

INVESTEER IN NEDERLANDS VASTGOED

PROSPECTUS
Obligatie serie H
Emissie: €1.000.000,-

- ✓ 4,3%* - 8,5%* rente per jaar
- ✓ Uitkering per maand
- ✓ Flexibele looptijd
- ✓ Deelname vanaf €12.000,-


ER CAPITAL NV
FINANCE



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





ER CAPITAL

FINANCE NV

PROSPECTUS SERIE H

MET BETREKKING TOT DE UITGIFTE VAN €1.000.000,-
(1.000 STUKS) OBLIGATIES (SERIE H) MET EEN RENTE VAN 4,30%* - 8,50%*
TEGEN EEN PRIJS VAN ELK €1.000,-

MINIMALE INLEG 12 (TWAALF) OBLIGATIES PER INVESTEERDER,
DERHALVE EEN MINIMALE TEGENWAARDE PER PAKKET VAN €12.000,-
MAXIMALE INLEG 99 (NEGENENNEGENTIG) STUKS PER INVESTEERDER.
LOOPTIJD TOT UITERLIJK 30 SEPTEMBER 2037 BEHOUDENS VERLENGING
INSCHRIJFPERIODE: 31 JULI 2026 TOT EN MET 30 SEPTEMBER 2026

* De waarde van uw investering kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Omdat de tegenwaarde van de totale aanbieding van Obligaties over een periode van twaalf maanden minder dan € 12 miljoen bedraagt, zijn de Vennootschap en/of de Directie voor de aanbieding van de Obligaties niet vergunning- en/of prospectusplichtig ingevolge de Nederlandse Wet op het financieel Toezicht (Wft). ER Capital Finance NV als individuele vennootschap staat niet onder toezicht van de Nederlandse Autoriteit Financiële Markten. (AFM). Dientengevolge is ook niet vereist dat het informatiememorandum is goedgekeurd door de AFM of (anderszins) voldoet aan de Prospectusvereisten op grond van de Wft en daarop gebaseerde regelgeving.

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



ER CAPITAL FINANCE NV

ER Capital Finance NV is een dochtermaatschappij en de groepsfinancieringsmaatschappij van ER Capital NV, een beursgenoteerde vastgoedonderneming aan de Euro-next Amsterdam (tickercode: “ERC”)

ER Capital NV richt zich voornamelijk op de ontwikkeling van vastgoed met het oog op verkoop. Daarnaast verhuurt en beheert ER Capital NV op actieve wijze bestaande (commerciële) vastgoedportefeuilles (eigen vastgoed en vastgoed van derden), en ontwikkelt zij vastgoedfondsen en vastgoedproposities.

De inhoud van dit Prospectus is vastgesteld op 31 juli 2026 en derhalve tot die datum geactualiseerd

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 de Uitgevende Instelling

3 Risicofactoren

- 3.1 Risico's met betrekking tot de Groep en de sector
- 3.2 Risico's met betrekking tot de financiering van de Groep
- 3.3 Risico's met betrekking tot de structuur van de Groep
- 3.4 Risico's met betrekking tot de Obligaties

4 De uitgifte

- 4.1 Kenmerken van de Uitgifte
- 4.2 Kenmerken van de Obligaties
- 4.3 Rente
- 4.4 Aflossing, Verlengingsoptie & Rang
- 4.5 Verkoop/overdraagbaarheid Obligaties
- 4.6 Tijdschema
- 4.7 Informatieverstrekking

5 Investeringsstrategie en vastgoedportefeuille

6 Beschrijving van de vastgoedmarkt in Nederland

- 6.1 Categorieën in de vastgoedmarkt
- 6.2 Economie
- 6.3 Kantoren
- 6.4 Bedrijfsruimten
- 6.5 Residentieel
- 6.6 De huidige investeringsmarkt
- 6.7 Duurzaamheid
- 6.8 Verwachtingen
- 6.9 Conclusie

7 Kosten

- 7.1 Aankoopkosten
- 7.2 Verkoopkosten
- 7.3 Financieringskosten
- 7.4 Exploitatiekosten
- 7.5 Lasten in verband met de organisatie van de Groep

8 Vennootschappelijke historie, structuur en winstverdeling

- 8.1 Historie ER Capital NV
- 8.2 De juridische structuur – algemeen
- 8.3 Oprichting en Statuten
- 8.4 Boekjaar en jaarrekening

9 Informatie over het bestuur

- 9.1 Directie
- 9.2 Raad van Commissarissen

10 Fiscale omgeving

- 10.1 Fiscale positie Vennootschap
- 10.2 Fiscale positie Obligatiehouders
- 10.3 Tot slot

11 Nadere bijzonderheden over de aanbieding

- 11.1 Inschrijving tot deelname
- 11.2 Identificatie
- 11.3 Inschrijvingsperiode
- 11.4 Toewijzing
- 11.5 Uitgifte, levering en betaling
- 11.6 Kennisgeving en toepasselijk recht
- 11.7 Slotbepalingen

12 Betrokken partijen en overige informatie

- 12.1 Statutaire zetel en Handelsregister
- 12.2 Verkrijgbaarheid Prospectus
- 12.3 Onafhankelijkheid accountant van de Vennootschap
- 12.4 Gegevensbescherming
- 12.5 Klachtenprocedure

13 Algemeen begrippenkader en afkortingen

14 Bijlagen:

- Bijlage I Statuten ER Capital Finance NV
- Bijlage II Informatiedocument
- Bijlage III Inschrijfformulier met PEP-verklaring
- Bijlage IV Relevante Deelnemingen ER Capital NV

Het jaarverslag van ER Capital NV (geconsolideerd) over boekjaar 2025, het jaarverslag 2024 en het jaarverslag 2023 zijn op aanvraag verkrijgbaar bij ER Capital NV en te downloaden via de website www.ercapital.nl.

1 DEFINITIES

Onderstaand staan de definities die in dit Prospectus 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	ER Capital Finance NV (tevens de "Vennootschap" of "Uitgevende Instelling")
Aflossingsdatum	De datum waarop de Vennootschap de Nominale Waarde van de betreffende Obligaties uiterlijk aflost zoals vastgelegd in de Akte van Uitgifte, zijnde 30 september 2028 (bij een 2-jarige Looptijd), 30 september 2031 (bij een 5-jarige Looptijd), 30 september 2033 (bij een 7-jarige Looptijd), 30 september 2035 (bij een 9-jarige Looptijd), of 30 september 2037 (bij een 11-jarige Looptijd), onverminderd de mogelijkheid van vervroegde of tussen-tijdse aflossing en onverminderd de Verlengingsoptie van de Vennootschap.
AFM	De Nederlandse Autoriteit Financiële Markten.
Akte van Uitgifte	De obligatieovereenkomst tussen de Investeerder en de Vennootschap waarin onder meer de uitgiftenummers van de door de Investeerder aangekochte Obligaties, de Looptijd en de Rente zijn vastgelegd. De Vennootschap stelt de door haar ondertekende Akte van Uitgifte binnen vijf werkdagen na dat de Inleg door de Vennootschap 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 haar concernfinancieringsmaatschappij de Vennootschap (zijnde de Aanbieder/Uitgevende Instelling) heeft verstrekt ten behoeve van de nakoming van alle financieringsverplichtingen voortvloeiend uit de door de Vennootschap aangetrokken gelden door middel van de obligatie emissies op basis van dit Prospectus.
Directie	De enig statutaire bestuurder van de Vennootschap, te weten de heer drs. S.J. Eelkman Rooda.
Doel	Het doel van de Obligatielening staat omschreven onder "Doel" in paragraaf 2.2.
DSCR	De Debt Service Coverage Ratio geeft de verhouding tussen de operationele kasstroom en de verschuldigde rente- en aflossingsverplichtingen over een bepaalde periode.
Emissiekosten	De uitgiftekosten van de Obligaties die door iedere Investeerder dienen te worden betaald bij volstorting van de Obligaties. 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 van de Vennootschap. De Emissiekosten zijn bestemd voor de (gedeeltelijke) dekking van de kosten van de Uitgifte.
ER Capital NV	De topholding van de Groep.

Groep	ER Capital NV inclusief haar dochtervennootschappen (zie Bijlage IV voor relevante deelnemingen).
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.
Informatiedocument	Het informatiedocument geeft informatie over het beleggen in zogenaamde verpakte retail- en verzekeringsgebaseerde beleggingsproducten. Het Eid 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 Vennootschap 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 Vennootschap 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 Minimale Inleg €12.000,-.
Inschrijfkosten	De éénmalige kosten van € 750,- per inschrijving, alleen betaalbaar indien de Inleg na toezending van de Toewijzingsbrief niet door de Investeerder gestort wordt, ter compensatie van de door de Vennootschap gespendeerde tijd. Ter voorkoming van enig misverstand zal een investeerder nooit én Inschrijfkosten én Emissiekosten hoeven te betalen, maar slechts één van beide.
Inschrijfperiode	31 juli tot en met 30 september 2026, zijnde de periode waarin er op de Obligaties kan worden ingeschreven.
Inschrijfformulier	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 Inschrijfformulier opgenomen Inleg.
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, 5 jaar, 7 jaar, 9 jaar of 11 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.
Maximale Inleg	€99.000,- (99 Obligaties)
Minimale 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.
Obligatie	Een obligatie in de "serie H" 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.
PEP	Een PEP (Politically Exposed Person - NL: 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 Inschrijfformulier.
Prospectus	Het onderhavige Prospectus inclusief alle Bijlagen zoals vastgesteld op de Vaststellingsdatum, plus 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 wordt uitgekeerd over de Nominale Waarde van de door de Obligatiehouder gehouden Obligaties, zijnde: - 4,30% per jaar bij een Looptijd van twee jaar - 7,10% per jaar bij een Looptijd van vijf jaar - 7,70% per jaar bij een Looptijd van zeven jaar - 8,00% per jaar bij een Looptijd van negen jaar - 8,50% per jaar bij een Looptijd van elf jaar.
Rentebetaaldatum	De vijftiende dag van de maand volgende op de maand van de Renteperiode waarop de Rentebetaling betrekking heeft. Over de periode tussen een Rentebetaling en het eind van een Renteperiode wordt gesteld en wordt overgemaakt, is de Vennootschap over het bedrag van die rentetermijn geen rente verschuldigd (geen rente over rente).
Rentebetaling	Een termijnbetaling van de Rente over de Renteperiode, welke wordt voldaan op de Rentebetaaldatum.
Renteperiode	De periode waarover de Rente wordt betaald, zijnde iedere kalendermaand binnen de Looptijd van de Obligaties. De eerste Renteperiode loopt vanaf de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de Inleg door de Vennootschap is ontvangen; de laatste Renteperiode betreft de kalendermaand voorafgaande aan de maand waarin de Aflossingsdatum valt.
Statuten	De statuten van de Vennootschap zoals in Bijlage I opgenomen bij dit Prospectus.
Toewijzingsbrief	De brief waarin de Vennootschap 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 Vennootschap en het ondertekenen van de Akte van Uitgifte).
	Uitgevende Instelling De Vennootschap (ER Capital Finance NV).

Uitgifte	De onderhavige uitgifte en plaatsing van 1.000 Obligaties van elk €1.000,- nominaal als beschreven in dit Prospectus.
Uitgiftedatum	De datum waarop de Akte van Uitgifte door de Vennootschap en de Investerder beide zijn ondertekend, zijnde het moment waarop de Obligaties en de daaruit voortvloeiende rechten van de Obligatiehouder ontstaan..
Valuta	De Obligaties in deze Uitgifte luiden in Euro.
Vaststellingsdatum	31 juli 2026, zijnde de datum waarop dit Prospectus is vastgesteld en aldus tot op die datum is geactualiseerd.
Vennootschap	De naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ER Capital Finance NV, statutair gevestigd te Rotterdam, ingeschreven in het Nederlandse handelsregister KvK onder nummer 27180649.
Verlengingsoptie	Het recht van de Vennootschap om de Looptijd 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 Vennootschap vervroegde af te lossen Obligaties, betaalbaar indien de vervroegde aflossing plaatsvindt meer dan drie maanden voorafgaande aan het eind van de Looptijd.
Wft	De Nederlandse Wet op het financieel Toezicht.
Winst	De winst na belastingen conform goedgekeurde jaarrekening.

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

2 SAMENVATTING

Dit Prospectus heeft betrekking op de uitgifte van 1.000 Obligaties (serie H) door de Uitgevende Instelling die tevens de Aanbieder is van de Obligaties.

Deze samenvatting is opgebouwd uit vier afdelingen:

- 2.1 Inleiding met waarschuwingen;
- 2.2 Informatie over de Uitgifte;
- 2.3 Informatie over de aanbidding;
- 2.4 Informatie over de Uitgevende Instelling.

Begrippen in het Prospectus die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in Hoofdstuk 1 Definities.

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 Investerder zijn Inleg geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De Investerder 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.

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 en het aanbod wordt uitgebracht onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van ER Capital Finance NV, als Aanbieder en Uitgevende Instelling. ER Capital Finance NV kan uitsluitend aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van dit Prospectus indien deze in samenhang met de Bijlagen 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 Investerders 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. Ter gelegenheid van eventuele vervolgitgiften zal de inhoud van dit Prospectus indien noodzakelijk worden aangepast of geactualiseerd. Wanneer er gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus sprake is van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen en/of materiële onnauwkeurigheden bestaat de verplichting het Prospectus aan te vullen. Deze aanvulling geschiedt in de vorm van een supplement. Wanneer het Prospectus niet langer geldig is, is voornoemde verplichting niet langer van toepassing.

De Vennootschap heeft zich laten adviseren door de in dit Prospectus in hoofdstuk 13 genoemde adviseurs. 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 Vennootschap 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 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 Groep enige informatie te verstrekken of enige verklaring af te leggen met betrekking tot 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 Vennootschap mag de inhoud van dit Prospectus niet worden verspreid onder derden om andere redenen dan ter beoordeling van de daarin opgenomen investeringspropositie.

De Investeerder 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 Vennootschap 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 aldaar.

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 of het Verenigd Koninkrijk. 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/of de Directie aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor welke schending dan ook van enige zodanige beperking.

De onderliggende investeringen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria 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 Vennootschap. 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 31 juli tot en met 30 september 2026.

De tegenwaarde van de totale aanbieding van Obligaties over een periode van twaalf maanden bedraagt minder dan € 12 miljoen, derhalve zijn de Vennootschap en/of De Directie voor de aanbieding van de Obligaties niet vergunning- en/of Prospectusplichtig ingevolge de Nederlandse Wet op het financieel Toezicht (Wft). Dientengevolge is ook niet vereist dat dit Prospectus is goedgekeurd door de AFM (of anderszins) dan wel voldoet aan de Prospectusvereisten op grond van de Wft en daarop gebaseerde regelgeving.

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

2.2 Informatie over de Uitgifte

Dit Prospectus is op 31 juli 2026 vastgesteld ten behoeve van de Uitgifte van 1.000 Obligaties met een Nominale Waarde van €1.000,- elk (derhalve voor een totaalbedrag van €1.000.000,-).

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 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 clearingsysteem.

Doel

Het doel van de Uitgifte is het aantrekken van additionele financieringsmiddelen teneinde de groei van de Groep en haar investeringsstrategie met kracht voort te zetten, de organisatie te versterken en te financieren. De marktomstandigheden zijn momenteel van dien aard, dat kwalitatief goed vastgoed soms tegen aantrekkelijke prijzen kan worden aangekocht. Extra middelen stellen de Groep in staat sneller te handelen en biedt de Groep een betere uitgangspositie bij het acquireren en/of ontwikkelen van vastgoedobjecten.

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 Groep onderscheidt twee soorten risico's: algemene en specifieke risico's.

Bij *algemene risico's* kan men denken aan economische omstandigheden die invloed kunnen hebben op de waarde van vastgoed, huurontwikkelingen en de renteontwikkelingen die zowel de waarde van een vastgoedobject als het rendement hiervan kunnen beïnvloeden. 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 object specifieke risico's zoals onder andere leegstand, teruglopende huuropbrengst, een negatieve waardemutatie van het vastgoedobject, alsmede risico's voortvloeiend uit de gekozen strategie. Voorts worden geïnteresseerden 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 Uitgifte heeft betrekking op 1.000 stuks Obligaties tegen een jaarlijkse Rente (welke afhankelijk is van de Looptijd) met een Nominale Waarde van €1.000,- per Obligatie. De totale omvang van de Uitgifte bedraagt derhalve €1.000.000,-.

Bij de Uitgifte dient de Investeerder op ten minste 12 Obligaties in te schrijven (Minimale Inleg), tegen een storting van €1.000,- (Nominale Waarde) per Obligatie (tegenwaarde van de investering bedraagt, met andere woorden, minimaal €12.000,- per Investeerder). De Maximale Inleg per Investeerder bedraagt 99 stuks (derhalve €99.000,- per Investeerder).

Aflossing/verkoop

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 Vennootschap, plaatsvinden op 30 oktober 2037.

De Directie of Vennootschap 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 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 Vennootschap. Deze goedkeuring zal niet op onredelijke gronden worden onthouden. Wordt goedkeuring op onredelijke gronden geweigerd, dan dient de Vennootschap 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 Vennootschap op een tussen betrokken partijen en de Vennootschap in goed overleg te bepalen overdrachtsdatum. De Vennootschap zal de overdracht prompt verwerken in het door haar gehouden Register van Obligatiehouders. De Vennootschap 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 geschiedt bij notariële akte en na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vennootschap. Een bezwaring in strijd met het voorgaande komt niet rechtsgeldig tot stand.

Investeringsstrategie

De investeringsstrategie van de Groep kenmerkt zich door een focus op:

- de lange termijn
- kleinschalig commercieel, light industrial vastgoed en ontwikkelposities
- veelal multi-tenant kantoorgebouwen (gebouwen met meerdere huurders)
- geografische spreiding, doch uitsluitend in Nederland
- de aanwezigheid van potentiële huurstijging
- (her)ontwikkelingspotentieel

De kernactiviteit van de Groep bestaat uit de ontwikkeling van vastgoed met het oog op verkoop. Naast deze ontwikkelactiviteit beheert en verhuurt de Groep een bestaande vastgoedportefeuille, in afwachting van verkoop of herontwikkeling van de betreffende objecten. Ontwikkelposities worden in beginsel niet op korte termijn na verwerving doorverkocht, maar eerst ontwikkeld en/of verbeterd, met verkoop als voornaamste doel.

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

De Groep streeft naar de optimale mix van vastgoedobjecten, ontwikkelposities en huurders in de portefeuille. Tevens zal zij door middel van actief beheer streven naar een hoge mate van huurdertevredenheid en huuroptimalisatie. In het geval van leegstand zal de verkoper van het vastgoed een huurgarantie moeten geven al dan niet een verlaging van de koopsom moeten accepteren.

De strategie van de Vennootschap is erop gericht op te treden als beursgenoteerde houdstermaatschappij die, via haar dochtermaatschappijen en groepsmaatschappijen, een bedrijfsmodel nastreeft dat bestaat uit (i) de selectieve verwerving, het actieve beheer, de herpositionering en, waar passend, de herontwikkeling van Nederlands vastgoed, (ii) de actieve verhuur en exploitatie van vastgoed, (iii)

activiteiten op het gebied van corporate finance, financiering, herstructurerings en financiële structurering, en (iv) fondsgerelateerde activiteiten, waaronder de structurering en het beheer van vastgoedfondsen via groepsmaatschappijen.

De Vennootschap verricht haar vastgoedactiviteiten uitsluitend in Nederland en streeft naar een evenwichtig risicoprofiel door middel van actief vermogensbeheer, projectontwikkeling, een gedisciplineerd financieringsbeleid en spreiding over huurders en vastgoedobjecten. Onder een evenwichtig risicoprofiel verstaat de Vennootschap dat (i) geen enkel vastgoedobject een onevenredig groot aandeel vertegenwoordigt in de totale portefeuillewaarde of de huurinkomsten, (ii) de huurdersportefeuille is gespreid over verschillende sectoren en afloopdata van huurovereenkomsten, waardoor de afhankelijkheid van een individuele huurder wordt beperkt, (iii) de loan-to-value-ratio en de debt service coverage ratio actief worden gemonitord en binnen de toepasselijke convenantgrenzen worden gehouden, en (iv) de inkomsten bestaan uit een combinatie van huurinkomsten uit de eigen vastgoedportefeuille van de Groep en vergoedingen uit fondsbeheeractiviteiten, die verschillend reageren op marktomstandigheden en daardoor de afhankelijkheid van de Groep van één enkele inkomstenbron verminderen.

