijd. Door ondertekening van de Akte van Uitgifte verlenen Obligatiehouders op voorhand onherroepelijke en onvoorwaardelijke toestemming en machtiging aan de Directie om de Obligatielening achter te stellen bij vorderingen van bestaande of toekomstige bancaire financiers en vastgoedfinanciers van de Stichting en/of een vennootschap uit de Groep, voor zover redelijkerwijs vereist in verband met bestaande of toekomstige financieringen (zie 4.4). Obligatiehouders hebben daarop geen vetorecht; hun positie kan gedurende de Looptijd verslechteren. Een achterstelling kan ertoe leiden dat Rente of aflossing niet of niet tijdig wordt betaald.

3.1.5 Betaling van Rente en aflossing

De Stichting kan Rente betalen en de Obligaties aflossen uitsluitend uit de kasstromen van het Object, de opbrengst van een herfinanciering of verkoop van het Object, of middelen uit de Groep. Indien herfinanciering of verkoop op de Aflossingsdatum niet of niet tegen aanvaardbare voorwaarden mogelijk is, kan de Stichting de Obligaties mogelijk niet tijdig aflossen. De Stichting kan de Looptijd dan eenzijdig verlengen, maximaal viermaal met een half jaar (zie 3.5.3), waardoor Obligatiehouders langer aan hun investering gebonden zijn. Is herfinanciering of verkoop ook na die verlenging niet mogelijk, dan kan de Stichting de Obligaties niet aflossen. Indien de Stichting op een Rentebetaaldatum of Aflossingsdatum niet over toereikende middelen beschikt, is zij een boeterente van 8% op jaarbasis verschuldigd over het te laat betaalde bedrag.

3.1.6 Structuur van het FGR en fiscale positie

De Stichting houdt de juridische eigendom van de activa van het FGR, waaronder het Object, en gaat verplichtingen aan die deel uitmaken van het FGR, zoals de Uitgifte. De economische rechten op het Object berusten bij de enige participant van het FGR, ERC Vastgoed De Geusselt BV, een vennootschap binnen de Groep. Obligatiehouders hebben alleen een vordering op de Stichting en geen rechtstreekse rechten jegens de participant. Volgens haar Statuten heeft de Stichting slechts tot doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het FGR en het aangaan en administreren van de verplichtingen van het FGR. Dit Prospectus bevat geen beperking op uitkeringen door de Stichting of het FGR aan de participant of de Groep, en geen financiële verplichtingen (zoals een minimale solvabiliteit) ten gunste van Obligatiehouders.

3.2 Risico's met betrekking tot de financiering van het Object

3.2.1 Herfinanciering van de Overbruggingsfinanciering

De Overbruggingsfinanciering, waarvan de uitstaande hoofdsom €4.500.000 bedraagt, loopt af op 27 december 2026, behoudens verlenging. Deze financiering is via Intercompany Loan 1 aan de Stichting doorgeleend en wordt gedeeltelijk afgelost uit de opbrengst van de Uitgifte (maximaal €2.000.000). De Uitgifte dient daarmee ter



herfinanciering van bestaande schuld, niet ter verbetering of uitbreiding van het Object. De overige €2.500.000 moet worden geherfinancierd door Hypothecaire Financiering 2 (maximaal €3.500.000), die bij beleggers wordt aangetrokken; ten tijde van de Vaststellingsdatum is daarop voor iets meer dan €400.000 gestort. De Stichting heeft het recht de Uitgifte niet te laten doorgaan indien naar haar oordeel een onvoldoende aantal Obligaties kan worden geplaatst. De Inschrijfperiode eindigt op 30 december 2026, terwijl de Overbruggingsfinanciering volgens de huidige afspraken op 27 december 2026 vervalt. Obligaties kunnen worden uitgegeven voordat de volledige herfinanciering is gerealiseerd. Indien onvoldoende middelen beschikbaar komen en geen toereikende verlenging of andere financiering wordt verkregen, kan de financier van de Overbruggingsfinanciering, die een tweede hypotheek op het Object heeft, zijn zekerheid uitwinnen en kan het Object gedwongen worden verkocht. Dit kan leiden tot verlies voor Obligatiehouders.

3.2.2 Looptijd, convenanten en opeising van de externe financiering

Hypothecaire Financiering 1 (hoofdsom €10.000.000, eerste hypotheek op het Object) heeft een looptijd van vier jaar vanaf 27 februari 2026, met een eenmalige optie tot verlenging met twaalf maanden. De aflossingsdatum van 27 februari 2030 ligt vóór de uiterste Aflossingsdatum van de langstlopende Obligaties. Ook na gebruikmaking van die optie (27 februari 2031) ligt de aflossingsdatum vóór de uiterste Aflossingsdatum. De Stichting is daarom afhankelijk van een verlenging of herfinanciering van Hypothecaire Financiering 1 tijdens de Looptijd. De Stichting is gebonden aan de voorwaarden van haar externe financieringen. Die voorwaarden kunnen beperkingen stellen aan aanvullende financiering, de besteding van kasstromen en betalingen aan andere schuldeisers. Bij niet-nakoming kan de betreffende financier de contractueel overeengekomen maatregelen treffen, waaronder, indien de voorwaarden dat toestaan, vervroegde opeising en uitwinning van zekerheden. Dit kan de betaling van Rente en aflossing op de Obligaties belemmeren.

3.2.3 Hefboom en financieringslasten

De Stichting financiert het Object grotendeels met vreemd vermogen. Het Object is op 7 juli 2026 getaxeerd op een marktwaarde van €15.700.000 (Envalue B.V.). De rente bedraagt 6,5% op Hypothecaire Financiering 1, 9,0% (plus een exit fee van 1,25%) op Intercompany Loan 1, 6,0% op Intercompany Loan 2 en 8% op Hypothecaire Financiering 2. De Stichting moet tot de volledige aflossing de rente op de uitstaande hoofdsom onder de gesecureerde leningen per kwartaal betalen (Hypothecaire Financiering 1, Hypothecaire Financiering 2 en de Overbruggingsfinanciering). Bij verhaal op het Object gaan deze financiers voor op Obligatiehouders; in hoeverre zij ook tijdens de Looptijd voorgaan bij betalingen, hangt af van de financieringsvoorwaarden en eventuele achterstelling (zie 3.1.4). Bij dalende huurinkomsten of marktwaarde van het Object, of bij hogere financieringslasten, kan de Stichting haar verplichtingen jegens Obligatiehouders mogelijk niet meer nakomen. Na de herfinanciering van de Overbruggingsfinanciering bedraagt de som van Hypothecaire Financiering 1 (€10.000.000) en Hypothecaire Financiering 2 (maximaal €3.500.000), die beide bij verhaal voorgaan op de Obligaties, maximaal €13.500.000, circa 86% van de getaxeerde marktwaarde



(LTV). Tellen de Obligaties (maximaal €2.000.000) mee, dan is dat €15.500.000, circa 99%. Zolang de Overbruggingsfinanciering (uitstaand €4.500.000) niet is afgelost, bedraagt de som van Hypothecaire Financiering 1 en de Overbruggingsfinanciering €14.500.000, circa 94%.

3.3 Risico's met betrekking tot het Object en de vastgoedmarkt

3.3.1 Marktomstandigheden

Ongunstige marktomstandigheden kunnen de huurinkomsten, de waarde en de herfinancierbaarheid van het Object raken. Daaronder vallen economische neergang, hogere rente en inflatie, terughoudende financiers en strengere kredietvoorwaarden, strengere duurzaamheids- en energie-eisen, een overaanbod van kantoor- en light-industrialruimte en veranderende vraag naar locatie en gebouwkwaliteit, bijvoorbeeld door hybride werken en netcongestie. Dalende waarderingen kunnen leiden tot schending van de convenanten van de financieringen (zie 3.2.2) en de verkoopbaarheid van het Object verminderen. Elk van deze ontwikkelingen kan de kasstromen van de Stichting verlagen en daarmee de betaling van Rente en de aflossing van de Obligaties raken.

3.3.2 Leegstand, concurrentie en huurinkomsten

Het Object wordt verhuurd aan meerdere huurders. Ten tijde van het Taxatierapport was het Object voor circa 90% verhuurd aan 38 contractpartijen, met een gewogen gemiddelde resterende looptijd (WALT) van 4,16 jaar. Leegstand, het vertrek van huurders, huurverlagingen of huurincentives om huurders te behouden of aan te trekken, en concurrentie van andere eigenaren van kantoor- en bedrijfsruimte verlagen de huuropbrengst. Voor zover huurovereenkomsten niet zijn beveiligd door stortingen, bankgaranties of bedrijfsgaranties, loopt de Stichting het risico dat huurders niet op tijd betalen; zij is niet verzekerd tegen dit kredietrisico. Bij faillissement van een huurder kan huur worden vertraagd of uitblijven en kan de ruimte niet direct aan een nieuwe huurder worden verhuurd. Omdat de Stichting alleen dit Object heeft, werkt een daling van de huuropbrengst rechtstreeks door in haar vermogen om Rente te betalen en aan haar financieringsverplichtingen te voldoen.

Het belangrijkste aandachtspunt met betrekking tot deze risicofactor zijn de opzeggingen van de huurcontracten van H&M en Polartec. Deze leiden op termijn tot circa 5.000 m² aan vrijkomende kantoorruimte. Een succesvolle wederverhuur is essentieel voor de toekomstige exploitatie. De taxateur beoordeelt de verhuurbaarheid als redelijk. De vraag naar vergelijkbare kantoorruimte in Maastricht is beperkt. De verhuur van grotere oppervlakten kan daarom meer tijd vergen. Bij nieuwe verhuur moet rekening worden gehouden met de door Envalue getaxeerde markthuur en eventuele huurvrije perioden of andere incentives. Tot slot kunnen renteontwikkelingen, economische onzekerheid en veranderingen in de behoefte aan kantoorruimte kunnen invloed hebben op zowel de verhuurbaarheid als de toekomstige beleggingswaarde.

3.3.31 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, die in de tijd veranderen en beïnvloed kunnen worden door verschillende factoren en gebruikte waarderingsmethoden. De methoden voor het opstellen van de waarderingsrapporten die door de taxateurs worden gebruikt, kunnen veranderen, wat van invloed kan zijn op de waarderingen van het Object en de waarderingsrapporten. Bijvoorbeeld, veranderingen in de lump sum waarderingsbenadering voor lege eenheden kunnen een aanzienlijk effect hebben op de waardering van het Object. Bovendien kunnen waarderingen in de waarderingsrapporten, evenals andere waarderingen van het Object, de werkelijke verkoopprijzen niet weerspiegelen, zelfs als dergelijke verkopen kort na de datum van dit Prospectus zouden plaatsvinden. Voor zover onroerend goed in de waarderingsrapporten te hoog is gewaardeerd, kan de Stichting worden gedwongen afschrijvingen op haar balans op te nemen met betrekking tot het Object. Een dergelijke afwaardering kan een materieel nadelig effect hebben op de financiële positie en winstgevendheid van de Stichting en daardoor op de waarde en het rendement van Obligaties.