De Vennootschap beoordeelt investerings- en desinvesteringsbeslissingen aan de hand van een intern minimaal rendement, dat ertoe strekt te waarborgen dat afzonderlijke transacties een positieve bijdrage leveren aan het totale rendementsprofiel van de vastgoedportefeuille.

Waardecreatie vindt plaats door middel van projectontwikkeling, verhuur, herpositionering en, indien dit vanuit commercieel oogpunt wenselijk is, de selectieve verkoop van vastgoedobjecten. Een verkoop wordt door de Groep commercieel wenselijk geacht indien (i) het betreffende vastgoedobject een waarderingsniveau heeft bereikt waarbij de verkoopopbrengst kan worden geherinvesteerd in investeringsmogelijkheden die naar verwachting een aantrekkelijk rendement opleveren, of (ii) de verkoop leidt tot een betekenisvolle vermindering van de concentratierisico's ten aanzien van vastgoedobjecten of huurders binnen de portefeuille. Verkooptransacties worden telkens afzonderlijk beoordeeld.

De Vennootschap is voornemens haar fondsgerelateerde activiteiten via groepsmaatschappijen verder uit te bouwen, onder meer door middel van ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V., een op grond van de AIFMD vergunde beheerder van alternatieve beleggingsinstellingen.

Huidige vastgoedportefeuille

Momenteel is de Groep via dochtervennootschappen eigenaar van 28 objecten met een gezamenlijke waarde van ruim €122 miljoen en ruim 125 huurders, met een verwachte jaarlijkse huurstroom van circa €7,5 miljoen. Drie van de locaties komen in aanmerking voor herontwikkeling. Na, en tijdens, de plaatsing van de Uitgifte is het de bedoeling om de portefeuille via dochtervennootschappen en eventueel in samenwerkingsverbanden (co-investments) verder uit te breiden en zodoende een nog betere spreiding te realiseren. Een uitgebreid overzicht van de panden die de Groep op de Vaststellingsdatum in eigendom heeft en de investeringsstrategie is op te vragen bij de Vennootschap.

Financieringsstrategie

Om de groei van de te plaatsen fondsen en ontwikkelportefeuille te financieren zal de Groep optimaal gebruik maken van haar eigen vermogen (uitgegeven en nog uit te geven aandelen), mezzanine

financiering, bancaire financiering (eventueel aangevuld met financiering van andere (institutionele) Investeerders zoals verzekeraars of pensioenfondsen) alsmede uitgegeven en nog uit te geven (al dan niet converteerbare) obligatieleningen.

Fiscaliteiten

De Groep en haar dochtermaatschappijen zijn in Nederland belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (Vpb) en kwalificeren als een vastgoedlichaam voor de heffing van overdrachtsbelasting (artikel 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer).

Voor de verkrijging van Obligaties geldt 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.

Alle betalingen door de Vennootschap in verband met de Obligatielening geschieden in beginsel zonder inhouding van belastingen tenzij zulks wettelijk is of wordt vereist. In het geval de Vennootschap 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 Vennootschap terzake tot enige vergoeding of aanvullende betaling gehouden is.

Voor een meer uitgebreide beschrijving van de fiscale positie van de Vennootschap en haar Groep wordt uitdrukkelijk verwezen naar hoofdstuk 13.

Directievoering

De Directie wordt gevoerd door de heer Eelkman Rooda, die tevens meerderheidsaandeelhouder in de Groep is. Het commercieel en technisch beheer van het vastgoed in portefeuille, 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 Groep zelf. Zij schakelt hiervoor geen externe beheerders in. Indien noodzakelijk zullen namens de Groep externe (lokale) makelaars ingeschakeld worden voor de (weder)verhuur van leegstaande ruimten.

Actualisering

Informatie na de Vaststellingsdatum is niet meegenomen in dit Prospectus. Investeerders zullen worden geïnformeerd, indien zich na de Vaststellingsdatum en voor Uitgifte van de Obligaties relevante ontwikkelingen voordoen.

2.4 Informatie over de Uitgevende Instelling

De Vennootschap geeft de onderhavige Obligaties uit. De Vennootschap is een bij akte van 11 augustus 1999 naar Nederlands recht, voor onbepaalde tijd, opgerichte vennootschap (*Zie Bijlage I, statuten*). De

Vennootschap is statutair gevestigd te Rotterdam en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder het nummer 27180649.

Alle aandelen in de Vennootschap worden gehouden door ERC Tussenholding I BV, welke entiteit voor 100% in bezit is van ER Capital NV. Binnen de Groep vervult de Vennootschap de functie van groepsfinancieringsmaatschappij. Dit houdt in dat de Vennootschap optreedt als centraal financieringsvehikel voor alle entiteiten binnen de Groep. Concreet betekent dit dat:

- de Vennootschap de middelen ophaalt op de kapitaalmarkt, zoals via de uitgifte van Obligaties;
- deze middelen binnen de Groep worden doorgeleend of verdeeld via rekening-courantverhoudingen met de verschillende dochter- en groepsmaatschappijen;
- de Vennootschap zorgt voor een efficiënte spreiding en inzet van financiële middelen, zodat investeringen, vastgoedontwikkeling en het beheer van vastgoed kunnen worden gefinancierd;
- ER Capital NV een Concerngarantie heeft afgegeven.

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 rol van de Vennootschap is ondersteunend en faciliterend: zij zorgt ervoor dat de benodigde financiering beschikbaar komt en op de juiste wijze binnen de Groep wordt ingezet.

De Groep wordt geleid door de Directie. De Directie neemt zelf (direct dan wel indirect) risicodragend deel in het kapitaal van de Groep.

De contactgegevens van de ER Capital NV zijn: Westplein 9A, 3016 BM Rotterdam. Tel: 010-288 1446. info@ercapital-finance.nl www.ercapital.nl

GCP Auditors zal als accountant de controle van de jaarrekening van de Groep voor haar rekening nemen. De juridische structuur van de Groep is in volgend schema weergegeven:

De meest recente (half)jaarrekening van ER Capital NV (op de Vaststellingsdatum: YE 2025) is verkrijgbaar via de website van de Groep (www.ercapital.nl).

ER Capital NV heeft bij haar jaarcijfers een controleverklaring.

3 RISICOFACTOREN

Voor het nemen van een investeringsbeslissing met betrekking tot de Obligaties, dient iedere Investeerder zorgvuldig alle informatie in dit Prospectus te overwegen, inclusief de volgende specifieke risico's en onzekerheden. Als een van de volgende risico's zich daadwerkelijk voordoet, kan dit aanzienlijke nadelige gevolgen hebben voor de activiteiten van de Vennootschap en/of de Groep, de resultaten van de Groep en de aantrekkelijkheid van de Obligaties. In dat geval kan de waarde van de Obligaties dalen en kan de Investeerder een deel of het geheel van haar Inleg verliezen. De Groep is van mening dat de hieronder beschreven risico's en onzekerheden de materiële risico's en onzekerheden zijn waarmee de Groep wordt geconfronteerd. Additionele risico's en onzekerheden die momenteel onbekend zijn bij de Groep of die de Groep momenteel als niet-materieel beschouwt, kunnen ook aanzienlijke nadelige gevolgen hebben voor de activiteiten, resultaten van de operaties of financiële positie van de Groep en de waarde van de Obligaties negatief beïnvloeden. Al deze factoren zijn eventualiteiten die zich al dan niet kunnen voordoen. De Groep kan gelijktijdig met een aantal van de hieronder beschreven risico's worden geconfronteerd.

Daarnaast dient iedere investeerder de gedetailleerde informatie elders in dit Prospectus te lezen en haar eigen standpunt te bepalen voordat zij een beslissing neemt met betrekking tot het investeren in enige Obligaties. Bovendien dient iedere Investeerder, voordat zij een investeringsbeslissing neemt met betrekking tot enige Obligaties, haar eigen effectenmakelaar, bankmanager, advocaat, accountant of andere financiële, juridische en belastingadviseurs te raadplegen en zorgvuldig de risico's te beoordelen die verband houden met een dergelijke investeringsbeslissing en deze te overwegen in het licht van haar toekomstige persoonlijke omstandigheden.

3.1 Risico's met betrekking tot de Groep en de sector

3.1.1 Algemeen marktrisico

Investeren in vastgoed en vastgoedposities is onderhevig aan uiteenlopende risico's. Hieronder vallen onder meer ongunstige internationale en nationale economische ontwikkelingen, veranderende lokale marktomstandigheden, ontwikkelingen binnen de markt voor multi-tenant kantoren en light industrial vastgoed, wijzigingen in de financiële positie van huurders, kopers en verkopers van vastgoed, veranderingen in de beschikbaarheid en voorwaarden van (her)financiering, rentewijzigingen, wijzigingen in belastingwetgeving en onroerendzaakbelastingen, veranderingen in milieu-, energie- en duurzaamheidsregelgeving, ruimtelijke ordeningswetgeving en overige overheidsmaatregelen.

Daarnaast kunnen milieueclaims, verborgen gebreken, de aanwezigheid van schadelijke bouwmaterialen, stijgende onderhouds- en bouwkosten, hogere verzekeringspremies, toenemende netcongestie, hogere energiekosten en veranderende voorkeuren van gebruikers ten aanzien van locatie, duurzaamheid en gebouwkwaliteit leiden tot waardedalingen of hogere exploitatiekosten. Ook kunnen een overaanbod van vastgoed in bepaalde segmenten of regio's en een afnemende vraag naar specifieke vastgoedtypen een negatieve invloed hebben op de verhuurbaarheid en de waardeontwikkeling van vastgoed.

Deze factoren worden nader besproken in de hiernavolgende risicofactoren en kunnen onder meer leiden tot fluctuaties in huurinkomsten, hogere bouw- en exploitatiekosten, een lagere bezettingsgraad en waardedalingen van vastgoedbeleggingen. Elk van deze ontwikkelingen kan een wezenlijk nadelig effect

hebben op de resultaten, de financiële positie en de kasstromen van de Groep en daarmee op de waarde van en het rendement op de Obligaties.

3.1.2 Algemeen economisch risico

De Nederlandse economie liet in 2025 een gematigd herstel zien. De economische groei werd voornamelijk gedragen door de particuliere consumptie, een aantrekkende koopkracht als gevolg van afnemende inflatie en stijgende lonen, en stabiele overheidsuitgaven. Tegelijkertijd bleef de internationale economische omgeving onzeker door geopolitieke spanningen, aanhoudende conflicten in Oekraïne en het Midden-Oosten en toenemende handelsconflicten tussen grote economische blokken, waaronder de Verenigde Staten, China en de Europese Unie.

Voor 2026 wordt uitgegaan van een voortzetting van de gematigde economische groei. De inflatie is ten opzichte van de piekjaren afgenomen, maar ligt naar verwachting nog boven het langjarige gemiddelde. De Europese Centrale Bank heeft sinds 2024 een deel van de renteverhogingen teruggedraaid, waardoor de financieringskosten zijn gedaald ten opzichte van de piekniveaus. Niettemin blijven de kapitaalmarktrente en de beschikbaarheid van vastgoedfinanciering afhankelijk van de inflatieontwikkeling, het monetaire beleid en de internationale economische omstandigheden.

De Nederlandse vastgoedmarkt blijft zich aanpassen aan deze veranderende economische omstandigheden. Hoewel de investeringsmarkt zich geleidelijk herstelt, blijven beleggers en financiers selectief. De nadruk ligt in toenemende mate op kwalitatief hoogwaardige, duurzame en energiezuinige gebouwen op goede locaties. Vastgoed dat niet voldoet aan de toenemende duurzaamheids- en kwaliteitseisen kan te maken krijgen met hogere investeringen, lagere verhuurbaarheid en waardedruk.

Daarnaast blijven structurele ontwikkelingen, zoals hybride werken, digitalisering, veranderende ruimtebehoeften van bedrijven en netcongestie, van invloed op de vraag naar commercieel vastgoed. Hierdoor kunnen leegstand, huurprijsontwikkeling en waardering per locatie en vastgoedsegment aanzienlijk verschillen.

Financiële instellingen beschikken over het algemeen over solide kapitaalbuffers, maar blijven terughoudend bij de financiering van commercieel vastgoed. Strengere kredietvoorwaarden, hogere eisen aan duurzaamheid en kasstromen en een kritischer risicobeoordeling kunnen ertoe leiden dat vastgoedondernemingen minder eenvoudig financiering kunnen aantrekken of bestaande financieringen kunnen herfinancieren.

De hiervoor beschreven economische ontwikkelingen kunnen een negatieve invloed hebben op de resultaten van de Groep, de waarde van haar activa, haar financiële positie en haar eigen vermogen. Tevens kunnen zij de mogelijkheden van de Groep beperken om financiering aan te trekken of bestaande financieringen te herfinancieren tegen aanvaardbare voorwaarden. Dit kan de ontwikkeling van nieuwe projecten, acquisities en de exploitatie van de vastgoedportefeuille negatief beïnvloeden en daarmee een wezenlijk nadelig effect hebben op de toekomstige prestaties van de Groep.

Het risico op een recessie brengt een hogere mate van onzekerheid mee wat vervolgens kan leiden tot een daling van activaprijzen en derhalve een lagere waardering van eigendommen van de Groep.

De waarde van de eigendommen van de Groep, die hun marktwaarde weerspiegelt, is aan verandering onderhevig. Over het algemeen is de marktwaarde van vastgoedeigendommen afhankelijk van verschillende factoren, waarvan sommige exogeen zijn en mogelijk niet binnen de controle van de Groep vallen, zoals afnemende vraag naar huurpanden of bezettingsgraden op de markt waarin de Groep opereert, of bewegingen in verwachte investeringsopbrengsten. Bovendien beïnvloeden veel kwalitatieve factoren de waardering van een eigendom, waaronder de verwachte huurinkomsten, de staat ervan en de locatie. Als nieuwe vastgoedwaarderingen aanzienlijke dalingen in waarde aan het licht brengen in vergelijking met eerdere waarderingen, zal de Groep aanzienlijke herwaarderingsverliezen oplopen met betrekking tot dergelijke eigendommen. De externe schuldfinancieringen van de Groep bevatten bepaalde voorwaarden, zoals eisen dat de ICR en LTV van de Groep niet minder dan bepaalde drempels mogen zijn. De naleving door de Groep van bepaalde convenanten is afhankelijk van onder andere de waarde van haar eigendommen. Een daling van de waarde van dergelijke eigendommen kan van invloed zijn op de naleving van deze convenanten door de Groep, wat kan leiden tot een verplichte herfinanciering van de bestaande schuldfaciliteiten en/of financiële problemen die leiden tot gedwongen verkoop van activa, wat aanzienlijke nadelige effecten kan hebben op de financiële positie van de Groep. Afhankelijk van de omvang kan een herwaarderingsverlies aanzienlijke nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering, activa en passiva, resultaten van de operaties en financiële positie van de Groep.

3.1.3 Krimp van de vastgoedmarkt

Veranderingen in vraag en aanbod van onroerend goed, inclusief een inkrimping van de vastgoedmarkt in geval van een voortdurende of verdere economische neergang in de markten waarin de Groep actief is, kunnen een negatieve invloed hebben op de bezettingsgraden van de panden van de Groep, de huurtarieven en het niveau van vraag en prijzen voor dergelijke panden. Bovendien zou een dergelijke neergang kunnen resulteren in een verhoogd aantal huurders dat met faillissement wordt geconfronteerd.

Op vergelijkbare wijze kan de vraag naar light-industrial vastgoed en kantoorruimte afnemen als gevolg van een toename van beschikbare ruimte en verhoogde concurrentie om "kwalitatieve" huurders. Dit zou resulteren in hogere kapitaaluitgaven die nodig zijn om huurders aan te trekken of te behouden, lagere huurinkomsten, lagere huurtarieven en te maken krijgen met hogere leegstandscijfers en vertragingsen door bestaande huurders bij de vernieuwing van aflopende huurovereenkomsten en kortere huurperiodes. Bovendien kan de Groep onderhoudskosten of investeringen dragen voor panden die zij niet kan verhuren, wat de winst zou verlagen en een negatieve invloed zou hebben op de financieringspositie van de Groep. Een van de bovengenoemde factoren zou aanzienlijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor de bedrijven, financiële positie, operationele resultaten of vooruitzichten van de Groep.

3.1.4 Leegstandsrisico

Het vermogen van de Groep om de bezettingsgraden en het leegstandsrisico van de panden in portefeuille te beheren, is grotendeels afhankelijk van de toestand van de markten waarin de Groep opereert. Negatieve veranderingen in een van de factoren die van invloed zijn op de vastgoedmarkt en de bezettingsgraden, inclusief de economische situatie, hebben de bedrijfsvoering van de Groep beïnvloed en kunnen in de toekomst nadelige gevolgen hebben.

Bovendien wordt de kantorenvastgoedmarkt in Europa gekenmerkt door overcapaciteit en stijgende leegstandscijfers. In Nederland wordt hierop ingespeeld door meer handelingsbevoegdheid bij de gemeenten neer te leggen en zo samen met vastgoedpartijen een goed functionerende kantoormarkt te realiseren en overcapaciteit te verminderen onder meer door herbestemming (Handreiking Leegstand

te lijf 2.0). In een aantal gevallen is de Groep actief betrokken bij de herontwikkeling van haar kantoorpanden. Echter, vanwege het overaanbod van kantoren blijft de markt een huurdersmarkt, wat druk uitoefent op de huurprijzen.

Het vermogen van de Groep om bezettingsgraden en leegstandsrisico te beheren is ook afhankelijk van de resterende looptijd van de huidige huurovereenkomsten, de financiële positie van huidige huurders en de aantrekkelijkheid van haar panden voor huidige en toekomstige huurders. Om huidige huurders te behouden en nieuwe huurders aan te trekken, kan de Groep gedwongen worden om kortingen op de huur, huurincentives, kapitaalinvesteringen voor vernieuwing, renovatie en herinrichting van panden, en andere voorwaarden in haar huurovereenkomsten aan te bieden die dergelijke overeenkomsten minder gunstig maken voor de Groep. Het is mogelijk dat de Groep niet succesvol is in het handhaven of verhogen van bezettingsgraden of in het succesvol onderhandelen over gunstige voorwaarden in haar huurovereenkomsten. Het niet kunnen doen hiervan kan aanzienlijke nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering, financiële positie en resultaten van de Groep, vooral wanneer grotere huurders vertrekken, hun contract annuleren of niet vernieuwen.

Er kan geen garantie worden gegeven dat de hierboven beschreven factoren in de toekomst geen negatieve gevolgen zullen hebben voor onder andere de resultaten van de operaties, de waarde van activa, de financiële positie, de bezettingsgraad en vooruitzichten van de Groep.

3.1.5 Concurrentierisico

Een van de voornaamste aandachtsgebieden van de Groep is het actieve beheer van haar vastgoedportefeuille door het vernieuwen van huurovereenkomsten met bestaande huurders en het aantrekken van nieuwe huurders. De Groep concurreert met lokale vastgoedontwikkelaars, private investeerders, vastgoedfondsen en andere eigenaren van winkelvastgoed om huurders. Afgezien van de kapitaalvereiste zijn er weinig barrières om toe te treden tot de vastgoedmarkt. Sommige concurrenten van de Groep kunnen eigendommen hebben die nieuwer, beter gelegen of in betere staat zijn dan die van de Groep, of ze kunnen verschillende bedrijfsmodellen hebben die extra diensten aan huurders bieden. De concurrentie om huurders kan een negatieve invloed hebben op het vermogen van de Groep om nieuwe huurders aan te trekken en bestaande huurders te behouden. Het kan ook een negatieve invloed hebben op de voorwaarden van haar huurovereenkomsten, waaronder de huurprijs en de incentives die aan huurders worden geboden, waardoor dit een nadelige invloed heeft op de activiteiten en resultaten van de Groep.

Naast de concurrentie om huurders staat de Groep ook tegenover concurrentie bij het verwerven en verkopen van eigendommen, waaronder van vastgoedontwikkelaars, vastgoedfondsen en vastgoedgebruikers. Sommige concurrenten van de Groep hebben mogelijk toegang tot meer of goedkopere kapitaalbronnen dan de Groep, of ze hebben mogelijk meer middelen om acquisities na te streven. Als de concurrentie voor het verwerven van eigendommen toeneemt, kan de Groep hogere prijzen moeten betalen voor acquisities en/of het aantal eigendommen dat aan haar investeringscriteria voldoet, verminderen. Een toename van het aantal eigendommen op de markt of een algemene afname van de interesse in eigendommen kan een nadelige invloed hebben op de prijs die de Groep kan verkrijgen bij de verkoop van haar eigendommen, evenals de tijd die nodig is om dergelijke verkopen uit te voeren. Vanwege concurrentiedruk zou de Groep mogelijk geen nieuwe investeringen kunnen doen of investeringen doen tegen opgeblazen prijzen.