Het Object wordt gewaardeerd tegen reële waarde. Eens per jaar wordt het Object getaxeerd door een onafhankelijke en gecertificeerde externe taxateur. Deze externe taxaties vormen de basis voor de interne waarderingen in het jaar waarin de taxatie wordt uitgevoerd en worden gebruikt voor vergelijking en controle voor de interne waardering. Hoewel de hierboven uiteengezette aanpak beoogt een betrouwbare waarde te bieden voor het Object op jaarbasis, kan niet worden gegarandeerd dat dergelijke waarden nauwkeurig zullen zijn of dat methoden van waardering die momenteel binnen de Stichting worden besproken, niet zullen leiden tot wijzigingen in de huidige waarderingen.

3.3.4 Gebreken aan het Object

De Stichting kan geen garantie geven dat de due diligence-onderzoeken die zij met betrekking tot het Object heeft uitgevoerd alle risico's met betrekking tot het Object hebben onthuld, of de volledige omvang van dergelijke risico's. Het Object kan onderhevig zijn aan verborgen materiële gebreken of tekortkomingen in de eigendomstitel of anderszins, die niet duidelijk waren op het moment van verwerving, waaronder structurele schade, milieurisico's, juridische beperkingen of bezwaringen en het niet voldoen aan bestaande bouwnormen of gezondheids- en veiligheids- of andere administratieve voorschriften. Hoewel de Stichting garanties heeft verkregen van de verkoper van het Object met betrekking tot bepaalde juridische of feitelijke kwesties, kunnen deze garanties mogelijk niet alle problemen dekken die zich kunnen voordoen na de aankoop en kunnen ze de Stichting mogelijk niet volledig compenseren voor eventuele waardevermindering van het Object of andere verliezen. Bovendien kan het moeilijk of onmogelijk zijn om garanties tegen de verkoper af te dwingen, onder meer door insolventie van de verkoper of het verstrijken van de garanties.

3.3.5 Onderhouds- en herontwikkelingsrisico's

Over het algemeen vereisen panden naarmate ze ouder worden, verhoogde kosten voor onderhoud, renovatie en herontwikkeling. Tal van factoren, waaronder de



leeftijd van het betreffende gebouw, het gebruikte materiaal en stoffen bij de bouw of momenteel onbekende schendingen van bouwvoorschriften, kunnen leiden tot aanzienlijke ongeplande kosten voor herontwikkeling, renovatie, modernisering en sanering die nodig zijn om gevaarlijke materialen (bijv. asbest) te verwijderen en af te voeren. Als de Stichting geen onderhoud, renovatie en herontwikkelingsactiviteiten uitvoert met betrekking tot het Object, kan het Object minder aantrekkelijk worden voor huurders (of is een hogere kapitaalinvestering nodig om huurders aan te trekken of te behouden) en kunnen de inkomsten van de Stichting dalen, wat van invloed is op de resultaten en financiële positie van de Stichting en aldus de waarde van de Obligaties.

Volgens de meerjarenonderhoudsbegroting van Nivab Vastgoed Advies B.V. (zie 7.6) bedragen de onderhoudskosten voor rekening van de Stichting € 337.150 in 2027, € 307.900 in 2028, € 252.650 in 2030 en € 851.650 in 2032, tegenover circa € 52.150 per jaar aan regulier klein onderhoud. Deze uitgaven worden betaald uit dezelfde kasstroom als de Rente en de aflossing. Is daarvoor onvoldoende gereserveerd, dan kunnen zij de middelen voor Rente en aflossing verminderen of tot extra financiering leiden. De piek van 2032 valt na de uiterste Aflossingsdatum van 1 december 2031, maar binnen de periode waarin de Stichting de Looptijd kan verlengen.

3.3.6 Erfpachtrisico

Het Object is gevestigd op grond die in erfpacht is uitgegeven en waarvan de gemeente Maastricht eigenaar is. De erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht (zie 2.4). De erfpachtovereenkomst kan bepalingen bevatten op grond waarvan het erfpachtrecht kan eindigen of de voorwaarden kunnen worden gewijzigd, bijvoorbeeld als de Stichting ernstig in strijd handelt met de erfpachtovereenkomst. Ongunstige veranderingen kunnen de mogelijkheden van de Stichting om het Object te verkopen beperken en de waarde ervan verminderen. De Stichting kan verplicht zijn het Object af te waarderen. Een dergelijke afwaardering kan een aanzienlijk nadelig effect hebben op de balans en de winstgevendheid van de Stichting en, als gevolg daarvan, op de waarde van en het rendement op de Obligaties.

3.3.7 Calamiteitenrisico

Het kan zijn dat het Object zich bevindt in een gebied met een risico op catastrofale gebeurtenissen, zoals brand, overstromingen, aardverschuivingen en verzakking van de grond. Dit kan leiden tot ernstige schade aan het Object. Bovendien kunnen dergelijke gebeurtenissen economische en politieke onzekerheden creëren, wat een negatief effect kan hebben op de economische omstandigheden in de regio's waarin de Stichting opereert en, meer specifiek, op haar bedrijf, financiële toestand, operationele resultaten of vooruitzichten op manieren die niet kunnen worden voorspeld.

3.3.8 Milieurisico

De activiteiten van de Stichting en het Object zijn onderworpen aan diverse wetten en voorschriften met betrekking tot de bescherming van het milieu, waaronder maar niet beperkt tot regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en waterkwaliteit, controle van gevaarlijke of giftige stoffen en richtlijnen met betrekking tot gezondheid en veiligheid. De Stichting kan verplicht zijn om te betalen voor saneringS-



en/of opruimingskosten (en in specifieke omstandigheden, voor nazorgkosten) als het Object vervuild is. Als eigenaar van het Object kan de Stichting ook boetes of andere straffen oplopen voor eventuele tekortkomingen in milieunaleving en kan zij aansprakelijk zijn voor herstelkosten of blootgesteld worden aan milieuaanspraken. Bovendien kan een vervuild Object in waarde dalen.

De Stichting is van mening dat het Object momenteel geen onmiddellijke materiële sanering of decontaminatie vereist. Echter, de verantwoordelijke autoriteiten zouden het oneens kunnen zijn en de Stichting zou verplicht kunnen worden om kostbare, uitgebreide en tijdrovende sanering uit te voeren. Dergelijke vereisten zouden het Object onaantrekkelijk kunnen maken voor potentiële huurders of kopers, vertraging kunnen veroorzaken bij (her)ontwikkelingsprojecten, kapitaalverbeteringen aan het Object en een aanzienlijk nadelig effect kunnen hebben op het bedrijf, de operationele resultaten en de financiële toestand van de Stichting.

3.3.9 Verzekeringsrisico

Het Object is verzekerd bij Allianz tot een verzekerde som van €18.500.000 per 16 februari 2026, waarbij vermeld dient te worden dat de finale polis nog dient te worden ontvangen door de Stichting van broker Acrisure. Er zijn bepaalde soorten risico's die over het algemeen niet of niet volledig verzekerd zijn, zoals schade veroorzaakt door gewapende conflicten, burgeroorlog en rellen, nucleaire catastrofe, terrorisme, overstroming, aardbeving en vulkaanuitbarsting of andere voorbeelden van overmacht en civiele aansprakelijkheid voor milieuschade.

Het optreden van een significante gebeurtenis die niet of niet volledig verzekerd of vergoed is, of het niet nakomen van de verzekeringsbetalingverplichtingen door de Stichting, kan leiden tot het verlies van geheel of een deel van het geïnvesteerde kapitaal in het Object, evenals de verwachte toekomstige inkomsten uit het Object. Als alternatief kan een gebeurtenis gedekt zijn door verzekering, maar kunnen gerelateerde kosten of verliezen pas na aanzienlijke verloop van tijd worden vergoed. Bovendien kan de Stichting mogelijk niet in staat zijn om in de toekomst een adequate verzekeringsdekking te behouden tegen commercieel redelijke tarieven en met acceptabele voorwaarden.

3.4 Risico's met betrekking tot bestuur en belangenverstrengeling

3.4.1 Eén bestuurder en belangenverstrengeling

De Directie van de Stichting bestaat uit één bestuurder de heer S.J. Eelkman Rooda. De heer Eelkman Rooda is tevens enig bestuurder van ER Capital NV en houdt via zijn holding een belang in de Groep. Daardoor strekt zijn positie zich uit tot een bepalende invloed op de Groep, en kunnen de belangen van de Groep en van Obligatiehouders uiteenlopen. Via zijn holding Overhill Holding B.V. ontvangt hij een management fee van ER Capital NV, bestaande uit een vaste jaarlijkse vergoeding en een variabele vergoeding van 0,1% van het geconsolideerde balanstotaal. Dit kan een financiële prikkel creëren voor balansgroei die niet strookt met het belang van Obligatiehouders bij een



conservatieve financieringsstructuur. Bij het terugtreden van de heer Eelkman Rooda kan bovendien een financier de lening vervroegd opeisen (zie 3.2.2).

3.4.2 Bevoegdheden van het bestuur volgens de Statuten

Volgens de Statuten (artikel 4 lid 2) is het bestuur bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, en tot overeenkomsten waarbij de Stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt of zekerheid stelt voor een schuld van een ander. Het doel van de Stichting (artikel 2 lid 2 onder c) staat toe zekerheid te verlenen voor schulden van derden. Het bestuur kan de Statuten bovendien zelf wijzigen met een meerderheid van twee derde van de stemmen (artikel 9); bij een bestuur van één lid is dat het besluit van die ene bestuurder. Obligatiehouders hebben daarbij geen goedkeuringsrecht. Het Object kan daardoor worden bezwaard voor schulden van groepsmaatschappijen, en de bevoegdheden en het doel van de Stichting kunnen worden gewijzigd. Een bestuurder met een tegenstrijdig belang neemt volgens artikel 7 lid 10 niet deel aan de besluitvorming, maar het bestuur is toch bevoegd te besluiten als anders geen besluit kan worden genomen.

3.5 Risico's met betrekking tot de eigenschappen van de Obligaties

3.5.1 Risico verhandelbaarheid

De Obligaties zijn beperkt overdraagbaar en worden niet verhandeld op een gereglementeerde markt, beurs, MTF of vergelijkbaar platform. Als een gevolg hiervan kan de liquiditeit en verhandelbaarheid van de Obligaties (sterk) beperkt zijn, wat tot gevolg kan hebben dat een Obligatiehouder zijn Obligaties niet tegen of boven de Nominale Waarde kan vervreemden of zelfs in het geheel niet zijn Obligaties kan verkopen. De beperkte verhandelbaarheid van de Obligaties kan ertoe leiden dat de Obligaties voor een langere periode niet kunnen worden verkocht, wat een (materieel) nadelig effect kan hebben op de waarde van de Obligaties.

Investeerders worden er met name op gewezen dat een investering in onderhavige Obligaties een langetermijninvestering is en derhalve niet geschikt is als kortetermijninvestering.

3.5.2 Geen collectieve vertegenwoordiging van Obligatiehouders

Voor de Obligatiehouders is geen trustee of andere collectieve vertegenwoordiger aangesteld. Iedere Obligatiehouder oefent zijn rechten zelf uit en draagt in beginsel zijn eigen handhavingskosten. De voorwaarden voor vervroegde opeising staan in paragraaf 11.3. Het ontbreken van collectieve vertegenwoordiging kan gezamenlijke actie bemoeilijken en de kosten van verhaal verhogen. Ook na opeising kan betaling geheel of gedeeltelijk uitblijven, bijvoorbeeld omdat bij verhaal op het Object de hypotheekhouders voorgaan (zie 3.1.4).

3.5.3 Asymmetrische verlengings- en vervroegde aflossingsbevoegdheid van de Stichting



De Stichting heeft het recht de Looptijd van de Obligaties eenzijdig te verlengen, tot maximaal viermaal met een half jaar, en heeft daarnaast de mogelijkheid tot vervroegde of tussentijdse aflossing. Deze Verlengingsoptie komt uitsluitend aan de Stichting toe: Obligatiehouders hebben geen daarmee corresponderend recht om vroegtijdige aflossing te verlangen. Dit stelt de Stichting in staat de Obligaties te verlengen wanneer herfinanciering op de Aflossingsdatum ongunstig is, en vervroegd af te lossen wanneer goedkopere financiering beschikbaar komt. Obligatiehouders lopen daardoor het risico dat zij bij verlenging langer dan verwacht aan hun investering gebonden zijn, terwijl zij bij vervroegde aflossing worden geconfronteerd met herbeleggingsrisico tegen mogelijk minder gunstige rentecondities dan bij de oorspronkelijke Uitgifte.

3.5.4 Voorwaarden en kosten van de Obligaties

De Stichting kan dit Prospectus wijzigen of aanvullen indien dit redelijkerwijs noodzakelijk is (a) ter naleving van wet- of regelgeving, een uitspraak van een toezichthouder of een rechterlijke instantie, of (b) voor wijzigingen van administratieve, technische of operationele aard die de rechten en verplichtingen van de Obligatiehouder niet materieel nadelig beïnvloeden; wijzigingen treden niet eerder in werking dan 30 dagen nadat zij bekend zijn gemaakt. Obligatiehouders zijn niet bevoegd hun vorderingen te verrekenen of hun verplichtingen op te schorten, en vorderingen tot betaling verjaren vijf jaar nadat zij opeisbaar zijn geworden. Overdracht van Obligaties vereist de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Directie, die niet op onredelijke gronden mag worden onthouden; wordt de goedkeuring onredelijk geweigerd, dan moet de Stichting binnen drie kwartalen een alternatieve verkrijger aandragen of de Obligaties zelf inkopen of aflossen tegen de prijs die de geweigerde verkrijger bereid was te betalen, met een maximum van €1.000 per stuk (zie 4.5). Investeerders betalen bovenop de Inleg eenmalige Emissiekosten van 1% tot 3%; deze komen ten gunste van de Stichting en verlagen het effectieve rendement.

3.5.5 Toezicht en beschermingsstelsels

Voor deze aanbieding wordt gebruikgemaakt van de vrijstelling van de prospectusplicht voor aanbiedingen met een totale tegenwaarde van minder dan €12 miljoen, berekend overeenkomstig de toepasselijke regels. Dit document is niet door de AFM goedgekeurd. De vrijstelling van de prospectusplicht betekent niet dat overige toepasselijke wettelijke verplichtingen buiten toepassing blijven. De Obligaties vallen niet onder het depositogarantiestelsel of het beleggerscompensatiestelsel.

3.5.6 Rente- en inflatierisico

De Obligaties hebben een vaste Rente voor de gekozen Looptijd. Stijgen de marktrente of de inflatie tijdens de Looptijd, dan daalt de waarde van de Obligaties ten opzichte van vergelijkbare beleggingen met een hogere rente en neemt de reële opbrengst af. Omdat de Obligaties niet worden verhandeld op een gereglementeerde markt (zie 3.5.1), kan een Obligatiehouder dit niet beperken door te verkopen. Daalt de marktrente, dan kan de Stichting de Obligaties vervroegd aflossen (zie 3.5.3), zodat Obligatiehouders niet langer profiteren van de hogere Rente en moeten herbeleggen tegen minder gunstige voorwaarden.



3.6 Fiscale risico's voor Obligatiehouders

De fiscale behandeling van particulier vermogen in box 3 is onderworpen aan voortdurende wijzigingen in wet- en regelgeving en rechtspraak. Gelet op de Looptijd van de Obligaties, die uiterlijk eindigt op 1 december 2031 behoudens Verlenging, kan de fiscale behandeling van de Obligaties gedurende de Looptijd wijzigen op een wijze die het netto-rendement van de Obligatiehouder beïnvloedt, zonder dat de Stichting daarvoor enige compensatie verschuldigd is. Betalingen door de Stichting geschieden in beginsel zonder inhouding van belastingen; indien de Stichting wettelijk verplicht is belasting in te houden, komt dat voor rekening van de Obligatiehouders. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 10.



4 DE UITGIFTE

4.1 Kenmerken van de Uitgifte

Door gebruik te maken van het aanbod in dit Prospectus, kunnen Investeerders door de Stichting uit te geven Obligaties, van elk €1.000,- verwerven. De minimale afname is twaalf Obligaties per Investeerder.
De Inleg is gelijk aan het aantal Obligaties waarop is ingeschreven en welke zijn toegewezen vermenigvuldigd met de Uitgifteprijs.

Nominale waarde	€1.000,- per Obligatie
Minimum Inleg	€12.000,- (12 Obligaties)
Maximum Inleg	€99.000 (99 Obligaties)
Emissiekosten	- 3% over de Inleg (investering van €12.000 - €20.000) - 2% over de Inleg (investering van €20.000 - €50.000) - 1% over de Inleg (investering van >€50.000)
Rente	Het jaarlijkse rentepercentage dat afhankelijk van de door de Investeerder gekozen Looptijd en rentebetalinsfrequentie wordt uitgekeerd over de Nominale Waarde van de door de Obligatiehouder gehouden Obligaties, zijnde: - 4,5% per jaar bij een Looptijd van twee jaar een Rentebetaling per kalenderkwartaal. - 4,4% per jaar bij een Looptijd van twee jaar bij een Rentebetaling per maand. - 5,00% per jaar bij een Looptijd van drie jaar bij een Rentebetaling per kalenderkwartaal. - 4,9% per jaar bij een Looptijd van drie jaar bij een Rentebetaling per maand. - 7,00% per jaar bij een Looptijd van vier jaar bij een Rentebetaling per kalenderkwartaal. - 6,90% per jaar bij een Looptijd van vier jaar bij een Rentebetaling per maand. - 8,00% per jaar bij een Looptijd van vijf jaar bij een Rentebetaling per kalenderkwartaal. - 7,90% per jaar bij een Looptijd van vijf jaar bij een Rentebetaling per maand.
Rentebetaling	De Rente wordt per maand achteraf over de eerste volle maand na ontvangst van de Inleg betaald aan de Obligatiehouder, uiterlijk op de 15^{e} dag van de maand volgend op de maand waarop de Rentebetaling betrekking heeft.
Looptijd	De duur van de Obligaties waarbij de Investeerder een keuze heeft in de volgende vier Looptijden: twee, drie, vier en vijf jaar.
Uitgevende Instelling	Stichting ERC Subfonds II (De Geusselt)
Inschrijfperiode	10 november 2026 tot en met 30 december 2026



Er kan op de Obligaties worden ingeschreven middels het Inschrijvingsformulier (zie Bijlage III).

De Obligaties worden aan de Investeerder die deze Obligaties heeft aangekocht geleverd door middel van de Akte van Uitgifte. Na ondertekening door de Obligatiehouder wordt diens naar in het Register van Obligatiehouders opgenomen. Dit Register wordt beheerd door de Stichting. Er zijn geen kosten verbonden aan deze registratie. Op verzoek van een Obligatiehouder verstrekt de Stichting jaarlijks een uittreksel uit het Register.

4.2 Kenmerken van de Obligaties

4.2.1 Rente

De Stichting zal de Obligatiehouders een vaste vergoeding betalen ter grootte van de door hen gekozen Rente, afhankelijk van de gekozen Looptijd en Renteperiode (maandelijks of per kalanderkwartaal), over de Nominale Waarde van de door hen gehouden Obligaties, althans het op enig moment nog resterende gedeelte daarvan.

Iedere Rentebetaling zal, afhankelijk van de gekozen Renteperiode, iedere vijftiende datum van de maand of iedere vijftiende datum van het kalenderkwartaal (januari, april, juli en oktober) achteraf aan de Obligatiehouders worden voldaan over de eerste volle maand na de Stortingsdatum.

Er is geen Rente verschuldigd over de hoofdsom van de door een Obligatiehouder gehouden Obligaties over de maand (of gedeelte daarvan) waarin deze Obligaties, al dan niet vervroegd of tussentijds, worden afgelost. Let op: de geprojecteerde Rente is daarom niet per definitie de effectief ontvangen rente omdat de Rente per maand opbouwt, en niet per dag.

Indien op een Rentebetaaldatum de alsdan verschuldigde Rentetermijn niet (geheel) wordt betaald door de Stichting, is de Stichting aan de betreffende Obligatiehouders een boeterente verschuldigd van acht procent (8%) op jaarbasis over het te laat betaalde bedrag verschuldigd over de periode vanaf de betreffende Rentebetaaldatum tot aan de datum van daadwerkelijke betaling daarvan.

4.2.2 Aflossing

Aflossing zal, behoudens vervroegde aflossing, plaatsvinden op de Aflossingsdatum (waarvan de laatste uiterlijk valt op 1 december 2031 behoudens verlenging) afhankelijk van de gekozen looptijd, behoudens de Verlengingsoptie. De Directie of Stichting kan besluiten tot gehele of gedeeltelijke vervroegde of tussentijdse aflossing van de individuele uitgegeven Obligaties. Vervroegde aflossing van een Obligatie is te allen tijde mogelijk, eventueel tegen betaling van Vervroegde Aflossingskosten indien van toepassing.

Indien de Nominale Waarde van de Obligaties niet op de Aflossingsdatum is terugbetaald, is de Stichting aan de betreffende Obligatiehouders een boeterente



verschuldigd van acht procent (8%) op jaarbasis over het te laat betaalde bedrag verschuldigd over de periode vanaf de Aflossingsdatum tot aan de datum van daadwerkelijke betaling daarvan.

4.2.3 Verlengingsoptie

De Stichting behoudt het recht om de Looptijd van de Obligaties maximaal viermaal met een half jaar te verlengen, waarbij de Rente gedurende deze verlengingsperiodes gelijk blijft. Voorafgaand aan het inroepen van elke verlenging is de Stichting verplicht om de Obligatiehouders ten minste drie maanden van tevoren op de hoogte te stellen. Deze flexibele optie biedt de Stichting de mogelijkheid om haar financiële strategieën aan te passen aan veranderende marktomstandigheden.

4.2.4 Rang

Iedere Obligatiehouder erkent en aanvaardt bij het ondertekenen van de Akte van Uitgifte dat de Stichting en/of andere vennootschappen binnen de Groep bestaande en toekomstige bancaire financieringen en vastgoedfinancieringen kunnen aangaan waarbij aan financiers zekerheidsrechten worden verstrekt en waarbij de vorderingen uit hoofde van de Obligatielening in rang feitelijk of contractueel achtergesteld kunnen zijn/worden ten opzichte van vorderingen van dergelijke financiers. Door het aangaan van de Akte van Uitgifte stemt de Obligatiehouder reeds bij het ondertekenen van de Akte van Uitgifte voor alsdan in met een dergelijke achterstelling voor zover redelijkerwijs vereist in verband met bestaande of toekomstige bancaire financieringen of vastgoedfinancieringen van de Groep, en geeft de Obligatiehouder zijn onvoorwaardelijke en onherroepelijke toestemming aan en machtiging van de Directie tot – indien verzocht - achterstelling van zijn (toekomstige) vordering uit hoofde van de Obligaties bij de (toekomstige) vordering van eventuele bancaire financiers van de Stichting en/of de Groep. De vorderingen van de Obligatiehouders jegens de Stichting zijn concurrent met alle andere concurrente crediteuren van de Stichting, met uitzondering van schuldeisers die zekerheidsrechten of voorrang hebben (zie 3.1.4).