3.1.6 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 waarderingsrapporten van de portefeuille en de waarderingsrapporten. Bijvoorbeeld, veranderingen in de lump sum waarderingsbenadering voor lege eenheden kunnen een aanzienlijk effect hebben op de waardering van de Groep. Bovendien kunnen waarderingsrapporten, evenals andere waarderingsrapporten van de portefeuille, 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 Groep worden gedwongen de waarde van dergelijk onroerend goed op haar balans af te schrijven. Een dergelijke afwaardering kan een materieel nadelig effect hebben op de financiële positie en winstgevendheid van de Groep en daardoor op de waarde en het rendement van Obligaties.

De onroerendgoedinvesteringen van de Groep worden gewaardeerd tegen reële waarde. Eens per jaar wordt de Nederlandse portefeuille volledig getaxeerd door een onafhankelijke en gecertificeerde externe taxateur. Deze externe taxaties vormen de basis voor de interne waarderingsrapporten 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 de gehele portefeuille op jaarbasis, kan niet worden gegarandeerd dat dergelijke waarden nauwkeurig zullen zijn of dat methoden van waardering die momenteel binnen de Groep worden besproken, niet zullen leiden tot wijzigingen in de huidige waarderingsrapporten.

3.1.7 Deelnemersrisico

De Groep heeft de intentie om nieuwe eigendommen aan te kopen en bestaande eigendommen te (her-) ontwikkelen, renoveren of uitbreiden om de waarde van de portefeuille te optimaliseren. De mogelijkheid van de Groep om deel te nemen aan acquisities, ontwikkeltrajecten, renovaties of uitbreidingen kan beperkt worden door haar vermogen om geschikte eigendommen te identificeren, evenals door omstandigheden buiten haar controle, zoals de beschikbaarheid van aantrekkelijk geprijsde eigendommen, de toestand van de vastgoedmarkt of wijzigingen in overheids- en gemeentelijke regelgeving, inclusief met betrekking tot het verkrijgen van vereiste vergunningen. Bovendien kan het vermogen van de Groep om aanvullende eigendommen aan te kopen beperkt worden door het onvermogen om financiering te verkrijgen op voor haar aantrekkelijke voorwaarden. Elke acquisitie, ontwikkeling, renovatie en uitbreiding brengt onzekerheden en risico's met zich mee, waaronder het risico dat een dergelijk project mogelijk niet wordt voltooid nadat de Groep aanzienlijke hoeveelheden tijd en geld heeft geïnvesteerd. De voorafgaande investeringen die door de Groep zijn gedaan, zijn aanzienlijk, en de investeringen genereren pas na verloop van tijd huurinkomsten vanwege de lange termijn-aard van het herontwikkelingswerk. De daadwerkelijke inkomsten uit huur, eventuele verkoop en de bezettingsgraden kunnen lager uitvallen dan verwacht.

3.1.8 Verwervingsrisico's

De Groep verworft van tijd tot tijd vastgoed en vastgoedposities en heeft de intentie om dit in de toekomst voort te zetten. Er kan geen garantie worden gegeven dat de due diligence-onderzoeken die de Groep uitvoert met betrekking tot eventuele te verwerven eigendommen of eigendommen die zij in het

verleden heeft verworven, alle risico's met betrekking tot dergelijk onroerend goed zullen onthullen of hebben onthuld, of de volledige omvang van dergelijke risico's. Wanneer de Groep een eigendom verworft of bezit, kan het eigendom 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 bezwaren en het niet voldoen aan bestaande bouwnormen of gezondheids- en veiligheids- of andere administratieve voorschriften. Hoewel de Groep doorgaans garanties verkrijgt van de verkoper van een eigendom 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 Groep mogelijk niet volledig compenseren voor eventuele waardevermindering van dergelijk onroerend goed of andere verliezen die het kan lijden. Bovendien kan het moeilijk of onmogelijk zijn om garanties tegen een verkoper af te dwingen om verschillende redenen, waaronder de insolventie van de verkoper of het verstrijken van dergelijke garanties.

3.1.9 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 Groep geen onderhoud, renovatie en herontwikkelingsactiviteiten uitvoert met betrekking tot haar eigendommen, kunnen deze eigendommen minder aantrekkelijk worden voor huurders (of een hogere kapitaalinvestering vereisen om huurders aan te trekken of te behouden) en kunnen de inkomsten van de Groep dalen, wat van invloed is op de resultaten en financiële positie van de Groep.

3.1.10 Erfpachtrisico

De Groep heeft een klein deel van haar eigendommen in erfpacht, waarbij het land in eigendom is van een andere partij, meestal een gemeente. De voorwaarden van de erfpachtovereenkomst, zoals de looptijd en de betalingsverplichtingen, zijn een parameter voor de waarde van het eigendom. De erfpachtovereenkomst kan bepalingen bevatten die leiden tot het verlies van het erfpachtobject als de Groep ernstig in strijd is met de erfpachtovereenkomst. Bovendien kan de Groep te maken krijgen met wijzigingen in de voorwaarden van de erfpachtovereenkomst, bijvoorbeeld met betrekking tot betalingsverplichtingen aan de eigenaar van het eigendom. Ongunstige veranderingen kunnen de mogelijkheden van de Groep om het erfpachtobject te verkopen beperken en de waarde ervan verminderen. De Groep kan verplicht zijn de waarde van een dergelijk activum af te schrijven zoals opgenomen in de geconsolideerde balans van de Groep. Een dergelijke afschrijving kan een aanzienlijk nadelig effect hebben op de geconsolideerde balans en winstgevendheid van de Groep en, als gevolg daarvan, op de waarde van en het rendement op Obligaties.

3.1.11 Huuropbrengstrisico

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

kredietwaardigheid van een huurder kan op korte of middellange termijn afnemen. Als een huurder faillissementsbescherming aanvraagt, kan de Groep te maken krijgen met vertragingen bij het ontvangen van huur- en andere contractuele betalingen, als zij deze betalingen al kan innen, en de Groep kan mogelijk het huurcontract van de huurder niet beëindigen, wat haar ook verhindert het pand aan een nieuwe huurder te verhuren. De Groep kan mogelijk haar potentiële verlies aan inkomsten van huurders die hun huurbetalingen niet kunnen doen, niet beperken.

3.1.12 Fiscaal risico

Indien het gedeelte van de verhuur dat van omzetbelasting is vrijgesteld toeneemt, kan de Groep te maken krijgen met een toename van niet-aftrekbare omzetbelasting. Indien mogelijk zal de Groep dit na-deel verhalen op de huurder die vrijgesteld huurt.

Een ander risico is het aftrekbaar zijn/blijven van de rente op schulden. Mocht deze aftrek (deels) komen te vervallen heeft dat een duidelijk negatieve impact op de winst na belastingen.

Investeerders dienen zich ervan bewust te zijn dat de fiscale behandeling van particulier vermogen in Box 3 momenteel onderworpen is aan voortdurende wetswijzigingen naar aanleiding van rechterlijke uitspraken over het forfaitaire stelsel. Gelet op de Looptijd van de Obligaties, die kan oplopen tot 2037, 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 Vennootschap daarvoor enige compensatie verschuldigd is.

Voor een nadere toelichting op de fiscale aspecten verwijzen wij naar hoofdstuk 10 van dit Prospectus.

3.1.13 Key executive risico

De Groep is van mening dat haar prestaties, succes en vermogen om haar strategische doelstellingen te behalen, afhankelijk zijn van het behouden van haar leidinggevenden en leden van haar management-team en ander sleutelpersoneel met ervaring in de markten en bedrijven waarin de Groep actief is. Veranderingen in het managementteam kunnen een nadelig effect hebben op de Groep en op de resultaten van haar activiteiten. De Groep kan het moeilijk vinden om geschikt personeel aan te werven, zowel voor het uitbreiden van haar activiteiten als voor het vervangen van werknemers die mogelijk ontslag nemen, en het werven van dergelijk geschikt personeel kan aanzienlijke kosten met zich meebrengen, zowel op het gebied van salarissen als andere stimuleringsinstrumenten.

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

3.1.14 Calamiteitenrisico

Sommige eigendommen van de Groep bevinden zich in gebieden met een risico op catastrofale gebeurtenissen, zoals brand, overstromingen, aardverschuivingen en verzakking van de grond. Dit kan leiden

tot ernstige schade aan de eigendommen van de Groep. 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 Groep opereert en, meer specifiek, op haar bedrijf, financiële toestand, operationele resultaten of vooruitzichten op manieren die niet kunnen worden voorspeld.

3.1.15 Milieurisico

De activiteiten en eigendommen van de Groep 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 Groep kan verplicht zijn om te betalen voor opruimingskosten (en in specifieke omstandigheden, voor nazorgkosten) voor elk vervuild eigendom dat zij momenteel bezit of in het verleden heeft bezeten. Als eigenaar van vastgoed of vastgoedposities kan de Groep ook boetes of andere straffen oplopen voor eventuele tekortkomingen in milieunaleving en kan zij aansprakelijk zijn voor herstelkosten of blootgesteld worden aan milieuaanspraken. Bovendien kunnen vervuilde eigendommen in waarde dalen. Hoewel de Groep bij eigendomsverwervingen doorgaans een garantie verkrijgt dat het eigendom vanuit milieuoogpunt geschikt is voor het beoogde gebruik, kan de Groep mogelijk niet met succes aanspraak maken onder deze garanties.

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

3.1.16 Verzekeringsrisico

De Groep streeft ernaar verzekeringspolissen te handhaven die haar eigendommen en werknemers dekken, met polisvoorwaarden en verzekerde limieten waarvan de Groep gelooft dat ze gangbaar zijn voor de vastgoedsector in haar markten. De eigendommen van de Groep zijn grotendeels gedekt tegen schade aan eigendommen en aansprakelijkheid jegens derden. Er zijn echter 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 Groep, kan leiden tot het verlies van geheel of een deel van het geïnvesteerde kapitaal in een eigendom, evenals de verwachte toekomstige inkomsten uit dat eigendom. 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 Groep mogelijk niet in staat zijn om in de toekomst een adequate verzekeringsdekking te behouden tegen commercieel redelijke tarieven en met acceptabele voorwaarden.

3.1.17 Vergunningsrisico

De Groep heeft verschillende vergunningen en toestemmingen verkregen voor haar vastgoed en vastgoedposities van onder andere gemeenten. Sommige van deze vergunningen worden voor een beperkte periode verleend en kunnen niet worden verlengd, of als ze worden verlengd, kunnen de voorwaarden worden gewijzigd. Deze vergunningen bevatten een aantal eisen met betrekking tot de manier waarop de Groep haar bedrijf voert. Het niet voldoen aan deze vereisten kan leiden tot boetes of andere sancties, inclusief uiteindelijk intrekking van vergunningen. Bovendien kan van de Groep worden verlangd dat zij vergunningen verkrijgt als zij haar activiteiten wil uitbreiden naar nieuwe bedrijfsgebieden, en het kan zijn dat zij deze vergunningen niet kan verkrijgen.

3.1.18 De vastgoedsector is vatbaar voor fraude

Bepaalde activiteiten in de vastgoedsector zijn onderwerp geweest van beschuldigingen van verduistering van geld in verband met het regelen van grootschalige vastgoedtransacties. Op dit moment is de Groep niet op de hoogte van dergelijke fraude binnen haar bedrijf. Desalniettemin, hoewel de Groep voorzorgsmaatregelen heeft genomen om het risico zo veel mogelijk te verminderen, kan de Groep het doelwit worden van fraude of ander onwettig gedrag in een van de markten waarin zij opereert. Dit kan een aanzienlijk nadelig effect hebben op de reputatie, het bedrijf en de financiële toestand van de Groep.

3.2 Risico's met betrekking tot de financiering van de Groep

3.2.1 Kapitaalmarktrisico

Als onderdeel van haar dagelijkse werkzaamheden, doet de Groep aanzienlijke kapitaaluitgaven voor de verwerving, (her)ontwikkeling en het onderhoud van haar vastgoed en vastgoedposities. Tot nu toe heeft de Groep haar kapitaaluitgaven gefinancierd via operationele kasstromen en het aantrekken van schulden en eigen vermogen.

Ondanks dat de gemiddelde kosten van schuldfinanciering van De Groep naar verwachting zullen dalen als gevolg van de Emissie en het gebruik van de opbrengst daarvan, zal de mogelijkheid van de Groep om financiering te verkrijgen en de voorwaarden van dergelijke financiering blijven afhangen van verschillende factoren, waarvan sommige buiten haar controle liggen, zoals algemene economische omstandigheden, de beschikbaarheid van krediet van financiële instellingen, en het monetaire beleid op mondiaal en Europees niveau. Regelgevingswijzigingen kunnen een nadelige invloed hebben op de financieringskosten van de Groep en de toegang van de Groep tot financiering in de toekomst. Het verminderen van de stimulans van centrale banken en overheden kan ook leiden tot een stijging van de kosten van nieuwe financiering, wat de toegang van de Groep tot toekomstige financiering onder gunstige voorwaarden nadelig kan beïnvloeden. Bovendien zou een verslechtering van de bedrijfsresultaten of financiële toestand van de Groep kunnen leiden tot hogere financieringskosten. De Groep kan mogelijk geen financiering verkrijgen en eventuele financiering die zij kan verkrijgen, heeft mogelijk geen voorwaarden die voor haar acceptabel zijn (zowel privé als via een openbare transactie). Bovendien bestaat het risico dat de financiële tegenpartijen van de Groep mogelijk niet in staat zijn om middelen te verstrekken onder de met de Groep overeengekomen faciliteiten.

Ook de mogelijkheid van de Groep om eigen vermogen aan te trekken is afhankelijk van marktomstandigheden, economische omstandigheden en/of de voorkeuren van investeerders, wat kan leiden tot

liquiditeitsproblemen. Het niet verkrijgen van financiering als gevolg van een van de bovenstaande factoren kan een nadelig effect hebben op het bedrijf, de financiële toestand en de resultaten van de Groep.

3.2.2 Hefboomeffect

Het hefboomeffect is het ten dele financieren met vreemd vermogen, teneinde een hoger rendement op het eigen vermogen te realiseren. Dit kan echter ook een negatief effect hebben op de rentabiliteit indien de rentelasten op het vreemd vermogen het rendement op de activa overstijgen. Met name als de Groep haar renterisico niet geheel afdekt, hebben rentefluctuaties effect op het resultaat. Daarom heeft de Groep als beleid deze renterisico's (deels) af te dekken.

De totale netto schuldenlast van de Groep zal haar blijven dwingen een aanzienlijk deel van haar operationele kasstroom te besteden aan rente- en aflossingsbetalingen op haar schulden en zal ook tijdige herfinanciering van bepaalde kortlopende verplichtingen vereisen vóór hun respectievelijke vervaldatum. Dit vermindert de beschikbare liquiditeit en daarmee de beschikbaarheid van de kas van de Groep om werkkapitaal te financieren en kapitaaluitgaven te doen, en beperkt de flexibiliteit van de Groep bij aankopen en andere groeimogelijkheden, evenals haar vermogen om dividenden uit te keren.

Dit schuldniveau verhoogt ook de kwetsbaarheid van de Groep voor algemene ongunstige economische en marktomstandigheden en beperkt haar vermogen om toekomstige financiering te verkrijgen. Indien er meer vreemd vermogen wordt aangetrokken, is de invloed van rentemutaties groter op het te realiseren rendement. Het rendement daalt relatief sterker naarmate de inkomsten uit de huur lager worden. Het is zelfs denkbaar dat bij een grote inkomstendaling en/of rentestijgingen niet meer aan de rente- en aflossingsverplichting kan worden voldaan.

De Groep wordt daarnaast beperkt door de voorwaarden van haar financieringsinstrumenten, die bepaalde eisen stellen aan de verhouding van lening tot waarde en de Groep kunnen beperken in de uitvoering van haar bedrijfsactiviteiten.

Investeerdere wordt er met name op gewezen dat de Groep een garantievermogen heeft van circa 3% van het balanstotaal na Uitgifte. Dit garantievermogen is aan de lage kant vergeleken met andere vastgoedondernemingen. Dit betekent een hoger te verwachten rendement op het eigen vermogen en verbetert de opwaartse potentie die de Investeerdere heeft. Een lage solvabiliteit brengt echter ook een hoger risico met zich mee. Daarom streeft de Groep ernaar de komende jaren de solvabiliteit te laten toenemen.

3.2.3 Nakomingsrisico

De overeenkomsten die de Groep heeft gesloten om haar activiteiten deels te financieren, bevatten voorwaarden die de Groep onder andere verplichten bepaalde financiële ratio's te handhaven. In het geval dat de Groep bepaalde voorwaarden onder haar huidige financiering schendt, kan dit leiden tot een verhoging van de rente en/of jaarlijkse aflossingsbedragen, waardoor de betalingsverplichtingen aanzienlijk toenemen. Bovendien kan de Groep verplicht worden om onmiddellijk de betreffende leningen geheel of gedeeltelijk af te lossen, samen met eventuele bijkomende kosten. In een dergelijke situatie kan de Groep gedwongen worden om enkele of al haar activa te verkopen, tenzij zij voldoende constante middelen of andere kredietfaciliteiten heeft om dergelijke aflossingen te doen. Daarnaast kan een geldschietere mogelijk in staat zijn om dergelijke activa te verkopen of hun verkoop te bewerkstelligen voor zover de activa van de Groep als onderpand dienen voor dergelijke leningen. De Groep kan ook

verplicht zijn om de betaling van haar dividenden op te schorten in geval van schendingen van de voorwaarden onder haar huidige financieringsovereenkomsten. Bovendien kan een schending leiden tot een liquiditeitstekort, aangezien de geldschieters mogelijk weigeren om opnames te doen onder de werkkapitaalfaciliteiten van de Groep. Dit alles kan een aanzienlijk nadelig effect hebben op het bedrijf, de financiële toestand en de resultaten van de Groep.

Delen van financieringsovereenkomsten van de Groep bevatten ook cross-default bepalingen. In geval van een wanbetaling onder één financieringsovereenkomst kunnen cross-default bepalingen in andere financieringsovereenkomsten leiden tot wanbetalingen onder die overeenkomsten. Als dergelijke cross-default bepalingen worden geactiveerd, kan dit leiden tot aanzienlijke verliezen voor de Groep en haar toegang tot kapitaal aanzienlijk verminderen, wat een materieel nadelig effect kan hebben op haar bedrijf, financiële toestand en resultaten van operaties.

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

3.2.4 Financieringsstructuurrisico

De Groep is toegewijd aan het verlagen van haar LTV-ratio op korte termijn. Er kan echter geen garantie worden gegeven dat de Groep in de toekomst een laag LTV-niveau kan handhaven. Dit zal afhangen van verschillende factoren, waaronder operationele resultaten worden onder andere beïnvloed door algemene economische omstandigheden, evenals de toekomstige kasstromen en kasbeheer van de Groep.

3.2.5 Renterisico

Een stijging van de rente kan een negatief effect hebben op rentabiliteit van de Groep. Het directe resultaat zal bij een stijgende rente een neergaande lijn laten zien, aangezien het vastgoed grotendeels met vreemd vermogen is gefinancierd en door een rentestijging de rentelasten zullen toenemen en de winst zal afnemen. Om dit risico te beperken is een groot deel van het renterisico voor de komende jaren afgedekt middels langlopende contracten.

Aflossingsverplichtingen

De aflossingsverplichtingen van de rentedragende leningen van de Groep zijn ongelijk verdeeld over de resterende looptijd: 2026: circa €8,5 miljoen; 2027: circa €4,8 miljoen; 2028: circa €16,1 miljoen; 2029: circa €8,5 miljoen; 2030: circa €15,1 miljoen; 2031: circa €13,7 miljoen; 2032: circa €21,7 miljoen; 2033: circa €3,5 miljoen; 2034: circa €1,5 miljoen; 2035: circa €2,4 miljoen. Met name de piekjaren 2028, 2030, 2031 en 2032 vallen binnen de looptijd van de langstlopende Serie H-obligaties (aflossing uiterlijk 2037), zodat het onvermogen van de Groep om deze aflossingsverplichtingen op de vervaldatum te herfinancieren een negatief effect kan hebben op haar financiële positie en daarmee op de nakoming van haar verplichtingen jegens Obligatiehouders.

Afhankelijkheid van fondsstructureringsinkomen en mogelijke belangenverstrengeling bij fondsstructurering

Naast huurinkomsten genereert de Groep inkomsten uit structureringsvergoedingen bij de succesvolle totstandkoming van vastgoedfondsen. Voor het boekjaar 2026 verwacht de Groep structureringsvergoedingen van circa €1,75 miljoen, gebaseerd op de voorgenomen oprichting van maximaal vier nieuwe vastgoedfondsen tegen een verondersteld tarief van €350.000 per fonds. Deze inkomsten vertegenwoordigen daarmee circa 46% van de geannualiseerde netto huurinkomsten van de Groep over de verslagperiode (circa €4,7 miljoen) en vormen dus een materieel bestanddeel van de verwachte kasstromen voor 2026. Anders dan huurinkomsten, die voortvloeien uit contractuele huurverplichtingen, zijn structureringsvergoedingen niet-recurrent en afhankelijk van de daadwerkelijke lancering en plaatsing van elk fonds. Indien de voorgenomen fondslancerings niet volgens plan doorgaan, kan dit de liquiditeitspositie van de Groep negatief beïnvloeden, met een mogelijk negatief effect op de nakoming van haar verplichtingen jegens Obligatiehouders.

Daarnaast houdt de Groep een belang van 49% in ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V., een AIFMD-vergunninghoudende fondsbeheerder. Deze en andere fondsgerelateerde entiteiten beheren of houden activa ten behoeve van externe investeerders, wat fiduciaire verplichtingen jegens die investeerders met zich brengt die kunnen afwijken van het belang van de Vennootschap en haar Obligatiehouders. Beslissingen om vastgoed in een fondsstructuur ten behoeve van externe investeerders te plaatsen in plaats van op de eigen balans van de Groep aan te houden, kunnen de omvang van het door de Groep aangehouden onderpand en de daaruit gegenereerde kasstroom verminderen, wat eveneens een negatief effect kan hebben op het vermogen van de Vennootschap om aan haar rente- en aflossingsverplichtingen jegens Obligatiehouders te voldoen.

3.3 Risico's met betrekking tot de structuur van de Groep

De Vennootschap is een 100% dochtervennootschap van ER Capital N.V. en fungeert primair als financieringsmaatschappij binnen de Groep. De Vennootschap heeft zelf geen operationele activiteiten of materiële activa anders dan de vorderingen op groepsmaatschappijen die voortvloeien uit de door haar verstrekte financieringen.

De mogelijkheid van de Vennootschap om aan haar verplichtingen jegens Obligatiehouders te voldoen, is daardoor in hoge mate afhankelijk van de terugbetalingscapaciteit van de andere groepsmaatschappijen waaraan zij middelen heeft doorgeleend. Indien deze groepsmaatschappijen onvoldoende in staat zijn om aan hun verplichtingen te voldoen – bijvoorbeeld als gevolg van tegenvallende resultaten, liquiditeitsproblemen of wettelijke en contractuele beperkingen – kan dit ertoe leiden dat de Vennootschap niet over voldoende middelen beschikt om rente en aflossing op de Obligaties te voldoen.

Daarbij geldt dat de vorderingen van de Vennootschap op groepsmaatschappijen in rangorde kunnen zijn achtergesteld ten opzichte van externe financiers die zekerheden hebben verkregen op activa van deze groepsmaatschappijen. In een situatie van insolventie, herstructurering of liquidatie van groepsmaatschappijen bestaat daardoor het risico dat de Vennootschap haar vorderingen slechts gedeeltelijk of in het geheel niet kan incasseren.

Als gevolg hiervan lopen Obligatiehouders indirect het risico dat zij afhankelijk zijn van de financiële gezondheid en prestaties van de andere groepsmaatschappijen. Het ontbreken van substantiële activa en eigen operationele kasstromen binnen de Vennootschap zelf vergroot dit risico.

3.4 Risico's met betrekking tot de Obligaties

3.4.1 Renterisico

De Vennootschap is gehouden tot het betalen van rente op de Obligaties. Het voldoen aan deze verplichting is afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen binnen de Vennootschap. Factoren die de kasstroom van de Vennootschap kunnen beïnvloeden zijn onder meer wijzigingen in het financieringsbeleid van de Groep, contractuele afspraken met externe financiers en ontwikkelingen in de kapitaalstructuur van de Groep, waaronder de LTV van de Groep en/of haar dochtervennootschappen.

Indien de Vennootschap niet over toereikende middelen beschikt om renteverplichtingen tijdig en volledig te voldoen, kan dit leiden tot een tekortkoming in de nakoming van haar verplichtingen onder de Obligaties. Een dergelijke situatie kan nadelige gevolgen hebben voor de waarde van de Obligaties.

3.4.2 Risico verhandelbaarheid

De Obligaties zijn beperkt overdraagbaar en worden niet verhandeld op een gereguleerde 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 Investeerder 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.

Achterstelling Obligaties bij geseceureerde groepsfinanciering

De Obligaties worden uitgegeven door de Vennootschap en zijn onderworpen aan een Concerngarantie van ER Capital NV, maar zijn zelf niet door zekerheden gedekt. De Groep is voor haar vastgoedfinanciering afhankelijk van meerdere financieringsovereenkomsten met externe kredietverstrekkers, die doorgaans worden verstrekt tegen hypothecaire zekerheid op de betrokken vastgoedobjecten. Voor zover deze financieringsovereenkomsten van zekerheden zijn voorzien, zijn de rechten van de betrokken kredietverstrekkers bij uitwinning van die zekerheden preferent ten opzichte van de vorderingen van Obligatiehouders, die geen eigen zekerheidsrecht hebben op enig actief van de Groep. Dit betekent dat Obligatiehouders bij een tekortkoming of insolventie van de Groep pas worden voldaan na de geseceureerde kredietverstrekkers, en mogelijk geen of een lagere uitkering ontvangen dan het nominaal geïnvesteerde bedrag.

Risico van wijziging van de rangorde van de Obligaties

De vorderingen van de Obligatiehouders jegens de Vennootschap zijn op dit moment concurrent en gelijk gerangschikt met de overige concurrente crediteuren van de Vennootschap (pari passu). Deze rangorde staat echter niet vast voor de gehele Looptijd van de Obligaties. Indien een verstrekker van (hypothecair) krediet, zoals een bank of andere financier, verzoekt dat de Obligatielening wordt achtergesteld bij haar vordering op de Vennootschap en/of een vennootschap uit de Groep uit hoofde van dat krediet, is de Directie namens de Obligatiehouders gemachtigd om de Obligatielening bij de vordering van die financier achter te stellen, zonder dat daarvoor de voorafgaande individuele toestemming van iedere Obligatiehouder is vereist. Door in te schrijven op de Uitgifte verleent de Investeerder/Obligatiehouder

op voorhand zijn onherroepelijke en onvoorwaardelijke toestemming aan en machtiging van de Directie tot een dergelijke achterstelling. Dit betekent dat de huidige, relatief gunstige positie van de Obligatiehouders als concurrente (niet-achtergestelde) crediteur gedurende de Looptijd eenzijdig kan verslechteren naar aanleiding van toekomstige financieringsbehoeften van de Groep, zonder dat de Obligatiehouder daarop een vetorecht heeft. Een dergelijke achterstelling kan ertoe leiden dat Obligatiehouders bij een tekortkoming of insolventie van de Vennootschap pas worden voldaan na de betrokken (hypothecaire) financier, terwijl zij bij inschrijving nog uitgingen van een concurrente positie. Voor de duidelijkheid geldt daarbij dat het niet, niet tijdig of niet volledig kunnen voldoen van Rente- en/of aflossingsverplichtingen als gevolg van of in verband met een dergelijke door een hypothecaire financier bedongen achterstelling niet wordt gekwalificeerd als een wezenlijke tekortkoming van de Vennootschap die tot vervroegde opeisbaarheid van de Obligaties kan leiden; in dat geval is de Vennootschap uitsluitend een boeterente van 8% op jaarbasis verschuldigd over het alsdan achterstallige bedrag.

Investeerders dienen zich er daarom van bewust te zijn dat de rangorde van de Obligaties zoals beschreven in dit Prospectus een momentopname betreft en geen door de Looptijd heen gegarandeerde positie, en dat de bevoegdheid tot achterstelling uitsluitend bij de Directie ligt en niet aan individuele goedkeuring van Obligatiehouders is onderworpen.

Beperkte waarde van de concerngarantie

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

Beperkte individuele handhavingsmogelijkheden

Er is geen trustee of andere vertegenwoordiger aangesteld die de collectieve belangen van Obligatiehouders behartigt of bewaakt. Op grond van de Voorwaarden van de Obligatielening kan een individuele Obligatiehouder bij een tekortkoming van de Vennootschap niet zelfstandig tot vervroegde opeising of andere rechtsmaatregelen overgaan, maar is daarvoor afhankelijk van goedkeuring door een gekwalificeerde meerderheid van Obligatiehouders. Voor een individuele Obligatiehouder betekent dit dat hij bij een tekortkoming van de Vennootschap afhankelijk is van coördinatie met andere, hem doorgaans onbekende Obligatiehouders, en niet gegarandeerd zelfstandig actie kan ondernemen om zijn belangen te beschermen.

Assymetrische verlengings- en vervroegde aflossingsbevoegdheid van de Vennootschap

De Vennootschap heeft het recht de Looptijd van de Obligaties eenzijdig te verlengen, tot maximaal vier maal met een half jaar, en heeft daarnaast de mogelijkheid tot vervroegde of tussentijdse aflossing. Dit optierecht komt uitsluitend aan de Vennootschap toe: Obligatiehouders hebben geen daarmee corresponderend recht om vroegtijdige aflossing te verlangen. Dit stelt de Vennootschap 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.

Doorlening binnen de Groep

ER Capital Finance NV fungeert als interne treasury-groepsfinancieringsmaatschappij van de Groep. De opbrengst van de Uitgifte zal derhalve naar verwachting (deels) worden doorgeleend aan andere vennootschappen binnen de Groep ten behoeve van de financiering van vastgoedprojecten. Het terugbetalingsvermogen van de Vennootschap jegens Obligatiehouders is daardoor mede afhankelijk van de kredietwaardigheid van de groepsvennootschappen aan wie is doorgeleend en van de mate waarin deze vennootschappen op hun beurt aan hun terugbetalingsverplichtingen jegens de Vennootschap kunnen voldoen. Obligatiehouders hebben geen zicht op, of zekerheidsrecht ten aanzien van, de individuele leningen die de Vennootschap binnen de Groep verstrekt

Eerdere, gelijkgerangschikte obligatieseries

De onderhavige Uitgifte betreft Serie H. Hieraan voorafgaand zijn reeds meerdere series obligaties (Serie A tot en met G) uitgegeven. Voor zover deze eerdere series nog uitstaan, rangschikken de rechten van de houders daarvan in beginsel gelijk (pari passu) met de rechten van houders van Serie H, tenzij anders overeengekomen.

3.4.3 Beperking rechten obligatiehouders onder Nederlands recht.

De Vennootschap is opgericht en bestaat onder Nederlands recht. Dienovereenkomstig kunnen de rechten en verplichtingen van Obligatiehouders verschillen van de rechten en verplichtingen van obligatiehouders van bedrijven onder de wetten van andere rechtsgebieden. Het uitoefenen van bepaalde rechten buiten Nederland kan moeilijker en kostbaarder zijn dan het uitoefenen van rechten in een bedrijf dat is georganiseerd onder de wetten van andere rechtsgebieden. Elke actie om een van de bedrijfsbesluiten van de Vennootschap aan te vechten, moet worden ingediend bij, en zal worden beoordeeld door, een Nederlandse rechtbank, in overeenstemming met het Nederlandse recht.

3.4.4 Beperking bestuurdersaansprakelijkheid onder Nederlands recht.

De mogelijkheid van obligatiehouders buiten Nederland om juridische stappen te ondernemen of vonnissen tegen de Vennootschap en/of haar bestuur af te dwingen, kan beperkt zijn. De mogelijkheid van obligatiehouders buiten Nederland om een vordering tegen de Vennootschap in te stellen, kan beperkt zijn onder de wet. De Vennootschap is een naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht. De rechten van obligatiehouders worden beheerst door het Nederlandse recht en de statuten. Deze rechten verschillen van de rechten van obligatiehouders in typisch Amerikaanse ondernemingen en sommige andere niet-Nederlandse ondernemingen. Het kan moeilijk zijn voor een obligatiehouder buiten Nederland om succesvol te zijn in een claim tegen de Vennootschap of om aansprakelijkheden gebaseerd op niet-Nederlandse effectenwetten af te dwingen.

Een obligatiehouder buiten Nederland kan mogelijk geen vonnis afdwingen tegen sommige of alle leden van de directie van de Vennootschap en/of de Groep. De leden van de directie zijn inwoners van Nederland. Het kan daarom niet mogelijk zijn voor een obligatiehouder buiten Nederland om een dagvaarding te betekenen aan leden van het bestuur van de Vennootschap binnen het land van verblijf van deze obligatiehouder, of om vonnissen van rechtbanken van het land van verblijf van deze obligatiehouder af te dwingen op basis van burgerlijke aansprakelijkheid onder de effectenwetten van dat land. Er kan geen garantie worden gegeven dat een obligatiehouder buiten Nederland een vonnis kan afdwingen in

civiele en commerciële zaken of vonnissen tegen directieleden die inwoners zijn van Nederland of andere landen dan die waarin het vonnis is uitgesproken. Bovendien kunnen Nederlandse of andere rechtbanken geen civiele aansprakelijkheid opleggen aan leden van de directie van de Vennootschap in een oorspronkelijke zaak die uitsluitend is gebaseerd op buitenlandse effectenwetten die zijn ingediend tegen de Vennootschap of directieleden in een rechtbank met bevoegdheid in Nederland of andere landen.

4 DE UITGIFTE

4.1 Kenmerken van de Uitgifte

Door gebruik te maken van het aanbod in dit Prospectus, kunnen Investeerders door de Vennootschap uit te geven Obligaties, van elk €1.000,- verwerven. De Minimale Inleg is twaalf Obligaties per Investeerder.

De Inleg is gelijk aan het aantal Obligaties waarop is ingeschreven en welke zijn toegewezen vermenigvuldigd met de Nominale Waarde.

Nominale Waarde	€1.000,- per Obligatie
Minimale Inleg	€12.000,- (12 Obligaties)
Maximale 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 rentepercentage dat afhankelijk van de door de Investeerder gekozen Looptijd wordt uitgekeerd over de Inleg aan de Obligatiehouder, zijnde: - 4,30% per jaar bij een Looptijd van twee jaar - 7,10% per jaar bij een Looptijd van vijf jaar - 7,70% per jaar bij een Looptijd van zeven jaar - 8,00% per jaar bij een Looptijd van negen jaar - 8,50% per jaar bij een Looptijd van elf jaar
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 vijf Looptijden: twee, vijf, zeven, negen en elf jaar.
Uitgevende Instelling	ER Capital Finance NV (de Vennootschap)
Inschrijfperiode	31 juli tot en met 30 september 2026

Er kan op de Obligaties worden ingeschreven middels het Inschrijfformulier (zie bijlage IV). Toewijzing etc.

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 naam in het Register van Obligatiehouders opgenomen. Dit Register wordt beheerd door de Vennootschap. Er zijn geen kosten verbonden aan deze registratie. Op verzoek van een Obligatiehouder verstrekt de Vennootschap jaarlijks een uittreksel uit het Register.

4.2 Kenmerken van de Obligaties

Een obligatielening is in feite niets anders dan een lening die door de gezamenlijke obligatiehouders aan een 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

een vennootschap, stichting of andere 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 vennootschap 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 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 groep gehouden register van obligatiehouders. Dit is bij deze Uitgifte eveneens het geval.

4.3 Rente

De Vennootschap zal de Obligatiehouders een vaste vergoeding betalen ter grootte van de door hen gekozen Rente, afhankelijk van de gekozen looptijd, over de Nominale Waarde van de door hen gehouden Obligaties, althans het op enig moment nog resterende gedeelte daarvan.

De Rente zal in maandelijkse termijnen achteraf aan de Obligatiehouders worden voldaan over de eerste volle maand na Uitgifte. De hoogte van iedere maandelijkse rentetermijn wordt op de laatste dag van de betreffende maand vastgesteld ("rentedatum") en uiterlijk op de 15^e van de maand volgend op de maand waarop de Rente betrekking heeft ("betaaldatum") betaalbaar gesteld en overgemaakt aan die Obligatiehouders die op de betreffende rentedatum in het Register van Obligatiehouders van de Vennootschap geregistreerd stonden. Over de periode tussen een rentedatum waarop een maandelijkse rentetermijn wordt vastgesteld en de betaaldatum waarop de betreffende rentetermijn betaalbaar wordt gesteld en wordt overgemaakt, is de Vennootschap over het bedrag van die rentetermijn geen rente verschuldigd (geen rente over uit te betalen rente gedurende één halve maand).

Ook is geen Rente verschuldigd over de Nominale Waarde van de door een Obligatiehouder gehouden Obligaties over de maand (of gedeelte daarvan) waarin deze Obligaties, al dan niet vervroegd of tussentijds, worden afgelost, één en ander als neergelegd in dit Prospectus.

De eerste keer dat er Rente zal worden betaald met betrekking tot de Uitgifte is op 15 september (betaaldatum) en wel over de periode van de (eerste) Uitgiftedatum tot en met 31 augustus 2026 (rentedatum).

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

4.4 Aflossing, Verlengingsoptie & Rang

Aflossing

Aflossing zal, behoudens vervroegde aflossing, plaatsvinden op de Aflossingsdatum (waarvan de laatste uiterlijk valt op 30 september 2037) afhankelijk van de gekozen looptijd, behoudens de Verlengingsoptie. De Directie of Vennootschap 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 Vennootschap aan de betreffende Obligatiehouders een boeterente verschuldigd van 8% op jaarbasis over het te laat betaalde bedrag verschuldigd over de periode vanaf de Aflossingsdatum tot aan de datum van daadwerkelijke betaling daarvan.

Verlengingsoptie

De Vennootschap 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 invoeren van elke verlenging is de Vennootschap verplicht om de Obligatiehouders ten minste drie maanden van tevoren op de hoogte te stellen. Deze flexibele optie biedt de Vennootschap de mogelijkheid om haar financiële strategieën aan te passen aan veranderende marktomstandigheden.

Rang

Iedere Obligatiehouder erkent en aanvaardt bij het ondertekenen van de Akte van Uitgifte dat de Vennootschap 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 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. De vorderingen van de Obligatiehouders jegens de Vennootschap zijn concurrent met alle andere concurrente crediteuren van de Vennootschap.

4.5 Verkoop/overdraagbaarheid Obligaties

De overdracht van de Obligaties behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Directie van de Vennootschap welke zijn goedkeuring niet op onredelijke gronden zal onthouden. Wordt door de Vennootschap verkoop aan een bonafide koper geweigerd dan dient de Vennootschap uiterlijk binnen drie maanden met een alternatieve verkrijger te komen dan wel dient zij zelf de betreffende Obligaties in te kopen tegen de prijs die gelijk is aan de prijs die de geweigerde bonafide 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 Vennootschap in goed overleg te bepalen overdrachtsdatum. De Vennootschap zal de overdracht prompt verwerken in het door haar gehouden Register van Obligatiehouders. De kosten van de overdracht (inclusief de eventuele kosten van de Vennootschap) 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 Vennootschap.

4.6 Tijdschema

Uitgifte van de Obligaties kan in (maandelijke) tranches plaatsvinden. Het tijdschema voor de eerste tranche is als volgt:

Vaststellingsdatum:	31 juli 2026
Inschrijfperiode:	31 juli 2026 t/m 30 september 2026

De Uitgifte onder dit Prospectus eindigt op het moment dat de emissie volledig is geplaatst. De Inschrijfperiode eindigt op 30 september 2026.

Toewijzing/Acceptatie inschrijving

Toewijzing vindt plaats in volgorde van binnenkomst (na CDD check) van het Inschrijfformulier (zie Bijlage III - Inschrijfformulier). De door de Vennootschap geaccepteerde Inschrijfformulieren worden gevolgd door een Toewijzingsbrief met daarin vermeld de uiterste stortingsdatum. Op de uiterste stortingsdatum, aangegeven in de Toewijzingsbrief, dient de Inleg te zijn ontvangen door de Vennootschap. De Directie is gerechtigd om zonder opgave van reden inschrijvingen te weigeren.