4.3 Verkoop/overdraagbaarheid Obligaties

De overdracht van de Obligaties behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Directie van de Stichting welke zijn goedkeuring niet op onredelijke gronden zal onthouden. Wordt door de Stichting goedkeuring op onredelijke gronden geweigerd, dan dient de Stichting uiterlijk binnen drie maanden met een alternatieve verkrijger te komen dan wel dient zij zelf de betreffende Obligaties in te kopen of af te lossen tegen de prijs die gelijk is aan de prijs die de geweigerde verkrijger bereid was te betalen, met een maximum van €1.000 per stuk.

In alle gevallen van overdracht van Obligaties dient de Obligatiehouder (vervreemder) zelf vooraf advies in te winnen omtrent naleving van de relevante financiële toezicht regelgeving.

Overdracht geschiedt bij onderhandse akte op een tussen betrokken partijen en de Stichting in goed overleg te bepalen overdrachtsdatum. De Stichting zal de overdracht prompt verwerken in het door haar gehouden Register van Obligatiehouders. De



kosten van de overdracht (inclusief de eventuele kosten van de Stichting) komen voor rekening van de overdragende Obligatiehouder.

Het is een houder van Obligaties niet toegestaan het (economische) eigendom van de door hem gehouden Obligaties geheel of gedeeltelijk te bezwaren met enig beperkt recht, zoals, maar niet beperkt tot, een recht van pand of een recht van vruchtgebruik, tenzij zulks geschiedt bij notariële akte en na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stichting.

4.4 Tijdslijn

Het tijdsschema met betrekking tot de Uitgifte van Obligaties is als volgt:

Vaststellingsdatum:	10 november 2026.
Inschrijfperiode:	10 november 2026 tot en met 30 december 2026 (behoudens verlenging).
Toewijzing:	Binnen 5 werkdagen na ontvangst ingevuld correct Inschrijvingsformulier, bijlagen en positieve KYC & CDD check verstuurt de Stichting een Toewijzingsbrief met stortingsinstructies.
Storting:	De Investeerder maakt de Inleg plus Emissiekosten over naar de Stichting conform de Toewijzingsbrief binnen de stortingstermijn zoals daarin opgenomen. De dag van storting is de Stortingsdatum.
Uitgifte:	Binnen 5 werkdagen na de Stortingsdatum verstuurt de Stichting een door de Stichting ondertekende Akte van Uitgifte ter ondertekening door de Obligatiehouder.

De Uitgifte onder dit Prospectus eindigt op het moment dat de emissie volledig is geplaatst.

4.4.1 Inschrijving

Inschrijven op de Obligaties kan alleen binnen de Inschrijfperiode, welke na besluit van de Directie kan worden verlengd in een geüpdate versie van dit Prospectus. Meerdere inschrijvingen per Investeerder zijn toegestaan.

De Stichting behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de Inschrijfperiode op ieder moment te verkorten of te verlengen. Van verlenging zal onder meer sprake kunnen zijn indien de financieringsbehoefte van de Stichting dankzij de commerciële mogelijkheden de tot dan toe gecommitteerde gelden door Investeerders overstijgt. Indien de Uitgifte in een vroeg stadium voltekend is, kan de Inschrijfperiode verkort worden door sluiting van de Uitgifte.

Indien na sluiting van de Inschrijfperiode blijkt dat op individuele basis additionele Obligaties aan Investeerders kunnen worden uitgegeven, dan is de Directie gerechtigd op individuele basis Obligaties aan Investeerders uit te geven totdat in totaal 2.000



Obligaties zijn uitgegeven in het kader van de Uitgifte. Op een dergelijke Uitgifte na sluiting van de Inschrijfperiode zullen de voorwaarden uit dit Prospectus (en de eventuele actualisering daarvan) van overeenkomstige toepassing zijn.

4.4.2 Toewijzing

Toewijzing van Obligaties aan een Obligatiehouder vindt plaats in volgorde van binnenkomst (na KYC/CDD check) van het volledige ingevulde en ondertekende Inschrijvingsformulier (zie Bijlage III - Inschrijvingsformulier). De door de Stichting geaccepteerde Inschrijvingsformulieren worden gevolgd door een Toewijzingsbrief met daarin vermeld de stortingsinstructies en de uiterste stortingsdatum waarop de Inleg dient te zijn ontvangen door de Stichting.

De Stichting behoudt zich het recht voor om, zonder opgaaf van reden, bij de toewijzing, inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen. De Stichting heeft het recht de Uitgifte niet te laten doorgaan indien, naar het oordeel van de Stichting, een onvoldoende aantal Obligaties kan worden geplaatst. Bij overtekening van de totale inschrijving kan de toewijzing rekenkundig en naar verhouding aangepast worden. Dit houdt in dat bij toewijzing reductie op de inschrijving kan worden toegepast.

4.4.3 Uitgifte

Zodra de Inleg plus Emissiekosten volledig door de Stichting zijn ontvangen, stelt zij binnen vijf werkdagen een door de Stichting ondertekende Akte van Uitgifte beschikbaar ter ondertekening door de Investeerder. De Akte van Uitgifte dient als obligatieovereenkomst; hierin zijn onder andere de uitgiftenummers van de door de Investeerder aangekochte Obligaties opgenomen, alsmede de gekozen Looptijd, rentebetaalfrequentie en bijbehorende de Rente. De Stichting registreert de Investeerder onverwijld na de Uitgiftedatum als Obligatiehouder in het Register van Obligatiehouders. Deze registratie strekt tot administratieve vastlegging van het obligatiehouderschap en is niet constitutief voor het ontstaan van de Obligatie.

Uitgifte vindt níet plaats indien de Inleg plus Emissiekosten zonder opgaaf van reden niet worden overgemaakt op de uiterste stortingsdatum zoals opgenomen in de Toewijzingsbrief, of als de Investeerder zich terugtrekt nadat de Toewijzingsbrief reeds is verstuurd. In dat geval zal de Stichting de Investeerder de Inschrijfkosten van € 750,- per inschrijving factureren, ter compensatie van de door de Stichting gespendeerde tijd. Ter voorkoming van enig misverstand zal een investeerder nooit én Inschrijfkosten én Emissiekosten hoeven te betalen, maar slechts één van beide.

4.5 Informatieverstrekking

De Stichting zal jaarlijks een jaarverslag publiceren op de website van de Groep. Voor Obligatiehouders zal er jaarlijks een informatiebijeenkomst worden gehouden.

De Stichting is opgericht in november 2025 en heeft derhalve nog geen jaarverslag geproduceerd. Het jaarverslag van de Groep over H1 2026, 2025, 2024 en 2023 liggen



ter inzage bij de Groep en wordt indien gewenst aan geïnteresseerden toegezonden of kunnen worden gedownload via de website: www.ercapital.nl.



5 INVESTERINGS- & FINANCIERINGSSTRATEGIE

5.1 Investeringsstrategie

De Stichting heeft het Object aangekocht in 2026 en is niet voornemens nadere investeringen te doen door middel van nieuwe vastgoedaankopen. De Stichting heeft geen winstoogmerk en zal zich inzetten voor waardecreatie binnen het Object. Het commercieel en technisch beheer van het Object, zijnde het onderhouden van contacten met huurders en indien noodzakelijk zorg te dragen voor de opvolgende verhuur, alsmede het met huurders onderhandelen over de verlenging van een huurcontract en ervoor zorgdragen dat de panden in technisch goede staat (blijven) verkeren wordt uitgevoerd door de Vastgoedbeheerder (een vennootschap binnen de Groep). De Stichting schakelt hiervoor vooralsnog geen externe beheerders in. Indien noodzakelijk zullen namens de Vastgoedbeheerder externe (lokale) makelaars ingeschakeld worden voor de (weder)verhuur van leegstaande ruimten.

Waardecreatie wordt gerealiseerd door middel van projectontwikkeling, strategische en actieve verhuur, herpositionering en, indien dit vanuit commercieel oogpunt wenselijk is, de (gedeeltelijk) verkoop van het Object (zie ook hoofdstuk 6: “Het Object”). Een verkoop van het gehele Object dan wel een onderdeel daarvan wordt door de Stichting commercieel wenselijk geacht indien (i) het Object een waarderingsniveau heeft bereikt waarbij de verkoopopbrengst kan worden geherinvesteerd in het Object, of (ii) de (gedeeltelijke) verkoop leidt tot een betekenisvolle vermindering van de risico's ten aanzien van het Object of de huurders.

Op de Aankoopdatum bedroeg de totale investering in het Object circa €17.500.000 kosten koper, bestaande uit de koopsom van het Object (€15 miljoen), overdrachtsbelasting (€1,66 miljoen), CapEx reserve (€390k), en ongeveer € 0,5 miljoen aan transactiekosten, structureringskosten en overige verwervingskosten. Deze investering werd gefinancierd door middel van een combinatie van:

- Hypothecaire Financiering 1 (€10 miljoen);
- Intercompany Loan 1 (€5 miljoen); en
- Intercompany Loan 2 (€2,7 miljoen).

De Stichting zal geen aanvullende activiteiten ontplooien die niet rechtstreeks verband houden met het houden, beheren en financieren van het Object. De kasstromen die voortvloeien uit de exploitatie van het Object vormen de primaire bron voor de betaling van rente gedurende de looptijd van de geldlening en, indirect, voor de aflossing van de Obligaties aan het einde van de Looptijd.

5.2 Financieringsstrategie

De opbrengst van de Uitgifte wordt conform het Doel door de Stichting aangewend ter (gedeeltelijke) herfinanciering van de Overbruggingsfinanciering. De Uitgifte vormt



derhalve een integraal onderdeel van de totale financieringsstructuur van het de Stichting.

De financieringsstrategie van de Stichting is gericht op het waarborgen van een stabiele en duurzame kapitaalstructuur, passend bij de langetermijnexploitatie van het Object. De Stichting streeft naar een evenwichtige verhouding tussen Hypothecaire Financiering 1 en Hypothecaire Financiering 2, waarmee solide financiële basis wordt gecreëerd voor de exploitatie en het onderhoud van het Object.

De huidige financieringsstructuur van de Stichting ziet er als volgt uit:

1. Hypothecaire Financiering 1
    - Kredietgever: Prime Capital AG
    - Hoofdsom: € 10.000.000
    - Rente: 6,5% op jaarbasis
    - Zekerheid: eerste hypotheek op het Object vanaf Aankoopdatum
    - Looptijd: 4 jaar
    - Verleningsoptie: de Stichting heeft aan het eind van de looptijd eenmalig de optie de lening met 12 maanden te verlengen.
    - Ingangsdatum: 27 februari 2026
    - Aflossingsdatum: 27 februari 2030, behoudens verlenging
    - Doel: financiering aankoop Object
2. Intercompany Loan 1
    - Kredietgever: ER Capital Finance NV
    - Hoofdsom: €5.000.000
    - Uitstaande hoofdsom: €4.500.000
    - Rente: 9,0% op jaarbasis, met een exit fee van 1,25%
    - Zekerheid: geen
    - Looptijd: onbepaald
    - Ingangsdatum: 27 februari 2026
    - Aflossingsdatum: n.v.t.
    - Doel: doorlenen van de Overbruggingsfinanciering aan de Stichting.
3. Intercompany Loan 2
    - Kredietgever: ER Capital Finance NV (behorend tot de Groep)
    - Hoofdsom: €2.700.000
    - Uitstaande hoofdsom: €2.700.000
    - Rente: 6,0% op jaarbasis
    - Zekerheid: geen
    - Looptijd: doorlopend
    - Ingangsdatum: 26 februari 2026
    - Aflossingsdatum: n.v.t.



- Doel: financiering aankoop Object

Intercompany Loan 1 zal dus worden geherfinancierd door middel van de opbrengst uit de (i) Uitgifte en (ii) Hypothecaire Financiering 2. Hypothecaire Financiering 2 zal er als volgt uitzien:

- Kredietgever: een consortium van investeerders van ieder minimaal €100.000,-
- Hoofdsom: €3.500.000
- Rente: 8% op jaarbasis
- Zekerheid: tweede hypotheek op het Object vanaf de Aflossingsdatum van de Overbruggingsfinanciering
- Looptijd: minimaal 5 jaar per individuele investeerder
- Ingangsdatum: per investeerder verschillend, ingaande op enige datum vanaf 27 februari 2026
- Aflossing: per investeerder verschillend, afhankelijk van de Looptijd per individuele investeerder
- Doel: Herfinanciering Intercompany Loan 1

De investeerders voor Hypothecaire Financiering 2 worden tegelijkertijd met de onderhavige Uitgifte aangetrokken. Ten tijde van de Vaststellingsdatum is er reed voor iets meer dan € 400.000 gestort op de gesyndiceerde lening.

De Overbruggingsfinanciering en na afbetaling daarvan, de Hypothecaire Financiering 2, vormen een achtergestelde financieringslaag binnen de totale kapitaalstructuur en neemt, in rangorde, positie in achter Hypothecaire Financiering 1. Op de Obligaties worden geen hypothecaire zekerheden verstrekt, echter genieten zij indirect van de Concerngarantie.



6 HET OBJECT

6.1 Algemeen

Het Object bestaat uit meerdere afzonderlijke kantoorgebouwen, te weten Zuidpark, Westpark, Noordpark en Oostpark, alsmede diverse hoekgebouwen. De gebouwen zijn in verschillende fasen gerealiseerd in de periode 1998–2001 en zijn nadien gefaseerd onderhouden en waar nodig gemoderniseerd. De gebouwen beschikken over verschillende energielabels, variërend van A+ tot en met B.

De omgeving kenmerkt zich door een combinatie van kantoren, sportvoorzieningen, horeca, onderwijs en wonen. In de directe omgeving bevinden zich onder andere:

- Het MVV-stadion (welke wordt omringd door het Object);
- Het Geusseltbad;
- Diverse sportaccommodaties;
- Kasteel Geusselt;
- United World College Maastricht;
- Het wooncomplex De Scheg met 336 appartementen.

De locatie heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een gemengd stedelijk gebied met verschillende functies.

Het Object is goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer. De afstand tot een snel- of provinciale weg bedraagt circa 1,2 kilometer. Daarnaast zijn openbare parkeervoorzieningen (gratis) in de omgeving aanwezig, en ligt het Object direct aan de “Groene Loper” die de locatie via een veilig en groen fiets- en wandelpad verbindt met het centrum van Maastricht. De combinatie van stedelijke voorzieningen, bereikbaarheid en een gemengd gebruiksgebied ondersteunt de aantrekkelijkheid van het complex voor verschillende typen zakelijke gebruikers.

6.2 Huurders

Het Object wordt ten tijde van de Vaststellingsdatum voor zo’n 90% verhuurd aan een breed samengestelde groep huurders van 38 contractspartijen in totaal, bestaande uit zowel publieke als private partijen, actief in uiteenlopende sectoren. De huurovereenkomsten verschillen onderling in looptijd, omvang en contractvoorwaarden. De aanwezigheid van meerdere huurders draagt bij aan spreiding van gebruikers binnen het Object. Tegelijkertijd geldt dat leegstand, huuropzeggingen, heronderhandelingen of het niet (tijdig) kunnen herverhuren van ruimten een nadelig effect kunnen hebben op de huurinkomsten gegenereerd door het Object. Er kan geen zekerheid worden gegeven over de duur of continuïteit van individuele huurovereenkomsten.

Tot de huurders behoren onder meer overheidsinstellingen, internationale en nationale ondernemingen, dienstverlenende organisaties en sport- en zorggerelateerde gebruikers. Tot de grotere huurders behoren onder andere:

- Basic-Fit Nederland;



- Gemeente Maastricht;
- H&M;
- Polartec Netherlands;
- Stichting Kom Leren;
- CSU;
- Mentaal Beter;
- IGE+XAO;
- Stichting Mondriaan.

Een volledige huurderslijst is opgenomen in het Taxatierapport.

Twee huurders hebben hun huurovereenkomst opgezegd:

- H&M: circa 4.000 m², met een contractuele einddatum van 1 januari 2029.
- Polartec: circa 891 m², met een contractuele einddatum van 31 december 2026.

Voor deze ruimten zijn ten tijde van de Vaststellingsdatum nog geen nieuwe huurders gevonden. Er zijn wel gesprekken gaande met geïnteresseerde partijen. Echter betekent dit wel dat een Investeerder rekening moet houden met een oplopend leegstandsrisico.

Tegelijkertijd biedt deze situatie ruimte voor een actieve verhuurstrategie. De Stichting heeft hiervoor reeds €390.000,- gereserveerd op haar bankrekening om de betreffende ruimten verhuurgereed te maken. Dit bedrag is al als negatieve correctie in de taxatie verwerkt. De taxateur verwacht voor kleinere kantoorruimten een wederverhuurperiode van circa 6 tot 9 maanden. Voor grotere ruimten wordt rekening gehouden met circa 12 tot 15 maanden. Bij nieuwe vijfjarige huurovereenkomsten moet rekening gehouden worden met een incentiveperiode van circa zes maanden.

6.3 Taxatie

Het Object is op 7 juli 2026 door Envalue B.V. getaxeerd op een marktwaarde van €15.700.000, exclusief kosten koper. Het Taxatierapport is opgesteld op basis van een volledige waardering (full valuation) en uitgevoerd conform de geldende richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors ('RICS') en van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs ('de NRVT'), een en ander overeenkomstig IVS (International Valuation Standards) en EVS (European Valuation Standards).

De taxatie is gebaseerd op meerdere waarderingsmethoden, waaronder de BAR/NAR-methode, DCF-methode en comparatieve methode. Het getaxeerde rendement op markthuur bedraagt 10,89% kosten koper, inclusief de in de taxatie verwerkte correcties.

Per datum van het Taxatierapport was het object voor circa 90% verhuurd aan een mix van kantoor-, retail- en horecahuurders, verdeeld over 38 contractpartijen. De gemiddelde gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten (WALT) bedroeg ten tijde van de taxatie 4,16 jaar. De actuele jaarlijkse huurinkomsten bedroegen €1.758.612 exclusief btw, terwijl de markthuurwaarde werd vastgesteld op €11.708.945 per jaar exclusief btw.



De taxateur heeft het Object zowel intern als extern geïnspecteerd. De staat van onderhoud wordt als redelijk tot goed beoordeeld, evenals de verkoopbaarheid van het Object. De verhuurbaarheid en courantheid worden als goed beoordeeld. De taxateur beoordeelt zowel de locatie als de kwaliteit en functionaliteit van het Object als goed. Sinds de taxatiedatum hebben zich, voor zover bekend, geen wijzigingen voorgedaan die de waarde van het Object zouden beïnvloeden.

De taxateur, Envalue B.V., handelt als onafhankelijke externe partij en is op geen enkele andere wijze betrokken bij het Object dan in de hoedanigheid van taxateur

6.4 Vastgoedbeheer

Het vastgoedbeheer is door de Stichting uitbesteed aan de Vastgoedbeheerder. Een essentieel onderdeel van het beheer van het Object is de toekomstige verhuur van circa 5.000 m² kantoorruimte. De toekomstige leegstand van het Object vraagt om een actieve en professionele aanpak.

De Stichting identificeert drie fasen met betrekking tot het beheerplan voor het Object, welke zij heeft gemandateerd aan de Vastgoedbeheerder:

Fase 1 – Stabiliseren
- Continueren van de bestaande verhuur.
- Behouden van bestaande huurders.
- Actief voorbereiden van toekomstige huurmutaties.
- Optimaliseren van het dagelijks vastgoedbeheer.

Fase 2 – Optimaliseren
- Verhuurgereed maken van de vrijkomende ruimten.
- Actief benaderen van potentiële huurders.
- Onderzoeken van mogelijkheden voor het opdelen van grotere kantooroppervlakten.
- Optimaliseren van huurprijzen en contractvoorwaarden.

Fase 3 – Waardecreatie
- Verhogen van de bezettingsgraad.
- Verbeteren van de kwaliteit van de huurdersmix.
- Versterken van de toekomstige huurinkomsten.
- Creëren van een stabielere en aantrekkelijkere vastgoedexploitatie.

Een verbeterde verhuursituatie kan op termijn bijdragen aan een hogere waarde en een aantrekkelijkere positie bij een eventuele toekomstige verkoop.

6.5 Toekomstige ontwikkeling



De Stichting onderzoekt de mogelijkheid om het Object op termijn geheel of gedeeltelijk te transformeren naar mogelijk een gemengd programma, waarin naast kantoor- sport- en maatschappelijke ruimte ook andere functies een plaats kunnen krijgen, indien planologisch en economisch haalbaar, retail-, horeca- of woonfuncties. Die verkenning is in een vroeg stadium en indicatief. Er zijn geen onherroepelijke besluiten genomen, geen bestemmingswijzigingen aangevraagd en geen ontwikkelverplichtingen aangegaan. Een herontwikkeling kan gedurende of na de Looptijd plaatsvinden en is afhankelijk van onder meer marktomstandigheden, leegstand, overleg met de gemeente Maastricht, de MVV, planologische kaders en de toestemming van financiers.



7 FINANCIEEL OVERZICHT

7.1 Indicatieve Winst- en Verliesrekening

De winst- en verliesrekening bevat onder andere de geprognosticeerde doorlopende huuropbrengsten en jaarlijkse terugkerende kosten die gerealiseerd en gemaakt worden in verband met de exploitatie van de Stichting en het Object. De Vastgoedbeheerder brengt jaarlijkse kosten in rekening op basis van facturen dan wel op basis van onderbouwde kostencalculaties. Onderstaand overzicht betreft een indicatie van de winst- en verliesrekening van de Stichting. De huuropbrengsten en werkelijke kosten kunnen zowel in positieve als negatieve zin variëren.