Akte van Uitgifte

Zodra de Inleg door de Vennootschap is ontvangen, stelt zij binnen vijf werkdagen een door de Vennootschap ondertekende Akte van Uitgifte beschikbaar ter ondertekening door de Investeerder. De Akte van Uitgifte dient als obligatieovereenkomst; hierin zijn onder andere de uitgifte nummers van de door de Investeerder aangekochte Obligaties opgenomen, alsmede de looptijd en de Rente. De Obligatie en de daaruit voortvloeiende rechten van de Investeerder jegens de Vennootschap ontstaan op het moment waarop de Akte van Uitgifte door beide partijen is ondertekend (de Uitgiftedatum). De Vennootschap 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.

Sluiting inschrijfperiode

De Vennootschap is gerechtigd om de inschrijfperiode vervroegd te sluiten, bijvoorbeeld als gevolg van grote belangstelling.

Verlenging Inschrijfperiode

De Vennootschap is gerechtigd de inschrijfperiode te verlengen indien marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.

Uitgifte mogelijkheid

In het geval de Uitgifte op sluitingsdatum niet volledig is voltekend, is de Vennootschap gerechtigd om op één of meer (vervolg) uitgiftedata op individuele basis onder de voorwaarden van dit Prospectus Obligaties te blijven uitgeven totdat de beoogde €1.000.000,- aan Obligaties zijn uitgegeven.

4.7 Informatieverstrekking

De Vennootschap zal jaarlijks een jaarverslag publiceren op de website van de Groep en periodieke informatie verstrekken over voortgang en relevante gebeurtenissen. Voor Obligatiehouders zal er jaarlijks een informatiebijeenkomst worden gehouden.

Het jaarverslag 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 INVESTERINGSSTRATEGIE EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

De Groep streeft ernaar om de komende jaren een portefeuille van circa €250 miljoen samen te stellen die bestaat uit goed renderend, kleinschalig commercieel, light industrial, residentieel vastgoed en ontwikkelposities met waarde creatie mogelijkheid (ontwikkelingspotentieel) en minimaal energielabel C.

Het beleid is erop gericht een goed meerjarig totaalrendement te behalen uit:

- Het (her- en door-) ontwikkelen van bestaande en nieuwe posities en objecten
- Het beheer, de optimalisatie en de exploitatie van de verhuurde objecten (het directe investeringsresultaat) en
- Het realiseren van verkoopwinsten bij het op termijn weer verkopen van het vastgoed (het indirecte investeringsresultaat)

De Groep zal voornamelijk investeren in Nederlands kleinschalig commercieel, light industrial, residentieel vastgoed en ontwikkelposities een aankoopwaarde tussen de circa €1 miljoen en circa €10 miljoen. De voorkeur ligt bij multi-tenant gebouwen en light industrial met een aankoopwaarde van tussen de €1 en €4 miljoen van ca. 1.000 à 5.000m². Deze objecten zijn voor institutionele investeerders veelal niet interessant, omdat deze voor hen te kleinschalig zijn.

Het commerciële vastgoed waarin geïnvesteerd wordt bestaat, bij voorkeur, uit kantoren en bedrijfsruimten met meerdere huurders per pand (Multi-tenant). Door deze spreiding bouwt de Groep een portefeuille op met een evenwichtig risicoprofiel. Dit stelt de Groep in staat om in te spelen op kansen die een bepaalde categorie vastgoed op een zeker moment biedt en wordt de afhankelijkheid van individuele huurders beperkt. Zo kan bijvoorbeeld bij een overspannen kantorenmarkt de markt voor bedrijfsruimten wel aantrekkelijk zijn.

Door het woningtekort in Nederland zijn ook residentiele investeringen interessant voor de Groep, mits deze uitzicht bieden op een goed rendement. Door de enorme vraag naar woningen zijn de aanvangsrendementen flink gedaald de afgelopen jaren waardoor proposities veelal niet aantrekkelijk zijn. Kleine blokjes woningen, desnoods enigszins verspreid waarbij de sociale sector niet uitgesloten wordt, kunnen nog een aantrekkelijk rendement opleveren.

Op de Vaststellingsdatum heeft de Groep enkele lopend ontwikkelproject in bezit:

- Hoofddorp: Deze ontwikkeling onderneemt de Groep tezamen met een gedelegeerd ontwikkelaar (Blink BV, onderdeel van de Jalo groep) waarmee zij in juni 2026 een joint-venture is aangegaan. De bedoeling is het huidige verhuurde kantoorpand te slopen en er woningen voor de verkoop voor terug te bouwen.
- Purmerend: het kantoorpand in Purmerend wordt op de Vaststellingsdatum verbouwd naar een toekomstbestendig kantoorpand specifiek voor de gebruikswensen van één specifieke commerciële huurder die er vervolgens minimaal vijftien jaar gebruik van zal maken.

Verder heeft de Groep op de Vaststellingsdatum twee panden in bezit gelegen in Bilthoven, en Maastricht die in aanmerking komen voor herontwikkeling naar woningen. Het pand in Maastricht betreft Businesspark Geusselt, verworven op 2 maart 2026, dat bij verwerving circa 90% was verhuurd met een

jaarlijkse huurinkomst van circa €1,7 miljoen en een gemiddelde resterende huurtermijn van circa 6,5 jaar.

Daarnaast treedt de Groep op als beheerder van een door haar geïnitieerd fonds (De Boreel), waarvan het onderliggende vastgoedobject, de Boreelkazerne te Deventer, tevens (deels) ontwikkeld zal worden naar woningen bestemd voor de verkoop.

Door een optimale samenstelling van de portefeuille kan een stabiel rendement op het eigen vermogen worden gerealiseerd. De Groep kiest uitsluitend voor Nederlands vastgoed en vastgoedposities waarbij een goede geografische spreiding van groot belang wordt geacht.

Dit betekent dat elke individuele propositie steeds zal worden getoetst aan de selectiecriteria. Tevens dient het betreffende onroerend goed tegen aantrekkelijke condities gekocht en gefinancierd te kunnen worden.

De ontwikkeling van vastgoed met het oog op verkoop vormt de kernactiviteit van de Groep. Daarnaast beheert en exploiteert de Groep haar bestaande vastgoedportefeuille en is zij, waar de geboden prijs aantrekkelijk is, bereid panden te verkopen. De Groep heeft daarbij oog voor de lange termijn en heeft niet de intentie om vastgoed dat zij verwerft stelselmatig op korte termijn weer te verkopen, maar hanteert wel een opportunistische houding ten aanzien van handelstransacties: ieder pand in bezit is in principe te koop, mits de geboden prijs aantrekkelijk is.

Timing van deze Uitgifte

De marktomstandigheden zijn momenteel van dien aard dat kwalitatief goed vastgoed aangeboden wordt, maar bancaire financiering problematisch is. Dit biedt kansen voor die investeerder die zelf over voldoende financiële middelen beschikt. Deze investeerder is minder afhankelijk van bancaire financiering. Tevens zal bancaire financiering - indien de investeerder zelf meer middelen inbrengt - gemakkelijker worden verkregen. De beschikking over de financiële middelen die deze Uitgifte oplevert, zorgt ervoor dat de Groep slagvaardiger is en – wanneer de gelegenheid zich voordoet – snel kan handelen en kwalitatief hoogstaand vastgoed kan aankopen tegen goede prijzen.

Een overzicht van de actuele portefeuille wordt op verzoek door de Vennootschap toegezonden.

6 BESCHRIJVING VAN DE VASTGOEDMARKT IN NEDERLAND

6.1 Categorieën in de vastgoedmarkt

De vastgoedmarkt in Nederland is grosso modo te verdelen in twee markten, de woningmarkt en de commerciële vastgoedmarkt.

Commercieel vastgoed bestaat uit:

- Kantoorgebouwen
- Bedrijfsruimten
- Winkels

Elke categorie heeft haar eigen kenmerken, rendementen en risico's welke hierna toegelicht zullen worden. Winkels worden buiten beschouwing gelaten, omdat de Groep hierin niet primair investeert.

6.2 Economie

Algemene omgeving

Volgens de meest recente ramingen van het Centraal Planbureau (CPB) groeit de Nederlandse economie in 2026 gematigd verder. Na een economische groei van circa 1,9% in 2025 wordt voor 2026 een groei van ongeveer 1,5% van het bruto binnenlands product (bbp) verwacht. De groei wordt voornamelijk gedragen door de binnenlandse bestedingen, in het bijzonder de particuliere consumptie, ondersteund door een herstel van de koopkracht, loonstijgingen en een relatief stabiele arbeidsmarkt.

De particuliere consumptie neemt naar verwachting met circa 2,3% toe, terwijl de inflatie verder afneemt van ongeveer 3,2% in 2025 naar circa 2,3% in 2026. Hoewel de prijsstijgingen daarmee verder normaliseren, ligt de inflatie nog steeds iets boven het langjarige gemiddelde. De werkloosheid blijft historisch laag en wordt voor 2026 geraamd op ongeveer 4,0% van de beroepsbevolking.

Tegelijkertijd blijven de internationale economische vooruitzichten onzeker. Geopolitieke spanningen, handelsconflicten, een afzwakkende wereldeconomie en onzekerheid over het toekomstige monetaire beleid van centrale banken kunnen een negatieve invloed hebben op de economische groei, de investeringsbereidheid en de internationale handel. Daarnaast staan de Nederlandse overheidsfinanciën onder druk door oplopende uitgaven, waardoor de budgettaire ruimte voor aanvullende stimuleringsmaatregelen beperkt blijft.

Renteontwikkelingen

Na de sterke renteverhogingen in 2022 en 2023 heeft de Europese Centrale Bank (ECB) gedurende 2024 en 2025 de beleidsrente geleidelijk verlaagd als gevolg van de afnemende inflatie. Hierdoor zijn de financieringscondities verbeterd ten opzichte van de voorgaande jaren en is de volatiliteit op de kapitaalmarkt afgenomen.

Voor 2026 wordt verwacht dat de rente zich op een relatief stabiel niveau zal bewegen. Hoewel verdere beperkte rentedalingen niet zijn uitgesloten, blijven de financieringskosten naar verwachting hoger dan gedurende de periode van uitzonderlijk lage rente voorafgaand aan 2022. De beschikbaarheid van vastgoedfinanciering blijft bovendien afhankelijk van de kwaliteit van het onderliggende vastgoed, de

stabiliteit van de huurinkomsten, de duurzaamheidsprestaties van het object en de kredietwaardigheid van de kredietnemer.

Gevolgen voor vastgoedinvesteerders - algemeen

Na de correctie van de vastgoedmarkt in 2023 en 2024 heeft gedurende 2025 een geleidelijk herstel plaatsgevonden. Door de stabilisatie van de rente, een afnemende inflatie en een terugkerend vertrouwen onder beleggers is de investeringsactiviteit weer toegenomen. De markt blijft echter selectief. Beleggers en financiers richten zich steeds nadrukkelijker op kwalitatief hoogwaardige, duurzame objecten met stabiele huurinkomsten en een goede locatie.

Voor 2026 wordt verwacht dat deze ontwikkeling zich voortzet. De investeringsmarkt ontwikkelt zich richting een evenwichtiger prijsniveau, waarbij rendementen in toenemende mate worden bepaald door de kwaliteit van de huurkasstromen en minder door autonome waardeinstijgingen van vastgoed (CBRE Real Estate Market Outlook 2025 en 2026).

Gevolgen voor de vastgoedprijzen

De stabilisatie van de rente en de afgenomen inflatie hebben ertoe geleid dat de neerwaartse druk op vastgoedwaarderingen grotendeels is afgenomen. Transacties vinden steeds vaker plaats tegen prijsniveaus die aansluiten bij de gewijzigde marktomstandigheden. Voor kwalitatief hoogwaardige objecten op goede locaties wordt een stabiele tot licht positieve waardeontwikkeling verwacht.

Daarentegen kunnen objecten op secundaire locaties of vastgoed dat niet voldoet aan de toenemende duurzaamheids- en kwaliteitseisen nog steeds onder druk blijven staan, waardoor waardedalingen of aanvullende investeringen noodzakelijk kunnen zijn.

Veel investeerders beschouwen de huidige periode als een ideaal instapmoment, met verwachtingen van lichte compressie in aanvangsrendementen op de middellange termijn. Transacties vinden plaats tegen de nieuwe marktprijzen, en er is optimisme over prijsstijgingen in de komende jaren naarmate de markt verder herstelt.

6.3 Kantoren

De Nederlandse kantorenmarkt wordt steeds sterker gekenmerkt door een duidelijke tweedeling. De vraag concentreert zich op duurzame, moderne en goed bereikbare kantoorlocaties, met name in de grotere stedelijke regio's en nabij openbaarvervoerknooppunten. Hybride werken heeft geleid tot een efficiënter ruimtegebruik, waardoor gebruikers kritischer zijn geworden bij de selectie van kantoorruimte.

De gemiddelde leegstand op de Nederlandse kantorenmarkt bedraagt circa 6%, terwijl de leegstand op de belangrijkste kantoorlocaties aanzienlijk lager ligt, veelal tussen 3% en 5%. Gebouwen met een hoog duurzaamheidsniveau, een goede bereikbaarheid en moderne voorzieningen behouden over het algemeen een hoge bezettingsgraad en realiseren relatief stabiele huurprijzen. Verouderde kantoren en objecten met een beperkte duurzaamheidskwaliteit ondervinden daarentegen toenemende leegstand, oplopende investeringskosten en waardedruk.

Voor 2026 wordt verwacht dat deze kwaliteitsverschillen verder zullen toenemen, mede onder invloed van strengere ESG-eisen, verduurzamingsverplichtingen, de toenemende vraag naar energiezuinig

gebouwen en veranderende huisvestingsstrategieën van bedrijven (CBRE, European Real Estate Market Outlook 2025 en 2026).

6.4 Bedrijfsruimten

De markt voor bedrijfs- en logistiek vastgoed blijft relatief sterk. De vraag wordt ondersteund door structurele ontwikkelingen zoals e-commerce, reshoring, supply chain-optimalisatie en de behoefte aan moderne distributie- en bedrijfsruimten.

De leegstand van logistiek vastgoed blijft historisch laag en bedraagt op veel toplocaties minder dan 3%, terwijl de vraag naar moderne bedrijfsruimte het beschikbare aanbod blijft overstijgen. Het aanbod van nieuwe bedrijfsruimte blijft echter beperkt door schaarste aan geschikte bouwlocaties, stijgende bouwkosten, langere vergunningstrajecten, stikstofproblematiek en toenemende netcongestie. Hierdoor kunnen nieuwe ontwikkelingen vertraging oplopen of geheel worden uitgesteld.

Voor 2026 wordt verwacht dat de vraag naar kwalitatief hoogwaardige bedrijfsruimten op strategische locaties hoog blijft, terwijl de beperkte uitbreidingsmogelijkheden bijdragen aan relatief stabiele huurprijzen, lage leegstand en een hoge bezettingsgraad.

6.5 Residentieel

De Nederlandse woningmarkt blijft gekenmerkt door een structureel woningtekort. Het woningtekort wordt in 2026 geraamd op ongeveer 400.000 woningen, terwijl de bevolkingsgroei, huishoudensveranderingen en migratie de vraag naar woningen blijven ondersteunen.

Tegelijkertijd hebben de Wet betaalbare huur, fiscale wijzigingen en toenemende duurzaamheidsvereisten het investeringsklimaat voor met name middenhuurbeleggers complexer gemaakt. Hierdoor blijven institutionele en particuliere beleggers terughoudend bij nieuwe investeringen en vindt in delen van de markt uitputting plaats.

Voor 2026 wordt verwacht dat het woningtekort voorlopig aanhoudt. Hoewel de vraag naar huurwoningen structureel hoog blijft, kunnen regulering, bouwkosten, stikstofproblematiek, netcongestie en beperkte vergunningverlening de uitbreiding van het woningaanbod blijven beperken. Hierdoor blijft de druk op de huurwoningmarkt groot, met name in de Randstad en andere economisch sterke regio's (European Real Estate Market Outlook 2025 en 2026; Rijksoverheid - Wet betaalbare huur, CPB-marktanalyses woningmarkt 2025–2026).

6.6 De huidige investeringsmarkt

Na de correctie in de vastgoedmarkt gedurende 2023 en 2024 heeft de Nederlandse investeringsmarkt zich gedurende 2025 geleidelijk gestabiliseerd. Zowel nationale als internationale beleggers zijn weer actiever geworden, zij het met een grotere nadruk op kwaliteit, duurzaamheid en stabiele kasstromen.

Het totale beleggingsvolume in Nederlands commercieel vastgoed liet in 2025 een duidelijk herstel zien ten opzichte van 2024. Voor 2026 wordt verwacht dat deze herstelbeweging zich voortzet, ondersteund door stabielere financieringscondities en afnemende rentevolatiliteit.

Internationale kapitaalstromen blijven beschikbaar voor Nederlands vastgoed, maar geopolitieke ontwikkelingen, handelsbelemmeringen en economische onzekerheid kunnen leiden tot grotere volatiliteit

in investeringsbeslissingen. Beleggers blijven daarom selectief en geven de voorkeur aan hoogwaardige vastgoedobjecten met stabiele huurders en een sterke duurzaamheidspositie (CBRE, European Real Estate Market Outlook 2025 en 2026; Centraal Economisch Plan 2026).

6.7 Duurzaamheid

Duurzaamheid vormt een steeds belangrijkere factor binnen de vastgoedsector. Wet- en regelgeving op nationaal en Europees niveau stellen hogere eisen aan de energieprestatie, CO₂-uitstoot en klimaatbestendigheid van gebouwen. Daarnaast spelen duurzaamheidscriteria een steeds grotere rol bij financieringsbeslissingen van banken en institutionele beleggers, waarbij duurzaam vastgoed in veel gevallen gunstigere financieringsvoorwaarden kan verkrijgen.

Voor vastgoedeigenaren betekent dit dat investeringen in verduurzaming steeds vaker noodzakelijk zijn om de verhuurbaarheid, financierbaarheid en waarde van vastgoed op peil te houden. Objecten die onvoldoende aan deze eisen voldoen kunnen te maken krijgen met hogere exploitatiekosten, beperktere financieringsmogelijkheden, aanvullende investeringsverplichtingen en een lagere marktwaarde.

6.8 Verwachtingen

De Nederlandse vastgoedmarkt bevindt zich in een fase van normalisatie. De uitzonderlijke periode van zeer lage rente ligt achter ons, terwijl de huidige combinatie van een stabielere rente, een inflatie van naar verwachting circa 2,3% in 2026 en een economische groei van ongeveer 1,5% zorgt voor een beter voorspelbare investeringsomgeving.

Voor 2026 wordt verwacht dat de investeringsmarkt zich verder stabiliseert. Rendementen zullen in toenemende mate worden bepaald door de kwaliteit van het vastgoed, de locatie, de duurzaamheid, de kwaliteit van de huurders en de stabiliteit van de kasstromen. Goed onderhouden en duurzaam vastgoed op aantrekkelijke locaties zal naar verwachting relatief waardevast blijven.

Tegelijkertijd blijft het risicoprofiel van minder kwalitatief vastgoed verhoogd. Objecten op secundaire locaties of met zwakkere duurzaamheidskenmerken hebben een groter risico op leegstand en waarde-daling. De tweedeling binnen de markt zet daarmee verder door (Europese Centrale Bank (ECB); CBRE, European Real Estate Market Outlook 2025 en 2026; CPB - Centraal Economisch Plan 2026).

6.9 Conclusie

Op basis van eerdere ervaringen wordt verwacht dat hoogwaardig, kleinschalig commercieel vastgoed dat goed verhuurd wordt en gelegen is op een gunstige locatie alsmede residentieel vastgoed voor een redelijke prijs is aangekocht voor de komende jaren een goede langere termijninvestering is. Het aanbod van dergelijke objecten is echter schaars. Toch zullen er zich de komende tijd meer mogelijkheden voordoen om tegen aantrekkelijke condities zulk vastgoed te verwerven.

De Groep kan selectief zijn. Met de door middel van de Uitgifte verkregen fondsen beschikt zij over de nodige slagkracht. De bestaande portefeuille biedt daarnaast stabiele inkomsten.

7 KOSTEN

7.1 Aankoopkosten

Overdrachtsbelasting

Ter zake van de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken is de Groep overdrachtsbelasting verschuldigd. Overdrachtsbelasting wordt in beginsel geheven over de koopprijs van de onroerende zaak. Het tarief bedraagt thans 10,4% voor woningen en eveneens 10,4% voor bedrijfsmatig onroerend goed. De overdrachtsbelasting wordt direct door de Groep aan de Belastingdienst afgedragen en wordt als aankoopkosten bij de verkrijgingsprijs van het vastgoed geactiveerd.

Omzetbelasting (BTW)

De levering van onroerend goed is in beginsel vrijgesteld van omzetbelasting. Hierop gelden twee (voor de Groep mogelijk relevante) uitzonderingen. Ten eerste de levering van een gebouw als deze levering binnen twee jaren na eerste ingebruikname plaatsvindt. Ten tweede kunnen de koper en verkoper onder voorwaarden opteren voor een BTW belaste levering. Deze optie is beschikbaar als de koper omzetbelasting belaste prestaties gaat verrichten. Hiervan kan sprake zijn als het vastgoed met omzetbelasting wordt verhuurd aan een ondernemer die het vastgoed voor minstens 90% gaat gebruiken voor omzet waarover hij omzetbelasting is verschuldigd. Deze optie is derhalve niet beschikbaar indien en voor zover de Groep woningen c.q. appartementen gaat verhuren aan particuliere huurders.

In dit verband zal de Groep (met de verkoper) per aankoop vaststellen of een optie voor belaste levering wenselijk c.q. mogelijk is. De Groep zal in dit verband de optimale fiscale vormgeving van de benodigde overdrachten kiezen.

De omzetbelasting (indien van toepassing) wordt direct door de verkoper in rekening gebracht. In rekening gebrachte voorbelasting wordt, indien mogelijk, bij de Belastingdienst teruggevorderd. Omzetbelasting die niet kan worden teruggevorderd wordt als aankoopkosten bij de verkrijgingsprijs van het vastgoed geactiveerd.

Makelaarscourtage

De Groep is in veel gevallen bij aankoop van een vastgoed object een makelaarscourtage verschuldigd, variërend van 0,5-2%. Dit betreft alle aankoop- en selectiekosten van het vastgoed waaronder taxatiekosten. De makelaarscourtage wordt geactiveerd bij de aankoopwaarde van het vastgoed.

Juridisch, technisch en financieel due diligence

De Groep stelt bij aankoop van een vastgoedobject technisch onderzoek in naar het object en de grond. Voorts wordt juridisch onderzoek verricht naar de huurovereenkomst en de (financiële) status van de huurders. Deze onderzoeken worden door de Groep veelal zelf verricht, maar het inschakelen van een derde partij wordt niet uitgesloten. De due diligence-kosten worden als onderdeel van de verkrijgingsprijs van het vastgoed geactiveerd.

Taxatiekosten

De Groep dient voor een taxatie zorg te dragen in het kader van de aankoopbeoordeling en het verkrijgen van de financiering. Hiervoor wordt een tarief van 0,2% van de koopprijs begroot. De taxatiekosten kunnen zowel in positieve als in negatieve zin variëren. Deze taxatiekosten worden door de Groep als

onderdeel van de verkrijgingsprijs van het vastgoed geactiveerd. Bij eventuele hertaxaties zullen deze kosten ten laste van het resultaat worden gebracht.

Notariskosten en kosten kadaster

Voor de notariële levering van het vastgoed en de inschrijving in het kadaster van de vestiging van het hypotheekrecht wordt rekening gehouden met een bedrag van 0,3% van de aankoopsom in verband met de kosten van de notaris en het kadaster. De notariskosten en de kosten van het Kadaster kunnen zowel in positieve als in negatieve zin variëren. Deze kosten worden door de betreffende notaris en het kadaster in rekening gebracht.

7.2 Verkoopkosten

Makelaarscourtage

De Groep is in veel gevallen bij verkoop van een vastgoed object een makelaarscourtage verschuldigd, variërend van 0,5-2%. De verkoopkosten worden direct ten laste gebracht van de verkoopopbrengst.

7.3 Financieringskosten

Afsluitprovisie

Bij het verkrijgen van vreemd vermogen bij kredietinstellingen is een afsluitprovisie van circa 0,5 á 2% aan de kredietinstelling verschuldigd. De afsluitprovisie van de kredietinstellingen kan zowel in positieve als negatieve zin variëren. De afsluitprovisies worden geactiveerd en over de looptijd van de betreffende financiering afgeschreven.

Rentelasten en premies

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

7.4 Exploitatiekosten

De jaarlijkse exploitatiekosten zien op de variabele kosten voor de vastgoedexploitatie als percentage van de huurinkomsten. De exploitatiekosten komen direct ten laste van het resultaat. De exploitatiekosten, uitgedrukt als percentage van de huurinkomsten, betreffen de posten onderhoud gebouwen, onroerendezaakbelasting en verzekeringspremies en zijn geprognosticeerde kosten. De werkelijke kosten kunnen zowel in positieve als negatieve zin variëren.

7.5 Lasten in verband met de organisatie van de Groep

Deze kosten bestaan uit personeelskosten, kantoorkosten, automatiserings- en ICT-kosten, huisvestingskosten, juridische en fiscale ondersteuning, verkoop- en marketingkosten, accountants- en compliancekosten.

Onderdeel van de personeelskosten is de directievergoeding voor de Directie. CEO van de onderneming is de heer Eelkman Rooda die tevens aandeelhouder in de Vennootschap is. Via zijn holding ontvangt hij een management fee. Zijn management fee bestaat uit een vaste jaarlijkse vergoeding van €190.000 (basisjaar 2025) die jaarlijks wordt geïndexeerd en een variabele jaarlijkse vergoeding gelijk aan 0,1% over het geconsolideerde balanstotaal.

Daarnaast ontvangt hij een autokostenvergoeding van €19.000,- per jaar (basisjaar 2025), eveneens geïndexeerd.

8 VENNOOTSCHAPPELIJKE HISTORIE EN STRUCTUUR

In dit hoofdstuk zullen we ingaan op de historie en juridische structuur van de Groep.

8.1 Historie ER Capital NV

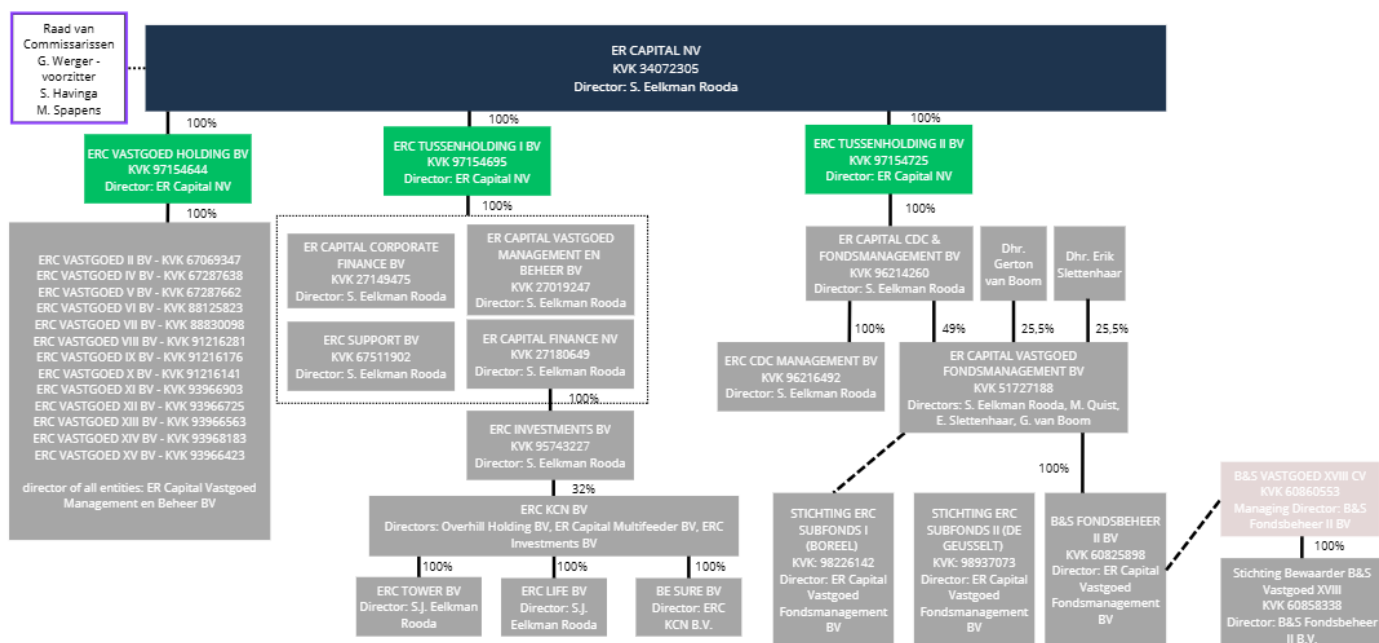
ER Capital NV is de topholding van de Groep van ER Capital. De Groep is in 2017 ontstaan door middel van samenvoeging van diverse vastgoedvennootschappen en overname van een aantal operationele vennootschappen.

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 organisatie van ER Capital NV bestaat uit professionals met langjarige relevante ervaring en is ruim voldoende qua omvang om de nodige functiescheidingen en continuïteit te waarborgen. Het management van ER Capital NV neemt zelf risicodragend deel in het kapitaal van ER Capital NV.

8.2 De juridische structuur - algemeen

Onder ER Capital NV hangen een aantal vennootschappen. Zie onderstaand, niet-limitatieve schema:



De dochtervennootschappen houden zich bezig met het investeren in commercieel/light industrial en residentieel vastgoed en in de toekomst misschien ook in grotere MKB-ondernemingen. Daarnaast heeft de Groep fee-genererende activiteiten zoals het initiëren en plaatsen van vastgoedfondsen, fondsmanagement en vastgoed management en beheer voor derden.

8.3 Oprichting en Statuten

ER Capital Finance NV is een naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. De Vennootschap is opgericht als besloten vennootschap (BV) naar Nederlands recht bij akte van 11 augustus 1999. Op 11 september 2017 zijn de statuten laatstelijk gewijzigd.

De Statuten van de Vennootschap luiden conform het afschrift zoals opgenomen in Bijlage I. De statutaire doelomschrijving van ER Capital Finance NV luidt als volgt:

De vennootschap heeft ten doel:

- a. het verlenen van diensten op financieel gebied en het verstrekken van adviezen op het gebied van financiën, beleggingen, investeringen, desinvesteringen, verzelfstandigen, overnames, fusies en strategie aan ondernemingen en vennootschappen waarmee de vennootschap in een groep is verbonden en aan derden;*
 - b. het oprichten van, het op enigerlei wijze deelnemen in, het besturen van en het toezicht houden op ondernemingen en vennootschappen;*
 - c. het financieren van ondernemingen en vennootschappen;*
 - d. het lenen, uitlenen en bijeenbrengen van gelden daaronder begrepen, het uitgeven van obligaties, schuldbrieven of andere waardepapieren, alsmede het aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten;*
 - e. het verstrekken van garanties, het verbinden van de vennootschap en het bezwaren van activa van de vennootschap ten behoeve van ondernemingen en vennootschappen waarmee de vennootschap in een groep is verbonden en ten behoeve van derden;*
 - f. het verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en van vermogenswaarden in het algemeen;*
 - g. het verhandelen van valuta, effecten en vermogenswaarden in het algemeen;*
 - h. het exploiteren en verhandelen van patenten, merkrechten, vergunningen, know how en andere industriële eigendommen;*
 - i. het verrichten van alle soorten industriële, financiële, en commerciële activiteiten;*
- en al hetgeen daarmee verband houdt of daar bevorderlijk voor kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.*

8.4 Boekjaar en jaarrekening

Het boekjaar van ER Capital NV, waartoe de Uitgevende Instelling behoort, is gelijk aan het kalenderjaar. De Directie stelt jaarlijks de jaarrekening op overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen, waaronder Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, de Wet op het financieel toezicht (Wft), de toepasselijke Europese regelgeving en de regels van de gereglementeerde markt waarop de aandelen van de Vennootschap zijn toegelaten tot de handel.

De jaarrekening wordt gecontroleerd door een door de algemene vergadering benoemde onafhankelijke externe accountant. De accountant verstrekt bij de jaarrekening een controleverklaring overeenkomstig de geldende wettelijke en professionele standaarden.

De jaarrekening wordt vastgesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders. Na vaststelling wordt de jaarrekening, overeenkomstig de wettelijke voorschriften, gedeponereerd bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel en openbaar gemaakt. Daarnaast publiceert de Vennootschap de jaarrekening met toelichting op haar website en maakt zij deze beschikbaar via de daartoe

voorgeschreven openbaarmakingskanalen voor Uitgevende Instellingen waarvan effecten zijn toegelaten tot de handel op een gereguleerde markt.

ER Capital NV publiceert tevens haar halfjaarlijkse financiële verslaggeving en, indien wettelijk of op grond van de toepasselijke beursregels vereist, overige koersgevoelige en periodieke informatie overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving.

9 INFORMATIE OVER HET BESTUUR

9.1 Directie

De Vennootschap wordt bestuurd door de Directie. De Groep heeft daarnaast een Raad van Commissarissen.

9.1.1 Directie

De Directie is opgedragen aan de heer drs. S.J. Eelkman Rooda. Hij neemt (direct dan wel indirect) risico-dragend deel in het kapitaal van de Groep. Hij heeft niet de intentie zijn financiële belang materieel te verkleinen.

Op de Vaststellingsdatum is de heer Eelkman Rooda indirect UBO van ER Capital NV (en aldus de Vennootschap als 100% indirect dochter van ER Capital NV) door zijn indirect eigenaarschap van:

- 1.995.723 gewone aandelen ER Capital NV;
- 100% van de aandelen M ER Capital NV.

Het belangrijkste kenmerk van de M-aandelen is dat 20% van de winst die resteert na de toevoeging aan de dividendreserve voor de preferente aandelen in ER Capital NV en de dividendreserve voor de gewone aandelen in ER Capital NV wordt toegevoegd aan de dividendreserve die wordt aangehouden ten behoeve van de M-aandelen. De resterende winst na deze klasse specifieke winsttoedelingen staat ter beschikking van de algemene vergadering. Daarnaast hebben de houder(s) van M-aandelen recht op het aanstellen en ontslaan van statutaire bestuursleden van ER Capital NV.

Voorts houdt de heer Eelkman Rooda indirect €100.000,- nominaal aan obligaties (uitgegeven in een obligatie-emissie van ER Capital NV in 2007/2008).

Curriculum Vitae drs. S.J. Eelkman Rooda

Sebo Eelkman Rooda (1963) werkte na zijn studie bedrijfseconomie te Rotterdam als accountant bij Arthur Andersen & Co en als fusie- en overnameadviseur bij Investment Management & Consultancy Group. In 1993 richtte hij Eelkman Rooda & Co. en in 1994 Renpart op. Beiden gingen op in Renpart Group of Companies, een Groep actief op het gebied van fund management en vastgoedbeleggingen.

ER Capital NV is vervolgens begin 2007 opgericht en deels afgesplitst van Renpart. Samen met zijn team is de heer Eelkman Rooda actief op het gebied van investeringen en corporate finance. De heer Eelkman Rooda heeft diverse niet tijdrovende en niet conflicterende nevenfuncties (met name bij een aantal kleine verenigingen en stichtingen) als bestuurder.

9.1.2 Personeel

De Vennootschap is onderdeel van de beursgenoteerde Groep en heeft geen werknemers in dienst. De Groep heeft dertien werknemers. Deze houden zich bezig met de aankoop, ontwikkeling, beheer en financiering van vastgoed. Daarnaast wordt er zorggedragen voor de marketing, investor relations en administratie die gepaard gaan met deze activiteiten.

9.1.3 Administratieve Organisatie

De interne processen en het governance beleid van de Groep is in lijn met de eisen die aan een organisatie van deze omvang gesteld kunnen worden. De Groep volgt de richtlijnen van de AFM en De Nederlandsche Bank ter voorkoming van fraude, witwassen et cetera. Tevens zijn er organisatorische maatregelen getroffen ten behoeve van zowel de factuurcontrole en -betaling alsmede het dossierbeheer. De Groep heeft vaste procedures voor de selectie van haar vastgoedaankopen. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de constante gegoedheid van de huurder, de huurniveaus en -contracten en de technische staat van het pand. De Groep heeft geen contant geldverkeer.

9.2 Raad van Commissarissen

De Groep beschikt over een Raad van Commissarissen. De taak van de Raad van Commissarissen is onder andere het toezicht houden op de gang van zaken binnen de Groep met de belangen van alle stakeholders in het achterhoofd. De Raad van Commissarissen bestaat uit de volgende drie personen:

Voorzitter

Georg Werger is sinds juli 2018 voorzitter van de Raad van Commissarissen van ER Capital NV (voorheen Titan NV). Hij beschikt over uitgebreide ervaring in corporate governance. Zijn strategisch inzicht en onafhankelijk perspectief ondersteunen ER Capital NV in haar lange termijn waardecreatie.

Lid

De heer Sebo M. Havinga, partner Tax bij Grant Thornton. De heer Havinga heeft ruime ervaring in fiscale advisering, riskmanagement en duurzame structuren in de vastgoedsector. Zijn aanstelling ondersteunt de versterking van toezicht op financiële en compliance-kwesties. De heer Havinga brengt diepgaande expertise mee op het gebied van vastgoed, toezicht op audittrajecten en strategisch risicomanagement. Zijn benoeming sluit nauw aan bij de ambitie van de Vennootschap om haar positie in de vastgoed- en fondsenmarkt te versterken en tegelijkertijd de compliance en governance structuur verder te professionaliseren.

Lid

Mevrouw Mireille Spapens, Directeur Marketing & Communicatie bij het Rode Kruis Nederland. Mevrouw Spapens heeft aanzienlijke ervaring in stakeholdermanagement, communicatie en maatschappelijke impact, wat bijdraagt aan diversiteit en reputatiemanagement binnen de Raad van Commissarissen. Mevrouw Spapens was eerder onder meer werkzaam in de internationale ontwikkelingssector en vervulde diverse toezichthoudende functies. Haar ervaring met maatschappelijke verankering en impactvolle communicatie is van toegevoegde waarde bij het laden van de nieuwe merkidentiteit van ER Capital N.V., alsmede bij de verdere institutionalisering van de fondsenactiviteiten.

10 FISCALE OMGEVING

10.1 Fiscale positie Vennootschap

10.1.1 Vennootschapsbelasting

De Vennootschap en de Groep zijn in Nederland belastingplichtig. De tarieven luiden als volgt:

Tarief 2026

<u>Belastbaar bedrag van meer dan</u>	<u>tot en met</u>	<u>tarief</u>
€-	€200.000	19,0 %
€200.000	€-	25,8 %

Een fiscaal verlies kan in beginsel onbeperkt voorwaarts worden verrekend. Daarbij geldt dat verliezen tot € 1 miljoen volledig verrekenbaar zijn. Voor zover de belastbare winst hoger is dan € 1 miljoen, zijn verliezen slechts verrekenbaar tot 50% van de belastbare winst boven € 1 miljoen.

In het kader van de heffing van vennootschapsbelasting kunnen onder meer de volgende fiscale aspecten een rol spelen.

Rentelasten

De rentelasten zijn onder voorwaarden aftrekbaar van de fiscale winst van de Groep. Indien het bedrag aan rentelasten ter zake van geldleningen van de Groep hoger is dan het bedrag aan rentebaten, dan kan de Groep te maken krijgen met de generieke renteaftrekbeperking. Bij het bepalen van de in een jaar genoten winst, komt het saldo aan renten niet in aftrek, voor zover dit meer bedraagt dan de hoogste van €1.000.000 of 24,5% van de gecorrigeerde winst. De gecorrigeerde winst wordt berekend door de winst te vermeerderen met het bedrag van de afschrijvingen, afwaarderingen en het saldo aan renten van dat jaar. Het gaat er bij deze regeling niet om bij wie de betreffende leningen zijn aangegaan.

De Groep houdt de ontwikkelingen met betrekking tot de generieke renteaftrekbeperking nauwlettend in de gaten.

Afschrijving onroerende zaken

De Groep mag op een pand afschrijven tot de WOZ-waarde van de onroerende zaak. Indien de WOZ-waarde stijgt, wordt de al in aftrek gebrachte afschrijving niet teruggenomen. Een eventuele stijging van de WOZ-waarde kan echter wel tot gevolg hebben dat in de toekomst geen afschrijving meer mag plaatsvinden op het betreffende object.