Indicatie winst- en verliesrekening

Indicatieve winst- en verliesrekening (in €)	
Bruto huuropbrengsten	*1.700.000*
OZB	(50.000)
Onderhoud	(256.000)
Exploitatiekosten	*(306.000)*
Beheerkosten	(68.000)
Operationeel resultaat	1.326.000
Taxateur	(5.000)
Overige algemene kosten	(30.000)
Overige bedrijfskosten	*(35.000)*
Managementkosten	(79.000)
Hypotheekrente	(650.000)
Financieringslasten	(495.000)
Resultaat	67.000

7.1.1 Onroerende Zaakbelasting ('OZB')

De onroerendezaakbelasting (OZB) is een gegeven en wordt berekend over de door de Belastingsamenwerking Gemeenten en Waterschappen Limburg te taxeren WOZ-waarde van het Object. In de jaarlijkse kosten is, voor zover deze bedragen nog niet bekend waren, een schatting van de OZB opgenomen, te weten 0,386% van de WOZ-waarde van het Object.

7.1.2 Beheervergoeding

Naast de managementvergoeding heeft de Vastgoedbeheerder recht op een jaarlijkse beheervergoeding van 4% over de door de Stichting gerealiseerde bruto huurinkomsten. Deze vergoeding staat los van de kosten voor technisch of commercieel beheer door externe partijen, maar in het onderhavige geval worden alle vastgoed managementtaken uitgevoerd door de Vastgoedbeheerder zelf. De beheervergoeding vergoedt de operationele inzet van de Vastgoedbeheerder voor het dagelijks beheer van het Object, waaronder het huurderscontact, onderhoudscoördinatie,



debiteurenbewaking en rapportages over de exploitatie. De hoogte van de beheervergoeding wordt jaarlijks vastgesteld op basis van de gerealiseerde huuropbrengsten zoals verantwoord in de jaarrekening en op kwartaalbasis in rekening gebracht.

7.1.3 Taxatiekosten

De Stichting dient voor een taxatie zorg te dragen in het kader van de aankoopbeoordeling en het verkrijgen van de financiering en voorwaarden zoals beschreven in 3.1.6. De taxatiekosten kunnen zowel in positieve als in negatieve zin variëren. Deze taxatiekosten worden door de Stichting als onderdeel van de verkrijgingsprijs van het vastgoed geactiveerd. Bij eventuele hertaxaties zullen deze kosten ten laste van het resultaat worden gebracht.

7.1.4 Managementvergoeding

De Vastgoedbeheerder heeft, conform de beheerovereenkomst, recht op een jaarlijkse managementvergoeding ter hoogte van 0,50% over de waarde van het Object, zoals verantwoord in de jaarrekening van de Stichting. Deze vergoeding dekt onder meer de werkzaamheden van de Vastgoedbeheerder op het gebied van strategische aansturing, fondsadministratie, informatieverstrekking aan investeerders en het algemene toezicht op het functioneren van de Stichting. De vergoeding wordt op kwartaalbasis aan de Vastgoedbeheerder betaald.

7.1.5 Rentelasten en premies

Voor de financiering van de investeringen wordt vreemd vermogen aangetrokken bij kredietinstellingen en investeerders. De met het vreemd vermogen gepaard gaande lasten variëren. De rente- en premielasten komen direct ten laste van het resultaat.

7.1.6 Belastingen

Deze kosten omvatten de belastingen die ten laste komen van de Stichting, waaronder verschuldigde vennootschapsbelasting. Daarnaast kunnen overige belastingen en heffingen hieronder vallen, zoals niet aftrekbare BTW, voor zover deze niet elders in de kosten zijn opgenomen. De daadwerkelijke belastinglast is afhankelijk van de fiscale positie, zoals beschreven in 10.1 en de belastbare resultaten.



7.2 Financiële gegevens van de Stichting

De Stichting is opgericht in november 2025 en heeft het Object aangekocht in februari 2026. Er zijn zodoende nog geen jaarrekeningen beschikbaar.

De indicatieve balans van de Stichting na aflossing van de Overbruggingsfinanciering ziet er als volgt uit (in €):

Indicatieve balans (in €)

Activa		Passiva	
Object	15.700.000	Eigen vermogen	1.240.000
Liquide middelen	470.000	Hypothecaire Financiering 1	10.000.000
Investeringsreserve	390.000	Obligatielening	2.000.000
Latenties	260.000	Hypothecaire Financiering 2	3.500.000
Overige vorderingen	280.000	Overige schulden	200.000
		Waarborgsommen	160.000
	17.100.000		**17.100.000**

Op deze balans is geen accountantscontrole toegepast.

7.3 Technische staat en meerjarenonderhoud van het Object

7.3.1 MJOB

Het Object is in het kader van de due diligence ten tijde van de aankoop door de Stichting bouwkundig geïnspecteerd door Nivab Vastgoed Advies B.V. De inspectie is uitgevoerd op basis van visuele waarnemingen, bestekken, tekeningen en overige relevante documentatie. Uit de technische rapportage blijkt dat het Object zich in goede tot redelijk staat van onderhoud bevindt, zonder aanwijzingen voor direct noodzakelijk groot onderhoud of structurele gebreken.

Op basis van de inspectie heeft Nivab een meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) opgesteld. De daarin opgenomen werkzaamheden betreffen onder andere schilderwerk aan stalen kozijnen, herstel van voegwerk en stucwerk, onderhoud aan liften, vervanging van brandmeld- en hydrofoorinstallaties en regulier correctief onderhoud.

Voor toekomstige jaren wordt een reservering aangehouden. De jaarlijkse post van €150.000 als opgenomen in de indicatieve winst- en verlies betreft het verwachte reguliere klein onderhoud. Alle bedragen zijn exclusief btw en gebaseerd op actuele marktprijzen

7.3.2 Investeringsreserve

De Stichting houdt een investeringsreserve aan ter grootte van €390.000 ter dekking van toekomstige investeringen aan het Object, waaronder investeringen in renovaties, verbeteringen, vervanging van gebouwcomponenten en overige werkzaamheden die bijdragen aan de instandhouding of verbetering van het Object. De



investeringsreserve wordt aangewend voor geplande en onvoorziene investeringen in overeenstemming met de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) en de toepasselijke goedkeuringsprocedures. De omvang van de reserve en de aanwending van de beschikbare middelen worden periodiek beoordeeld op basis van de verwachte investeringsbehoefte van het Object.



8 HISTORIE EN STRUCTUUR VAN DE STICHTING

8.1 Oprichting

De Stichting is opgericht in Nederland naar Nederlands recht bij notariële akte d.d. 19 november 2025 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 98937073. Op 21 september 2026 zijn de statuten laatstelijk gewijzigd. De Directie wordt gevoerd door het bestuur van de Stichting. Ten tijde van de Vaststellingsdatum is de enig statutair bestuurder van de Stichting de heer S.J. Eelkman Rooda.

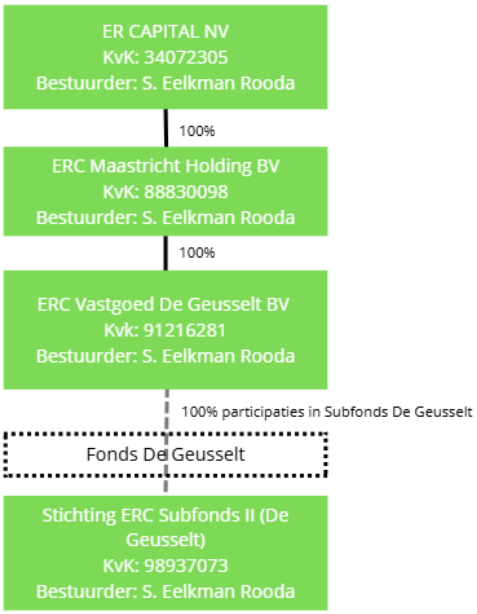
De Stichting is de juridisch eigenaar van het Object, waarvan zij via het FGR de economische rechten heeft verkocht aan één participant: ERC Vastgoed De Geusselt BV (Kvk 91216281). De participant valt uiteindelijk volledig onder de eigendom en controle van het beursgenoteerde ER Capital NV, waardoor zij en de Stichting beiden onder de Groep vallen. Het FGR staat momenteel niet onder toezicht van de AFM, omdat het niet kwalificeert als een abi. De kwalificatie als abi ontbreekt doordat het FGR statutair slechts één participant kan toelaten. De Groep heeft de AFM in kennis gesteld van de oprichting van dit niet-gereguleerde FGR.

De Stichting heeft primair tot doel het houden van de (juridische) eigendom van de activa van het FGR, het aangaan van verplichtingen die deel (gaan) uitmaken van het FGR (waaronder deze Uitgifte), en het administreren van de activa en verplichtingen van het FGR.

De Stichting heeft geen werknemers in dienst. De ER Capital NV heeft 21 werknemers, welke worden uitbesteed aan de verschillende maatschappijen binnen de Groep, waaronder de Vastgoedbeheerder en de Stichting.

Zie onderstaande schematische weergave:





8.2 Statuten

De Statuten van de Stichting luiden conform het afschrift zoals opgenomen in Bijlage I. De statutaire doelomschrijving van de Stichting luidt als volgt:

l. De stichting heeft slechts ten doel.
a. het houden van de (juridische) eigendom van de activa van ERC Subfonds II (De Geusselt), hierna te noemen: het "Fonds";
b. het aangaan van verplichtingen die deel (gaan) uitmaken van het Fonds, en
c. het administreren van de activa en verplichtingen van het Fonds.

2. De stichting mag binnen de doelomschrijving van dit artikel, ten behoeve van de natuurlijke of rechtspersonen die participeren in het Fonds, hierna te noemen de "Participanten" en ieder van hen afzonderlijk hierna te noemen: "Participant", de volgende activiteiten uitvoeren:

a. het verkrijgen, houden, ontwikkelen, vervreemden, administreren en registreren van alle mogelijke goederen (waaronder begrepen registergoederen, lidmaatschapsrechten, financiële instrumenten, gelden, tegoeden en equivalenten daarvan), schulden en andere belangen ten titel van bewaring, zoals bedoeld in artikel 4:37] lid l van de Wet op het financieel toezicht;
b. het aangaan van transacties met betrekking tot andere financiële instrumenten, derivaten, effecten, leenovereenkomsten en terugkoopovereenkomsten, met inbegrip van transacties voor de verkrijging of vervreemding van het voornoemde;
c. het verlenen van contractuele of zakelijke zekerheid (met inbegrip van



zekerheid omtrent eigendom) voor haar eigen schulden en de schulden van derden, of zich verbinden voor haar eigen schulden en de schulden van derden, en al hetgeen daarmee in verband staat, daaruit voortvloeit of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord;
d. het uitvoeren van activiteiten die met het vorenstaande in verband staan, daaruit voortvloeien of daartoe bevorderlijk kunnen zijn, daaronder begrepen, doch niet beperkt tot, het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting haar werkzaamheden geheel of gedeeltelijk aan een of meer derden opdraagt; en
e. het verlenen van volmachten aan derden in verband met het voorgaande.

3. De stichting beoogt niet het maken van winst.

4. Gedurende de periode voordat het Fonds tot stand is gekomen, zal de stichting de activiteiten zoals beschreven in lid l en lid 2 voor eigen rekening en risico uitoefenen.