Herinvesteringsreserve

Indien de Groep een onroerende zaak verkoopt en daarbij een boekwinst behaalt, mag zij met inachtneming van de fiscale regelgeving terzake deze winst belastingvrij reserveren in een herinvesteringsreserve. Bij een vervangende aanschaf (binnen drie boekjaren), waarbij de aanschaffingsprijs -/- afboeking van de herinvesteringsreserve niet lager mag zijn dan de boekwaarde van de verkochte onroerende zaak dient de herinvesteringsreserve op de aanschaffingsprijs te worden afgeboekt. Zodra geen vervangingsvoornemen meer bestaat, valt de herinvesteringsreserve vrij en is deze winst direct belastbaar voor de heffing van vennootschapsbelasting.

10.1.2 Uitkering van rente aan obligatiehouders

Op de uitkering van rente van Obligaties behoeft geen bron/dividendbelasting te worden ingehouden voor zover de Obligatiehouder Nederlands belastingplichtig is.

10.1.3 Overdrachtsbelasting

De verkrijging van onroerende zaken door de Groep is in beginsel belast met 10,4% overdrachtsbelasting, voor zover geen vrijstelling of een ander tarief van toepassing is. Deze belasting komt ten laste van de Groep en verhoogt de aanschafprijs van de onroerende zaak, tenzij bij de aankoop is afgesproken dat de verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening van de verkoper komt.

Bij de verkrijging van nieuwe, ongebruikte onroerende zaken die belast is met omzetbelasting, kan onder voorwaarden een beroep op een vrijstelling voor de heffing van overdrachtsbelasting worden gedaan. Bij de verkrijging van nieuwe, korter dan zes kwartalen voor de overdracht in gebruik genomen onroerende zaken kan onder voorwaarden kwijtschelding van overdrachtsbelasting worden verkregen.

10.1.4 Omzetbelasting

In beginsel is de verhuur van onroerend goed vrijgesteld van omzetbelasting, tenzij de vennootschap met haar huurders een met btw-belaste verhuur overeen kan komen. Binnen de Groep is ten tijde van de Vaststellingsdatum circa tweederde van de omzet uit huurinkomsten btw-belast.

De verwerving van nieuwe ongebruikte gebouwen en van gebouwen die korter dan twee jaar vóór verwerving voor het eerst in gebruik zijn genomen, is normaliter belast met 21% omzetbelasting. De verwerving van gebouwen die langer dan twee jaar vóór verwerving voor het eerst in gebruik zijn genomen vindt in beginsel zonder heffing van omzetbelasting plaats, tenzij partijen opteren voor een met omzetbelasting belaste levering en zij aan de daaraan verbonden voorwaarden voldoen. Voor de verhuur is waar mogelijk geopteerd voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Dit stelt de Groep in staat de aan haar in rekening gebrachte omzetbelasting op investeringen, aankoop van gebouwen, goederen en diensten in aftrek te brengen indien en voor zover er is geopteerd voor met omzetbelasting belaste verhuur. Indien een met omzetbelasting belaste verhuur niet mogelijk is, zal de Groep de nadelige consequenties zo veel mogelijk compenseren door verhoging van de huurprijzen. De huurovereenkomsten zullen op deze mogelijkheid zijn voorbereid.

Ten aanzien van omzetbelasting op algemene kosten van de Groep kan omzetbelasting in aftrek worden gebracht in de verhouding van de ontvangen huur die belast is met omzetbelasting ten opzichte van de totale ontvangen huur dan wel op basis van werkelijk gebruik, bijvoorbeeld op basis van de oppervlakteverhouding, als dit een reëler beeld geeft.

10.2 Fiscale positie Obligatiehouders

10.2.1 Obligatiehouders/natuurlijke personen

In Nederland woonachtige Obligatiehouders die hun Obligaties niet tot het ondernemingsvermogen rekenen en de Obligaties niet houden in het kader van werkzaamheden die normaal, actief vermogensbeheer te buiten gaan, dienen de Obligaties in beginsel in aanmerking te nemen bij de bepaling van de rendementsgrondslag van box 3 (inkomen uit sparen en beleggen).

De belastingheffing over de Obligaties vindt plaats overeenkomstig de op het desbetreffende moment geldende box 3-regelgeving. De fiscale behandeling van vermogen in box 3 is de afgelopen jaren onderwerp geweest van jurisprudentie, wetgeving en politieke besluitvorming. Toekomstige wijzigingen in de wet- en regelgeving of de interpretatie daarvan kunnen gevolgen hebben voor de fiscale behandeling van de Obligaties.

10.2.2 Ondernemers

Voor in Nederland woonachtige Obligatiehouders die de Obligaties tot hun ondernemingsvermogen (moeten) rekenen, geldt dat het resultaat op de Obligaties onderdeel vormt van de belastbare winst (Box 1). In Box 1 wordt het inkomen uit werk en woning, waaronder winst uit onderneming, belast tegen een progressief tarief.

10.2.3 Lichamen, waaronder BV's

In Nederland aan vennootschapsbelasting onderworpen lichamen zijn in beginsel vennootschapsbelasting verschuldigd over de met de Obligaties gerealiseerde resultaten, waaronder ontvangen rente en eventuele koerswinsten. Verliezen in verband met de Obligaties zijn in beginsel aftrekbaar voor de vennootschapsbelasting, behoudens de toepassing van specifieke aftrekbeperkingen.

10.2.4 Overdrachtsbelasting

De verkrijging van Obligaties van de Vennootschap is in beginsel niet onderworpen aan overdrachtsbelasting. Het begrip *belang* in de zin van artikel 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer ziet uitsluitend op door aandelen vertegenwoordigde belangen in vastgoedlichamen en is niet van toepassing op vorderingen uit hoofde van obligaties.

10.2.5 Omzetbelasting

Bij de aankoop van Obligaties is in beginsel geen omzetbelasting verschuldigd.

10.3 Tot slot

Het bovenstaande beoogt slechts een algemeen kader te schetsen. Gezien het algemene karakter van dit hoofdstuk en de specifieke persoonlijke omstandigheden van iedere mogelijke Obligatiehouder, adviseren wij geïnteresseerden een eigen adviseur te raadplegen omtrent de fiscale positie.

De beschrijving van de fiscale positie van de Vennootschap en de Groep, en de fiscale gevolgen van het bezit van Obligaties is gemaakt op basis van de wet- en regelgeving en rechtspraak per de Vaststellingsdatum. Het is mogelijk dat er in deze wet- en regelgeving alsmede jurisprudentie en/of de interpretatie daarvan met terugwerkende kracht veranderingen en/of wijzigingen worden doorgevoerd dan wel optreden, waardoor de fiscale positie en/of fiscale gevolgen wijzigen.

11 NADERE BIJZONDERHEDEN OVER DE AANBIEDING

11.1 Inschrijving tot deelname

Investerders kunnen deelnemen in de Uitgifte van Obligaties door in te schrijven op minimaal 12 Obligaties per Investerder (tegenwaarde: €12.000,- of meer – met een grens van €99.000,-). Het daarvoor bestemde Inschrijfformulier is als voorbeeld bij dit Prospectus gevoegd als Bijlage III; een exemplaar voor natuurlijk persoon of rechtspersoon wordt op verzoek door de Vennootschap toegezonden. Meerdere inschrijvingen per Investerder zijn toegestaan.

Inschrijving voor de Uitgifte vindt plaats door inzending aan de Vennootschap van een volledig ingevuld en ondertekend Inschrijfformulier met de relevante bijlagen. Na ontvangst van de inschrijving zendt de Vennootschap een ontvangstbevestiging aan de Investerder. Inschrijving houdt aanvaarding in door de Investerder van het aanbod tot het nemen van het door de Directie van de Vennootschap toegewezen aantal Obligaties bij de Uitgifte in overeenstemming met de bepalingen van dit Prospectus. Door het inschrijven op de Uitgifte geeft de Investerder ook 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 Vennootschap en/of de Groep. De Vennootschap stelt iedere Investerder die gebruik maakt van het aanbod, zoals vermeld in het Prospectus, schriftelijk bij Toewijzingsbrief op de hoogte van de aan hem/haar toegewezen Obligaties. De Vennootschap geeft in de Toewijzingsbrief tevens aan welke aantallen Obligaties aan hem/haar zullen worden uitgegeven. Het recht tot het nemen van Obligaties ontstaat eerst na toewijzing door de Vennootschap per Toewijzingsbrief en volledige betaling van de Inleg binnen de in de Toewijzingsbrief aangegeven termijn. Zodra de Inleg is ontvangen door de Vennootschap, stelt zij binnen vijf werkdagen een door haar ondertekende Akte van Uitgifte ter beschikking aan de Investerder. Het recht tot het nemen van Obligaties ontstaat eerst na toewijzing door de Vennootschap per Toewijzingsbrief en volledige betaling van de Inleg binnen de in de Toewijzingsbrief aangegeven termijn. Zodra de Inleg is ontvangen door de Vennootschap, stelt zij binnen vijf werkdagen een door haar ondertekende Akte van Uitgifte ter beschikking aan de Investerder ter ondertekening. De Obligatie en de daaruit voortvloeiende rechten van de Investerder jegens de Vennootschap ontstaan op het moment waarop de Akte van Uitgifte door beide partijen is ondertekend, zijnde de Uitgiftedatum.

11.2 Compliance

In overeenstemming met de vereisten van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft), voert de Uitgevende Instelling een grondige toetsing uit om de integriteit en veiligheid van haar aanbieding en activiteiten te waarborgen.

Identificatie en Verificatie van Klanten

Op grond van het bepaalde in de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft), dient de Vennootschap de identiteit van haar Investerders 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 EU of EER. 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 en Fabrieken waar die rechtspersoon is ingeschreven (een origineel uittreksel Handelsregister) dat niet ouder is dan een kwartaal. Het Inschrijfformulier 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 EU. 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 Inschrijfformulier 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.

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 (PEP) 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 inschrijfformulier aan te geven of deze kwalificeert als een politically exposed person (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.

11.3 Inschrijvingsperiode

De Vennootschap behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de Inschrijvingsperiode op ieder moment te verkorten of te verlengen. De sluiting van de Inschrijvingsperiode kan na een dergelijk besluit worden vervroegd of uitgesteld tot een nader door de Vennootschap aan te geven tijdstip. Van verlenging zal onder meer sprake kunnen zijn indien de financieringsbehoefte van de Vennootschap dankzij de commerciële mogelijkheden de tot dan toe gecommiteerde gelden door Investeerders overstijgt. Indien de Uitgifte in een vroeg stadium voltekend is, kan de Inschrijvingsperiode verkort worden.

Indien na sluiting van de Inschrijvingsperiode 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 1.000 Obligaties zijn uitgegeven in het kader van de Uitgifte. Op een dergelijke Uitgifte na sluiting van de Inschrijvingsperiode zullen de voorwaarden uit dit Prospectus (en de eventuele actualisering daarvan) van overeenkomstige toepassing zijn.

11.4 Toewijzing

Binnen drie werkdagen na sluiting van de Inschrijvingsperiode zal de Vennootschap de Obligaties toewijzen aan de inschrijvers, in beginsel in de volgorde van inschrijving. De Vennootschap heeft ook de mogelijkheid om op elk moment voor het einde van de inschrijvingsperiode op basis van bovengenoemde methodiek Obligaties toe te wijzen. Investeerders zullen individueel per brief op de hoogte worden gesteld van de aan hen toegewezen Obligaties evenals van het ter zake de betreffende Obligaties te storten bedrag.

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om, zonder opgaaf van reden, bij de toewijzing, inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen. De Vennootschap heeft het recht de Uitgifte niet te laten doorgaan indien, naar het oordeel van de Vennootschap, 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.

11.5 Uitgifte

Binnen de in de Toewijzingsbrief aangegeven termijn dient de Inleg te zijn ontvangen op het in de Toewijzingsbrief aangegeven bankrekeningnummer.

Na toewijzing van de betreffende Obligaties zullen Uitgifte en plaatsing van de uit te geven Obligaties plaatsvinden binnen twintig werkdagen na de uiterste stortingsdatum en tijdige ontvangst door de Vennootschap van de verschuldigde gelden. De Uitgifte van Obligaties geschiedt middels een onderhandse Akte van Uitgifte tussen de Vennootschap en de Obligatiehouder.

Aanvaarding van de Uitgifte van Obligaties door een Investeerder na tijdige voldoening van het geheel van de Inleg geschiedt door de Directie, handelend namens de Investeerder, op basis van de in het Inschrijfformulier opgenomen en aan de Directie verleende onherroepelijke volmacht tot het verrichten van alle handelingen en het tekenen van alle akten, notulen en andere stukken welke nuttig of nodig zouden zijn teneinde de aanvaarding van de Uitgifte van Obligaties te effectueren.

11.6 Kennisgeving en toepasselijk recht

Alle kennisgevingen door de Vennootschap 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 Vennootschap mede te delen. De Vennootschap 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 giro-rekeningnummer.

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

11.7 Slotbepalingen

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.

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 Vennootschap op hem. Obligatiehouder is niet bevoegd het voldoen aan bepaalde verplichtingen jegens de Vennootschap 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.

Vervroegde Opeisbaarheid

De Obligaties zijn door de individuele Obligatiehouders onmiddellijk opeisbaar indien:

- (i) de Vennootschap 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 Vennootschap in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt of aan haar schuldeisers een buitengerechtelijk akkoord aanbiedt;
- (iii) de Vennootschap wordt ontbonden of ophoudt haar bedrijfsactiviteiten uit te oefenen; of
- (iv) de Vennootschap wezenlijk tekortschiet in de nakoming van haar overige verplichtingen uit hoofde van de Akte van Uitgifte of het Prospectus Serie H en deze tekortkoming niet is hersteld binnen 30 dagen na schriftelijke ingebrekestelling.

Wijziging

De Vennootschap heeft de bevoegdheid additionele voorwaarden van toepassing te verklaren of het Prospectus Serie H 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.

12 OVERIGE INFORMATIE

12.1 Statutaire zetel en Handelsregister

De Vennootschap is statutair gevestigd te Rotterdam en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam onder nummer KvK 27180649.

De Vennootschap is de Uitgevende Instelling met de volgende contactgegevens:

ER Capital Finance NV

Westplein 9a

3016 BM Rotterdam

E-Mail: info@ercapital-finance.nl

Internet: www.ercapital.nl

Directie: Drs. S. (Sebo) J. Eelkman Rooda

12.2 Verkrijgbaarheid Prospectus

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

12.3 Onafhankelijkheid accountant van de Vennootschap

GCP Auditors (de accountant betrokken bij de samenstelling van de jaarrekening van ER Capital NV), noch een van haar aandeelhouders, directieleden en of medewerkers, heeft op de Vaststellingsdatum van dit Prospectus een belang in ER Capital Finance NV, de Groep noch in haar Directie.

12.4 Gegevensbescherming

De Vennootschap 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 Vennootschap en de Groep verwerken door een (potentiële) Obligatiehouder in een Inschrijfformulier verstrekte persoonsgegevens om uitvoering te kunnen geven aan de verhouding tussen de Vennootschap 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 Vennootschap en de Groep gegevens verwerken zoals de naam van een (potentiële) Obligatiehouder, zijn contactgegevens, zijn Burgerservicenummer en zijn bankgegevens.

De Vennootschap 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 Vennootschap 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 Vennootschap 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-finance.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.

12.5 Klachtenprocedure

Klachten van Obligatiehouders die betrekking hebben op de Groep kunnen schriftelijk ingediend worden:

ER Capital Finance NV
Westplein 9a
3016 BM Rotterdam

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

13 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.).

Bruto huur

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 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).

14 BIJLAGEN

BIJLAGE I: Statuten ER Capital Finance NV

BIJLAGE II

Informatiedocument

BIJLAGE III Inschrijfformulier met PEP-verklaring

Navolgend inschrijfformulier is een voorbeeld inschrijfformulier voor natuurlijk personen. Een exemplaar voor inschrijving als rechtspersoon is tevens bij de Vennootschap opvraagbaar.

INSCHRIJFFORMULIER met PEP-VERKLARING
EN
OBLIGATIEOVEREENKOMST
UITGIFTE VAN 1.000 OBLIGATIES SERIE HTEGEN EEN UITGIFTEKOERS VAN
€ 1.000, - PER STUK

MINIMALE INLEG 12 OBLIGATIES (€ 12.000,-)*
MAXIMALE INLEG 99 OBLIGATIES (€99.000,-)

Ondergetekende, zijnde RECHTSPERSOON

NAAM RECHTSPERSOON

STATUTAIRE VESTIGINGSPLAATS

ADRES

POSTCODE / PLAATS

KAMER VAN KOOPHANDELNUMMER¹

RECHTSGELDIG VERTEGENWOORDIGD DOOR.....M/V

NUMMER LEGITIMATIEBEWIJS²

BURGERLIJKE STAAT GEHUWDONGEHUWD..... GEREGISTREERD PARTNERSCHAP

TELEFOONNUMMER PRIVÉ.....

TELEFOONNUMMER ZAKELIJK.....

E-MAIL

HERKOMST VERMOGEN

BANKREKENINGNUMMER** VOOR TE ONTVANGEN BEDRAGEN.....

**DIENT EEN NEDERLANDS BANKREKENINGNUMMER TE ZIJN

¹ Voor rechtspersonen hier het inschrijvingsnummer van die rechtspersoon in het betreffende register van de Kamer van Koophandel invullen. Tevens een kopie van het uittreksel Kamer van Koophandel, dat niet ouder is dan één maand, meesturen.

² Voor rechtspersonen hier het nummer van het geldige paspoort of rijbewijs van de ondertekenaar (rechtsgeldig vertegenwoordiger) namens de rechtspersoon invullen. Tevens kopie van een geldig paspoort, rijbewijs of identiteitskaart (voor- en achterkant) meesturen.

WENST MIDDELS DIT FORMULIER IN TE SCHRIJVEN OP DE OBLIGATIE-UITGIFTE VAN ER CAPITAL FINANCE NV EN HIERIN DEEL TE NEMEN TEGEN EEN UITGIFTEKOERS VAN € 1.000,- PER OBLIGATIE, EVENTUEEL TE VERMEERDEREN MET 1-3% EMISSIEKOSTEN.

met:.....Obligaties (aantal invullen, minimaal 12), voor een bedrag van in totaal
€, eventueel te vermeerderen met emissiekosten
en kiest voor een looptijd en rente van (voorkeur aangeven):

- | | |
|--|--|
| ☐ 2 jaar, rente 4,3 % | ☐ 9 jaar, rente 8,0% |
| ☐ 5 jaar, rente 7,1 % | ☐ 11 jaar, rente 8,5% |
| ☐ 7 jaar, rente 7,7 % | |

en gaat tevens akkoord met het volgende:

1. Bij inschrijvingen boven € 50.000 dient ondergetekende via beeldbellen of een persoonlijk onderhoud geïdentificeerd te worden door een medewerker van ER Capital.
2. Toewijzing geschiedt middels versturing van een Toewijzingsbrief door ER Capital Finance NV waarin de stortingsinstructies zijn opgenomen volgens de toewijzingsregels uit het Prospectus Serie H. ER CAPITAL FINANCE NV behoudt zich het recht voor om, zonder opgave van redenen, bij de toewijzing inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen. ER CAPITAL FINANCE NV stelt ondergetekende schriftelijk bij toewijzingsbrief op de hoogte van het aan hem/haar toegewezen aantal obligaties.
3. Binnen de in de Toewijzingsbrief aangegeven termijn zal ondergetekende de inleg als bedoeld in het Prospectus Serie H, vermeerderd met 1-3% Emissiekosten over de Inleg, overmaken ten laste van het bankrekeningnummer op het in de toewijzingsbrief aangegeven bankrekeningnummer staande ten name van ER Capital Finance NV. Binnen vijf werkdagen na tijdige ontvangst van de Inleg zal ER CAPITAL FINANCE NV door middel van een onderhandse akte de obligaties aan de investeerder doen uitgeven.
4. De inschrijfkosten bedragen éénmalig € 750,-. Deze kosten komen te vervallen zodra de verschuldigde inleg volledig en tijdig is gestort. Bij het nalaten van het storten van de verschuldigde inleg binnen de stortingstermijn na ondertekening van het inschrijfformulier en ontvangst van de toewijzingsbrief, heeft ER Capital NV het recht de inschrijfkosten alsnog in rekening te brengen. Het recht op Rente wordt tot ontvangst van het bedrag opgeschort.
5. Door ondertekening van het inschrijfformulier is de inschrijving bindend en geeft ondergetekende onherroepelijke volmacht aan de directie van ER CAPITAL FINANCE NV om de uitgifte van Obligaties te laten verlijden middels een onderhandse akte en verder al datgene te verrichten wat ter zake nodig, nuttig of raadzaam voorkomt, alles met de macht van substitutie en onder vrijwaring voor de gevolmachtigde voor alle handelingen die deze binnen het kader van de volmacht heeft verricht en waarbij de gevolmachtigde tevens één of meer andere (rechts)personen mag vertegenwoordigen.
6. Tevens verklaart ondergetekende het Prospectus Serie H (met bijlagen) en het Informatiedocument d.d. 31 juli 2026 ontvangen te hebben en van de inhoud daarvan kennis genomen te hebben; ondergetekende verklaart voorts zich in het kader van de onderhavige emissie volledig aan de in het Prospectus Serie H opgenomen voorwaarden te

onderwerpen en deze te aanvaarden. Ondergetekende is ervan op de hoogte dat de eerste rentebetaling betrekking heeft op de eerste volledige maand na storting van de Inleg conform de Toewijzingsbrief.