8.3 Boekjaar en jaarrekening

Het boekjaar van de Stichting is gelijk aan het kalenderjaar. Binnen zes maanden na afloop van het boekjaar (behoudens verlenging door de Directie op grond van bijzondere omstandigheden) zal de Directie de enkelvoudige jaarrekening van de Stichting opmaken. Deze zal niet extern worden gecontroleerd, echter zal de Stichting wel worden meegenomen in de accountantscontrole op de geconsolideerde jaarcijfers van ER Capital NV.

De jaarrekening zal door de Directie van de Stichting worden vastgesteld. De Directie zal de jaarrekening openbaar maken door deponering bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel van Rotterdam. Ook zal de Stichting de vastgestelde jaarrekening op verzoek toesturen aan belanghebbenden.

8.4 ER Capital NV

ER Capital NV is de topholding van de Groep van ER Capital. De Groep is in 2017 ontstaan door middel van samenvoeging van diverse vastgoedvennootschappen en overname van een aantal operationele vennootschappen. In het kader van de zuivere splitsing van ER Capital NV (oud), per 30 juni 2025, waarbij deze vennootschap verdween, zijn alle activa en passiva onder algemene titel ingebracht in het beursgenoteerde Titan NV. Titan NV heeft de facto ER Capital overgenomen en de overname betaald met, nieuw toegewezen, aandelen. De naam van Titan NV is vervolgens statutair gewijzigd in ER Capital NV. ER Capital NV (voorheen Titan) werd in 1991 opgericht.

De Groep heeft 21 medewerkers. Deze werknemers houden zich bezig met de aankoop, ontwikkeling, beheer en financiering van vastgoed voor onder andere de Stichting en andere maatschappijen binnen de Groep, zoals de Stichting en de Vastgoedbeheerder, en daarbuiten (bijvoorbeeld voor de door haar geïnitieerde



vastgoedfondsen). Daarnaast wordt er zorggedragen voor de marketing, investor relations, juridische zaken en administratie die gepaard gaan met deze activiteiten.

Het bestuur van ER Capital NV bestaat sinds 13 oktober 2025 uit één lid, zijnde de heer S.J. Eelkman Rooda. De directie van ER Capital NV neemt zelf risicodragend deel in het kapitaal van ER Capital NV.

De dochtermaatschappijen van ER Capital NV houden zich bezig met de ontwikkeling van en het investeren in commercieel/light industrial en residentieel vastgoed. Daarnaast heeft de Groep fee-genererende activiteiten zoals het initiëren en plaatsen van vastgoedfondsen, en vastgoed management en beheer voor de vennootschappen binnen haar eigen Groep (waaronder de Stichting) en derden.



9 FISCALE OMGEVING

9.1 Fiscale positie Stichting

Het FGR is in beginsel een fiscaal transparant vehikel omdat het een besloten fonds voor gemene rekening is, waardoor alle belastingen worden geheven bij de economisch eigenaar van het Object, zijnde de enige participant in het FGR. Het FGR kwalificeert niet als 'beleggingsinstelling', noch als 'beleggingsfonds' onder de Wft, omdat de participatie(s) niet aan het publiek zijn aangeboden. De Stichting is daarom in beginsel niet belastingplichtig, omdat zij het juridisch eigendom van het Object bezit.

Alle betalingen door de Stichting in verband met de Obligatielening geschieden in beginsel zonder inhouding van belastingen tenzij zulks wettelijk is of wordt vereist. In het geval de Stichting is of wordt verplicht tot het heffen of inhouden van belastingen, heffingen of andere kosten, dan komen deze volledig voor rekening van de Obligatiehouders zonder dat de Stichting terzake tot enige vergoeding of aanvullende betaling gehouden is.

Voor de verkrijging van obligaties geldt in beginsel geen heffing van overdrachtsbelasting. De fiscale behandeling van de obligatiehouders c.q. van de door hen gehouden obligaties zal mede afhankelijk zijn van specifieke feiten en omstandigheden welke per Obligatiehouder kunnen verschillen. Voor particuliere investeerders worden obligaties in beginsel aangemerkt als een Box 3-belegging. Voor vennootschappelijke investeerders (bijvoorbeeld via een BV) kwalificeren obligaties niet als een fiscale deelneming, aangezien de deelnemingsvrijstelling uitsluitend van toepassing is op aandelenbelangen. Toekomstige waardeontwikkelingen van obligaties vallen derhalve niet onder de deelnemingsvrijstelling en worden fiscaal volgens de reguliere regels voor vorderingen behandeld. Investeerders dienen met hun eigen belastingadviseur contact op te nemen om meer duidelijkheid te krijgen omtrent de fiscale behandeling van de door hen aan te kopen obligaties.

9.2 Fiscale positie van de Obligatiehouders

De fiscale behandeling van de Obligatiehouders is afhankelijk van hun persoonlijke omstandigheden en fiscale positie.

Voor in Nederland woonachtige natuurlijke personen die de Obligaties als particuliere belegging aanhouden, behoren de Obligaties in beginsel tot de rendementsgrondslag van box 3 van de Wet inkomstenbelasting 2001. De Obligaties worden daarbij aangemerkt als overige bezittingen. De fiscale behandeling vindt derhalve in beginsel plaats binnen de systematiek van box 3 en niet als afzonderlijke heffing over de door de Stichting betaalde rente.

Indien de Obligaties worden gehouden door een rechtspersoon die aan de Nederlandse vennootschapsbelasting is onderworpen, worden de Obligaties in beginsel tot



het fiscale vermogen van die rechtspersoon gerekend. De ontvangen rente en eventuele overige resultaten uit hoofde van de Obligaties worden in dat geval in beginsel in aanmerking genomen bij de bepaling van de belastbare winst.

De Obligatiehouders verkrijgen uitsluitend een vordering op de Stichting uit hoofde van de door de Stichting uitgegeven Obligaties. Zij verkrijgen daarmee geen rechtstreeks economisch belang bij het Object en zijn niet rechtstreeks gerechtigd tot de resultaten van het FGR. De fiscale positie van de Obligatiehouders staat derhalve in beginsel los van de fiscale kwalificatie en transparantie van het FGR.

Op grond van de huidige Nederlandse fiscale regelgeving zijn reguliere rentebetalingen op de Obligaties in beginsel niet onderworpen aan Nederlandse bronbelasting. Dit laat onverlet dat onder specifieke omstandigheden, waaronder bepaalde betalingen aan gelieerde lichamen in laagbelastende jurisdicties, een inhoudingsverplichting kan ontstaan.



10 NADERE BIJZONDERHEDEN OVER DE AANBIEDING

10.1 Compliance

In overeenstemming met de vereisten van de Wwft, voert de uitgevende instelling een grondige toetsing uit om de integriteit en veiligheid van haar aanbieding en activiteiten te waarborgen.

10.1.1 Identificatie en verificatie van Investeerders

Op grond van het bepaalde in de Wwft, dient de Stichting de identiteit van haar Investeerders vast te stellen en te verifiëren voordat aan hen voor de eerste keer Obligaties worden uitgegeven. Hiertoe is de onderstaande procedure vastgesteld.

Natuurlijke personen

Ter vaststelling van zijn of haar identiteit dient de Investeerder geïdentificeerd te worden door de notaris. De betaling mag niet in contanten worden gedaan doch dient te geschieden via een bankinstelling die is gevestigd in Nederland of een ander land in de Europese Unie of Europese Economische Ruimte. Bovendien dient de bankrekening, ten laste waarvan de betaling wordt verricht, ten name te staan van de Investeerder/natuurlijke persoon.

Rechtspersonen

Nederlandse rechtspersonen of buitenlandse rechtspersonen met een vestiging in Nederland

Bij deze rechtspersonen wordt de identiteit vastgesteld met behulp van een gewaarmerkt uittreksel uit het Register van de Kamer van Koophandel waar die rechtspersoon is ingeschreven (een origineel uittreksel Handelsregister) dat niet ouder is dan een kwartaal. Het inschrijvingsformulier dient te worden ondertekend door de, blijkens het uittreksel, tot vertegenwoordiging bevoegde natuurlijke persoon of personen. Van deze tot vertegenwoordiging bevoegde natuurlijke persoon of personen dient een kopie te worden overhandigd van het rijbewijs of paspoort.

De betaling mag niet in contanten worden gedaan doch dient te geschieden via een bankinstelling die is gevestigd in Nederland of een ander land in de Europese Unie. Bovendien dient de rekening ten laste waarvan de betaling wordt verricht, ten name te staan van de Investeerder/rechtspersoon.

Buitenlandse rechtspersonen die niet in Nederland zijn gevestigd

Bij deze rechtspersonen wordt de identiteit vastgesteld met behulp van een gewaarmerkt uittreksel uit het officiële handelsregister van de staat waar zich de statutaire zetel van die rechtspersoon bevindt, welk uittreksel niet ouder is dan een kwartaal, en met behulp van een verklaring afgegeven door een notaris of door een andere van de rechtspersoon onafhankelijke functionaris uit die staat, die de betrouwbaarheid van deze verklaring op grond van de aard van zijn functie voldoende kan waarborgen. Aan de inhoud van een dergelijk(e) uittreksel of verklaring zijn wettelijke vereisten



verbonden. Het inschrijvingsformulier dient te worden ondertekend door een, blijkens de verklaring, tot vertegenwoordiging bevoegde natuurlijke persoon of personen. Van deze tot vertegenwoordiging bevoegde natuurlijke persoon of personen dient een kopie te worden overhandigd van het paspoort.

10.1.2 Risicobeoordeling

Van iedere investeerder en huurder wordt conform de Wwft een risicoprofiel opgesteld waarin onder meer, maar niet uitsluitend, de volgende zaken worden meegenomen de herkomst van de gelden en geografische risico's. De Groep behoudt zich het recht voor om op basis van de uitkomsten van deze uitkomsten een investeerder of huurder te weigeren.

Doorlopende monitoring

Om verdachte activiteiten te detecteren en te voorkomen, worden huurders en investeerders van de Groep doorlopend getoetst. Bij onvolkomenheden, opmerkelijke transacties of wijzigingen in de positie van een persoon (inclusief de PEP-categorisatie) worden passende maatregelen getroffen. Ten behoeve van de doorlopende monitoring slaat ER Capital NV de gegevens van haar investeerders en huurders op conform de wettelijke vereisten.

PEP

Iedere investeerder is verplicht om op het inschrijvingsformulier aan te geven of deze kwalificeert als een PEP. Indien een klant wordt geïdentificeerd als een PEP, wordt aanvullend due diligence onderzoek uitgevoerd om de bron van het vermogen en de aard van de zakelijke relatie inzichtelijk te maken.

10.2 Kennisgeving en toepasselijk recht

Alle kennisgevingen door de Stichting aan de Obligatiehouders kunnen geschieden per post aan het adres van iedere Obligatiehouder als vermeld in het Register, en/of door mededeling in een landelijk verspreid Nederlands dagblad. Iedere Obligatiehouder dient elke wijziging in zijn gegevens schriftelijk en onverwijld aan de Stichting mede te delen. De Stichting is gerechtigd (i) alle correspondentie en kennisgevingen aan een Obligatiehouder te richten aan het meest recent door deze laatste schriftelijk opgegeven adres, en (ii) alle bedragen aan Rente en aflossing van de Nominale Waarde bevrijdend te betalen op het meest recent door de betreffende Obligatiehouder schriftelijk opgegeven bank- of girorekeningnummer.

Op de Uitgifte (aldus het gehele Prospectus en alle individuele Akten van Uitgifte) en de rechtsverhouding tussen de Stichting en de Obligatiehouders is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen tussen de Stichting en de Obligatiehouders met betrekking tot de Obligatielening zullen in eerste instantie worden beslecht door de bevoegde rechter te Rotterdam.

10.3 Slotbepalingen



10.3.1 Verjaring

Vorderingen van Obligatiehouders strekkende tot betaling van enig bedrag uit hoofde van deze Uitgifte verjaren (en kunnen derhalve niet meer worden ingeroepen) na verloop van vijf jaar na aanvang van de dag volgende op die waarop de vordering opeisbaar is geworden.

10.3.2 Verrekening

Obligatiehouder is niet bevoegd eventuele vorderingen voortvloeiende uit of verband houdende met de door hem gehouden Obligaties te verrekenen met al dan niet opeisbare vorderingen van de Stichting op hem. Obligatiehouder is niet bevoegd het voldoen aan bepaalde verplichtingen jegens de Stichting op te schorten, zich beroepend op eventuele, al dan niet toerekenbare, tekortkomingen van de Vennootschap van verplichtingen voortvloeiende uit of verband houdende met deze Obligatielening.

10.3.3 Vervroegde Opeisbaarheid

De Obligaties zijn door de individuele Obligatiehouders onmiddellijk opeisbaar indien:
(i) de Stichting een verschuldigd bedrag uit hoofde van de Akte van Uitgifte niet tijdig voldoet en deze tekortkoming niet is hersteld binnen 30 dagen na schriftelijke ingebrekestelling;
(ii) de Stichting in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt of aan haar schuldeisers een buitengerechtelijk akkoord aanbiedt;
(iii) de Stichting wordt ontbonden of ophoudt haar bedrijfsactiviteiten uit te oefenen; of
(iv) de Stichting wezenlijk tekortschiet in de nakoming van haar overige verplichtingen uit hoofde van de Akte van Uitgifte of het Prospectus en deze tekortkoming niet is hersteld binnen 30 dagen na schriftelijke ingebrekestelling.

10.3.4 Wijziging

De Stichting heeft de bevoegdheid additionele voorwaarden van toepassing te verklaren of het Prospectus te wijzigen indien dit redelijkerwijs noodzakelijk is (a) ter naleving van toepasselijke wet- of regelgeving, een uitspraak van een toezichthouder of rechterlijke instantie; of (b) voor wijzigingen van administratieve, technische of operationele aard die de rechten en verplichtingen van de Obligatiehouder niet materieel nadelig beïnvloeden. Wijzigingen treden niet eerder in werking dan 30 dagen nadat deze aan de Obligatiehouders bekend zijn gemaakt.



11 OVERIGE INFORMATIE

11.1 Statutaire zetel en Handelsregister

De Stichting is statutair gevestigd te Rotterdam en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Rotterdam onder nummer KvK 98937073.

De Stichting is de Uitgevende Instelling met de volgende contactgegevens:
Westplein 9a
3016 BM Rotterdam
Telefoon 010 – 288 14 46
E-mail info@ercapital-degeusselt.nl

Bestuurder: S.J. Eelkman Rooda

11.2 Verkrijgbaarheid Prospectus

Exemplaren van dit Prospectus zijn kosteloos verkrijgbaar bij de Uitgevende Instelling.

11.3 Onafhankelijkheid accountant van de Stichting

GCP Auditors (de accountant betrokken bij de samenstelling van de jaarrekening), noch een van haar aandeelhouders, directieleden en of medewerkers, heeft op datum vaststelling van dit Prospectus een belang in Stichting ERC Subfonds II (De Geusselt), de Groep noch in haar Directie.

11.4 Gegevensbescherming

De Stichting en de Groep zullen bij verwerking van persoonsgegevens van natuurlijke personen voldoen aan toepasselijke wet- en regelgeving op het gebied van gegevensbescherming, waaronder aan de AVG.

De Stichting en de Groep verwerken door een (potentiële) Obligatiehouder in een Inschrijvingsformulier verstrekte persoonsgegevens om uitvoering te kunnen geven aan de verhouding tussen de Stichting en betreffende (potentiële) Obligatiehouder en om te kunnen voldoen aan wettelijke verplichtingen voortvloeiende uit wet- en regelgeving ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Ten behoeve van deze verwerkingsdoeleinden kunnen de Stichting en de Groep gegevens verwerken zoals de naam van een (potentiële) Obligatiehouder, zijn contactgegevens, zijn Burgerservicenummer en zijn bankgegevens.

De Stichting en/of de Groep zal deze gegevens opslaan gedurende de periode die nodig is om aan al hun verplichtingen jegens de (potentiële) Obligatiehouders te kunnen voldoen.



Persoonsgegevens worden door de Stichting en/of de Groep strikt vertrouwelijk behandeld en de Groep neemt passende technische en organisatorische beveiligingsmaatregelen ter voorkoming van verlies of onrechtmatige verwerking daarvan.

De (potentiële) Obligatiehouder heeft te allen tijde het recht de Groep en de Stichting te verzoeken om inzage, rectificatie, verwijdering, en/of overdracht van zijn persoonsgegevens die door hen worden verwerkt of om een beperking van de hem betreffende verwerking. Een (potentiële) Obligatiehouder heeft tevens het recht tegen de verwerking bezwaar te maken. Dergelijke verzoeken kunnen van invloed zijn op het vermogen van de Groep om te voldoen aan hun respectievelijke verplichtingen jegens de (potentiële) Obligatiehouder. De (potentiële) Obligatiehouder kan bovenvermelde soort verzoeken en andere vragen aan de Groep per e-mail kenbaar maken op info@ercapital-degeusselt.nl. De (potentiële) Obligatiehouder heeft voorts het recht een klacht in te dienen bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Dit privacy beleid is nader verwoord in een privacyverklaring.

11.5 Klachtenprocedure

Klachten van Obligatiehouders die betrekking hebben op de Groep kunnen schriftelijk ingediend worden:
Stichting ERC Subfonds II (De Geusselt)
Westplein 9a
3016 BM Rotterdam
Telefoon 010 – 288 14 46
Email: info@ercapital-degeusselt.nl

De klachten zullen worden behandeld volgens de door de Groep opgesteld klachtenprocedure.



12 ALGEMEEN BEGRIPPENKADER EN AFKORTINGEN

Bruto aanvangsrendement (BAR)
De in het eerste jaar te ontvangen brutohuur verminderd met de te betalen erfpacht gedeeld door de totale investering (koopsom v.o.n.).

Brutohuur
De gefactureerde huur exclusief afslagen, kortingen, BTW en btw-compensatie.

Direct (investerings) resultaat /rendement - na belastingen
Netto huur verminderd met de exploitatiekosten, fondskosten, rentekosten en op het direct resultaat betrekking hebbende belastingen. Dit resultaat kan de Groep gebruiken voor aflossing van leningen, herinvesteringen en dividenduitkering aan de Aandeelhouders.

Exploitatiekosten
Kosten die gemaakt worden voor onderhoud, verzekering, beheer alsmede de te betalen belastingen etc. met betrekking tot het vastgoed.

Financiële leegstand
Ruimte waarvoor geen huur en/of huurgarantie inkomsten worden ontvangen. Het kan voorkomen dat een ruimte fysiek wel verhuurd is, maar dat de huurder een huurvrije periode heeft (en over die periode geen huur betaalt).

Fiscaal afschrijvingspotentieel
Onroerend goed niet bestemd voor eigen gebruik kan in Nederland fiscaal worden afgeschreven tot de WOZ-waarde. Indien de fiscale boekwaarde boven de WOZ-waarde ligt dan zit er nog een fiscaal afschrijvingspotentieel op het bewuste pand.

Huurindexatie of inflatiecorrectie
De jaarlijkse aanpassing van de huursom aan het CBS-prijsindexcijfer. Hiervoor worden ook de termen index of indexering gebruikt.

Huurwaarde
De theoretische huuropbrengst van een pand uitgaand van gangbare markttarieven.

Indirect (investerings-)resultaat /rendement – na belastingen
Waardemutatie van het vastgoed eventueel verminderd met op waardemutatie betrekking hebbende winstdelingen en belastingen.

Kapitalisatiefactor (huur multiplier)
De koopprijs van een pand (k.k. danwel v.o.n.) gedeeld door de feitelijk te verwachten huur voor het komende jaar (inclusief huurgarantie c.q. huurwaarde leegstand).

Koopprijs



Tot de koopprijs behoren onder meer: de aanschafprijs, de begrote verbouwings- en renovatiekosten, afkoopsommen voor gebruiksrechten zoals erfpacht, grondrente, architecten honoraria, bouwrente, taxatiekosten en de makelaarscourtage.

Kosten koper (k.k.)
Overdrachtsbelasting en notariskosten, kosten die bij bestaand vastgoed boven op de koopsom komen.

CDD/KYC check
De controle op inschrijvers conform de geldende wet- en regelgeving.

Multi-tenant
Multi-tenant is de Engelse term voor een pand met meerdere huurders.

NEN 2580–staat
Een officieel meetcertificaat (opgesteld via vaste normen) dat aangeeft hoeveel vierkante meter een pand heeft.

Netto contante waarde (DCF Discounted Cash Flow)
De huidige waarde van een toekomstige kasstroom contant gemaakt tegen de disconteringsfactor (rente). Een euro volgend jaar is gebruikmakend van een disconteringsfactor van 8% vandaag circa €0,92 waard, €1/1,08 = €0,92. Een euro over twee jaar is bij dezelfde disconteringsfactor vandaag circa €0,84 waard, €1/(1,08)² = €0,84.

Netto huur
Netto huur is de bruto huur verminderd met erfpacht en afboekingen op (huur)debiteuren.

N.V.O.
Netto verhuurbaar oppervlakte (de oppervlakte die effectief door de huurder gebruikt kan worden).

Solvabiliteit
Veelal het eigen vermogen al dan niet verhoogd met belastinglatenties en voorzieningen, gedeeld door het balanstotaal al dan niet verminderd met de liquide middelen. In Angelsaksische landen hanteert men ook het quotiënt van het eigen vermogen verhoogd met de belastinglatenties en voorzieningen, gedeeld door het geïnvesteerd vermogen. De Groep hanteert de volgende formule voor solvabiliteit: eigen vermogen + belastinglatenties + voorzieningen/balanstotaal – liquiditeiten.

Totaalrendement
De som van het directe en indirecte rendement.

Vrij op naam (v.o.n.)
Overdrachtsbelasting en notariskosten inbegrepen in de koopsom, of vrij van overdrachtsbelasting (bij nieuwbouw binnen zes kwartalen na ingebruikname)..



13 BIJLAGEN



BIJLAGE I **Statuten Stichting ERC Subfonds II (De Geusselt)**

Zie separate bijlage



BIJLAGE II **Informatiedocument**

Zie separate bijlage



BIJLAGE III Inschrijvingsformulier voor natuurlijke personen en Inschrijvingsformulier voor rechtspersonen

Navolgend inschrijvingsformulier is een voorbeeld inschrijvingsformulier en obligatieovereenkomst voor natuurlijk personen. Een exemplaar voor inschrijving als rechtspersoon is tevens bij de Stichting opvraagbaar.



BIJLAGE IV **Template Akte van Uitgifte**