Plaats : Datum:

Naam vennootschap :

Handtekening rechtsgeldig vertegenwoordiger :

Dit formulier inclusief de juiste bijlagen s.v.p. per post of per e-mail opsturen naar:

ER Capital Finance NV
Westplein 9a
3016 BM ROTTERDAM,
E: info@ercapital-finance.nl

* De waarde van uw investering kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Let op: Omdat de tegenwaarde van de totale aanbieding van Obligaties over een periode van twaalf maanden minder dan € 12 miljoen bedraagt, zijn de Vennootschap en/of de Directie voor de aanbieding van de Obligaties niet vergunning- en/of prospectusplichtig ingevolge de Nederlandse Wet op het financieel Toezicht (Wft). ER CAPITAL FINANCE NV staat niet onder toezicht van de Nederlandse Autoriteit Financiële Markten (AFM). Het is dan ook niet vereist dat het Prospectus Serie H is goedgekeurd door de AFM of (anderszins) voldoet aan de prospectusvereisten op grond van de Wft en daarop gebaseerde regelgeving.

PEP-VERKLARING

In deze verklaring verklaart u of u op het moment van ondertekening van deze verklaring of in de periode van één jaar vóór de datum van ondertekening van deze verklaring:

1. al dan niet een politiek prominent persoon bent (geweest); en/of
2. al dan niet een familielid van een politiek prominent persoon bent (geweest); en/of
3. al dan niet een persoon bent (geweest) die bekend is als naaste geassocieerde van een politiek prominent persoon.

Ad 1.

Politiek prominent persoon (in het Engels: Politically Exposed Person of PEP)

U bent een politiek prominent persoon, indien u één of meer van de volgende functies vervult:

- a. staatshoofd, regeringsleider, minister, onderminister of staatssecretaris;
- b. parlamentslid of lid van een soortgelijk wetgevend orgaan;
- c. lid van het bestuur van een politieke partij;
- d. lid van een hooggerechtshof, constitutioneel hof of van een andere hoge rechterlijke instantie die arresten wijst waartegen, behalve in uitzonderlijke omstandigheden, geen beroep openstaat;
- e. lid van een rekenkamer of van een raad van bestuur van een centrale bank;
- f. ambassadeur, zaakgelastigde of hoge officier van de strijdkrachten;
- g. lid van het leidinggevend lichaam, toezichthoudend lichaam of bestuurslichaam van een staatsbedrijf;
- h. bestuurder, plaatsvervangend bestuurder, lid van de raad van bestuur of bekleder van een gelijkwaardige functie bij een internationale organisatie.

Ad 2.

Familielid

U bent een familielid van een politiek prominent persoon (zie voor definitie van dit begrip hiervoor onder punt 1), indien:

- a. u de echtgenoot of de geregistreerde partner van een politiek prominent persoon bent of indien
- b. u een persoon bent die als gelijkwaardig met de echtgenoot van een politiek prominent persoon
- c. wordt aangemerkt (bijvoorbeeld u woont samen met een politiek prominent persoon); en/of
- d. u een kind van een politiek prominent persoon bent;
- e. u de echtgenoot of de geregistreerde partner van een kind van een politiek prominent persoon
- f. bent of indien u een persoon bent die als gelijkwaardig met de echtgenoot van dat kind wordt
- g. aangemerkt (bijvoorbeeld u woont samen met dat kind);
- h. d. u een ouder van een politiek prominent persoon bent.

Ad 3.

Persoon bekend als naaste geassocieerde

U bent een persoon bekend als naaste geassocieerde van een politiek prominent persoon (zie voor definitie van dit begrip hiervoor onder punt 1), indien:

- a. u een persoon bent van wie bekend is dat deze met een politiek prominent persoon de gezamenlijke uiteindelijke belanghebbende is van een juridische entiteit of juridische constructie, of die met een politiek prominente persoon andere nauwe zakelijke relaties heeft;
- b. u een persoon bent die de enige uiteindelijke belanghebbende is van een juridische entiteit of
- c. juridische constructie waarvan bekend is dat deze is opgezet ten behoeve van de feitelijke begunstiging van een politiek prominente persoon.

Ik ben op dit moment danwel was ik gedurende een periode die gelegen is binnen een jaar voor de ondertekening van deze verklaring:

1. wel / niet* een politiek prominent persoon
2. wel / niet* een familielid van een politiek prominent persoon
3. wel / niet* als naaste geassocieerde van een politiek prominent persoon

Indien u "wel" heeft aangekruist bij één van de bovenstaande opties, verzoeken wij u meteen contact met ons op te nemen. In dat geval dienen wij een aanvullend onderzoek en/of een verscherpt onderzoek uit te voeren dan wel te starten. Zonder dit onderzoek kunnen en mogen wij u niet accepteren als investeerder.

* doorhalen wat niet van toepassing is.

Getekend te _____ op _____.

Volledige naam: _____

Handtekening: _____

ER Capital Finance NV
Westplein 9a, 3016 BM Rotterdam, tel. +31 (10) 2881446
E-mail: info@ercapital-finance.nl – Website www.ercapital.nl

BIJLAGE IV Relevante Deelnemingen ER Capital NV

Lijst van belangrijkste dochterondernemingen van ER Capital NV, zijnde de Groep waar de Vennootschap deel van uitmaakt, met vermelding van het land van oprichting en het percentage uiteindelijk eigendomsbelangen.

Dochteronderneming	Land van oprichting	Eigendomsbelang
ERC Vastgoed I BV	Nederland	100%
ERC Vastgoed II BV	Nederland	100%
ERC Vastgoed III BV	Nederland	100%
ERC Vastgoed IV BV	Nederland	100%
ERC Vastgoed V BV	Nederland	100%
ERC Vastgoed VI BV	Nederland	100%
ERC Vastgoed VII BV	Nederland	100%
ERC Vastgoed VIII BV	Nederland	100%
ERC Vastgoed IX BV	Nederland	100%
ERC Vastgoed X BV	Nederland	100%
ERC Vastgoed XI BV	Nederland	100%
ERC Vastgoed XII BV	Nederland	100%
ERC Vastgoed XIII BV	Nederland	100%
ERC Vastgoed XIV BV	Nederland	100%
ERC Vastgoed XV BV	Nederland	100%
ERC Vastgoed Holding BV	Nederland	100%
ERC Tussenholding I BV	Nederland	100%
ERC Tussenholding II BV	Nederland	100%
ER Capital Finance NV	Nederland	100%
ER Capital Vastgoed Management en Beheer BV	Nederland	100%
ER Capital Corporate Finance BV	Nederland	100%
ER HH BV	Nederland	100%
ERC Support BV	Nederland	100%
ERC Investments BV	Nederland	100%
ERC CDC Management BV	Nederland	100%
ER Capital CDC en Fondsmanagement BV	Nederland	100%
Be Sure BV	Nederland	32%
Stichting ERC Subfonds I BV (Boreel)	Nederland	100%
Stichting ERC Subfonds II (De Geusselt)	Nederland	100%
B&S Fondsbeheer II BV	Nederland	100%
ER Capital Vastgoed Fondsmanagement BV	Nederland	49%
ERC Blink H Development BV	Nederland	85%
B&S Vastgoed XVIII CV	Nederland	100%
Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XVIII	Nederland	100%
ERC KCN BV	Nederland	32%
ERC Life BV	Nederland	32%
ERC Tower BV	Nederland	32%



be

MD/JV/820732.002

STATUTENWIJZIGING ER CAPITAL N.V.

Op elf september tweeduizend zeventien verscheen voor mij, mr. Margot Johanna Dussel, notaris te Rotterdam: mevrouw Catharina Maria Roosloot, te dezer zake met woonplaats ten kantore van VAD Notarissen, Lichtenauerlaan 138, 3062 ME Rotterdam, geboren te Schiedam op twee december negentienhonderd drieënzestig.

De verschenen persoon heeft verklaard dat de algemene vergadering van de te Rotterdam gevestigde naamloze vennootschap: **ER CAPITAL N.V.**, kantoorhoudende te 3016 BM Rotterdam, Westplein 9 A, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 27180649, op acht september tweeduizend zeventien heeft besloten de statuten van de vennootschap te wijzigen, alsmede om de verschenen persoon te machtigen deze akte te doen passeren, van welke besluiten blijkt uit een aan deze minuut gehecht aandeelhoudersbesluit.

Voorts heeft de verschenen persoon verklaard dat de statuten van genoemde vennootschap laatstelijk zijn gewijzigd bij akte houdende de omzetting van de Vennootschap van een besloten vennootschap met beperkte vennootschap in een naamloze vennootschap op drie mei tweeduizend zeven verleden voor mr. M.J. Dussel, notaris te Rotterdam, waarvoor de ministeriële verklaring dat van bezwaren niet is gebleken, werd verleend op vijftientwintig april tweeduizend zeven nummer NV 108.2442, en sedertdien niet zijn gewijzigd.

Ter uitvoering van gemeld besluit tot statutenwijziging heeft de verschenen persoon verklaard de statuten bij deze partieel te wijzigen als volgt:

Artikel 2 lid 1 wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:

1. De vennootschap draagt de naam: **ER Capital Finance N.V.**

Artikel 9 wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:

1. De vennootschap mag bij uitgifte van aandelen geen eigen aandelen nemen.
2. De vennootschap mag volgestorte eigen aandelen of certificaten daarvan verkrijgen, doch slechts om niet of indien het eigen vermogen, verminderd met de verkrijgingsprijs, niet kleiner is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
3. Voor het vereiste in lid 2 is bepalend de grootte van het eigen vermogen volgens de laatst vastgestelde balans, verminderd met de verkrijgingsprijs voor aandelen in het kapitaal van de vennootschap of certificaten daarvan, het bedrag van leningen als bedoeld in artikel 98c lid 2 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en uitkeringen uit winst of reserves aan anderen die zij en haar



h

- dochtermaatschappijen na de balansdatum verschuldigd werden. Is een boekjaar -
meer dan zes maanden verstreken zonder dat de jaarrekening is vastgesteld, dan
is verkrijging overeenkomstig lid 2 niet toegestaan. -----
4. Verrijking anders dan om niet kan slechts plaatsvinden indien de algemene-----
vergadering de directie daartoe heeft gemachtigd. Deze machtiging geldt voor ten
hoogste vijf jaar. De algemene vergadering bepaalt in de machtiging hoeveel-----
aandelen of certificaten daarvan mogen worden verkregen, hoe zij mogen worden
verkregen en tussen welke grenzen de prijs moet liggen. -----
 5. Verrijking van aandelen in strijd met de leden 2 tot en met 4 is nietig. Certifica- -
ten van aandelen die de vennootschap in strijd met de leden 2 tot en met 4 ver- --
krijgt, gaan op het tijdstip van de verkrijging over op de gezamenlijke directeu- ---
ren. Iedere directeur is hoofdelijk aansprakelijk voor de vergoeding aan de ven- ---
nootschap van de verkrijgingsprijs met de wettelijke rente daarover van dat tijd- -
stip af. -----
 6. Vervreemding van door de vennootschap gehouden eigen aandelen of certificaten-
daarvan geschiedt ingevolge een besluit van de algemene vergadering voor zover-
deze bevoegdheid door de algemene vergadering niet aan een ander vennoot- ----
schapsorgaan is opgedragen. Bij het besluit tot vervreemding worden de voor- ----
waarden van de vervreemding bepaald. -----
 7. Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaat- --
schappij daarvan kan in de algemene vergadering geen stem worden uitgebracht;
evenmin voor een aandeel waarvan een hunner de certificaten houdt. Vruchtge- --
bruikers van aandelen die aan de vennootschap en haar dochtermaatschappijen---
toehoren, zijn evenwel niet van hun stemrecht uitgesloten, indien het vrucht- ---
gebruik was gevestigd voordat het aandeel aan de vennootschap of een dochter- -
maatschappij daarvan toebehoorde. De vennootschap of een dochtermaatschappij
daarvan kan geen stem uitbrengen voor een aandeel waarop zij een recht van ----
vruchtgebruik heeft.-----
 8. Bij de berekening van de verdeling van een voor uitkering bestemd bedrag tellen -
de aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal houdt niet mee. -----
 9. Bij de vaststelling in hoeverre de aandeelhouders stemmen, aanwezig of verte- ---
genwoordigd zijn, wordt geen rekening gehouden met aandelen waarvan de wet --
bepaalt dat daarvoor geen stem kan worden uitgebracht. -----
 10. De vennootschap kan eigen aandelen of certificaten daarvan slechts in pand ne- --
men, indien: -----
 - a. de in pand te nemen aandelen volgestort zijn; -----
 - b. het nominale bedrag van de in pand te nemen en reeds gehouden of in pand -
gehouden eigen aandelen en certificaten daarvan tezamen niet meer dan een
tiende van het geplaatste kapitaal bedraagt, en-----
 - c. de algemene vergadering de pandovereenkomst heeft goedgekeurd. -----



Artikel 16 wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:-----

1. Behoudens de beperkingen volgens de statuten is de directie belast met het -----
besturen van de vennootschap. Bij de vervulling van zijn taak richt de directie-----
zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden -----
onderneming.-----
2. De directie vergadert indien ten minste één directeur dat verlangt. Zij besluit bij --
volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen is
het voorstel verworpen.-----
3. De directie kan ook buiten vergadering besluiten nemen mits dit schriftelijk-----
geschiedt en alle stemgerechtigde directeuren met deze wijze van besluitvorming-
hebben ingestemd. De leden 2 en 6 zijn van overeenkomstige toepassing op de ---
besluitvorming van de directie buiten vergadering.-----
4. De directie kan een reglement vaststellen waarbij regels worden gegeven omtrent
de besluitvorming van de directie. Het reglement behoeft de goedkeuring van de--
raad van commissarissen.-----
5. De directie kan bij een taakverdeling bepalen met welke taak iedere directeur ----
meer in het bijzonder zal zijn belast. De taakverdeling behoeft de goedkeuring ----
van de raad van commissarissen.-----
6. Een directeur neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij --
daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het--
belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. Wanneer---
hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, wordt het besluit genomen --
door de raad van commissarissen.-----

Artikel 17 wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:-----

1. De directie is bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen. De bevoegdheid ---
tot vertegenwoordiging komt mede aan iedere directeur toe.-----
2. De directie kan functionarissen met algemene of beperkte vertegenwoordigings- --
bevoegdheid aanstellen. Ieder van hen vertegenwoordigt de vennootschap met ---
inachtneming van de begrenzing aan zijn bevoegdheid gesteld. Hun titulatuur -----
wordt door de directie bepaald.-----
3. Rechtshandelingen van de vennootschap jegens de houder van alle aandelen of ---
jegens een deelgenoot in enige gemeenschap van goederen krachtens huwelijk of-
krachtens geregistreerd partnerschap waartoe alle aandelen behoren, waarbij de--
vennootschap wordt vertegenwoordigd door deze aandeelhouder of door één van -
de deelgenoten, worden schriftelijk vastgelegd. Voor de toepassing van de vorige -
zin worden aandelen gehouden door de vennootschap of haar -----
dochtermaatschappijen niet meegeteld.-----
4. Lid 3 is niet van toepassing op rechtshandelingen die onder de bedongen voor----
waarden tot de gewone bedrijfsuitoefening van de vennootschap behoren.-----

Artikel 19 wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:-----



1. In geval van ontstentenis of belet van een directeur zijn de andere directeuren of is de andere directeur tijdelijk met het bestuur van de vennootschap belast. In geval van ontstentenis of belet van alle directeuren of van de enige directeur is de raad van commissarissen tijdelijk met het bestuur van de vennootschap belast, met de bevoegdheid het bestuur van de vennootschap tijdelijk aan één of meer personen, al dan niet uit zijn midden, op te dragen.
2. In geval van ontstentenis of belet van een commissaris zijn de andere commissarissen of is de andere commissaris tijdelijk met de taken van de raad van commissarissen belast. In geval van ontstentenis of belet van alle commissarissen of van de enige commissaris is de persoon die daartoe door de algemene vergadering wordt benoemd, tijdelijk met de taken van raad van commissarissen belast.
3. Indien één of meer personen zijn benoemd die ingevolge lid 1 of lid 2 tijdelijk met het bestuur van de vennootschap of met de taken van de raad van commissarissen is/zijn belast, dient/dienen deze persoon/personen zo spoedig mogelijk de nodige maatregelen te treffen teneinde een definitieve voorziening te doen treffen.
4. Onder belet wordt ten deze verstaan:
 - a. schorsing;
 - b. ziekte;
 - c. onbereikbaarheid;in de gevallen bedoeld onder b. en c. zonder dat gedurende een termijn van vijf (5) dagen de mogelijkheid van contact tussen de directeur respectievelijk commissaris en de vennootschap heeft bestaan, tenzij de algemene vergadering in een voorkomend geval een andere termijn vaststelt.
5. Zowel ontstentenis of belet van een directeur of commissaris als de aanwijzing van een tijdelijk met diens taken belaste persoon kan worden ingeschreven in het handelsregister.

Artikel 25 lid 8 wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:

8. De raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk geschiedt en alle stemgerechtigde commissarissen met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd. Van een aldus genomen besluit wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden door de secretaris een relaas opgesteld dat door de voorzitter en de secretaris wordt ondertekend. De leden 5 en 10 zijn van overeenkomstige toepassing op de besluitvorming van de raad van commissarissen buiten vergadering.

Aan artikel 25 wordt een lid 10 toegevoegd, dat komt te luiden als volgt:

10. Een commissaris neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. Wan-



neer hierdoor geen besluit kan worden genomen, wordt het besluit genomen door de algemene vergadering. -----

Artikel 26 de leden 2 en 3 worden gewijzigd en komen te luiden als volgt: -----

2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging -- van deze termijn met ten hoogste vijf maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, wordt door de directie een jaarrekening --- opgesteld. -----
3. De jaarrekening wordt binnen de in lid 2 bedoelde termijn voor de aandeelhou- --- ders ter inzage gelegd ten kantore van de vennootschap. Binnen deze termijn legt de directie ook het bestuursverslag over. Aan de jaarrekening worden toegevoegd de accountantsverklaring als bedoeld in artikel 27 en de overige krachtens de wet toe te voegen gegevens. -----

Artikel 29 de leden 1, 3 en 4 worden gewijzigd en komen te luiden als volgt: -----

1. De vennootschap zorgt dat de opgestelde jaarrekening, het bestuursverslag, het preadvies van de raad van commissarissen en de krachtens de wet toe te voegen - gegevens vanaf de oproep voor de jaarvergadering, te haren kantore aanwezig --- zijn. Aandeelhouders kunnen de stukken aldaar inzien en er kosteloos een af- ----- schrift van verkrijgen. Onder aandeelhouders zijn begrepen vruchtgebruikers aan - wie het stemrecht toekomt. -----
3. Nadat het voorstel tot vaststelling van de jaarrekening aan de orde is geweest, zal aan de algemene vergadering het voorstel worden gedaan om decharge te verle- - nen aan de directeuren voor het door hen in het desbetreffende boekjaar gevoer- - de beleid en aan de leden van de raad van commissarissen voor hun toezicht ----- daarop, voor zover van dat beleid of toezicht uit de jaarrekening blijkt of dat be- -- leid en het toezicht daarop aan de algemene vergadering bekend is gemaakt. -----
4. Het in deze statuten omtrent het bestuursverslag en de krachtens de wet toe te --- voegen gegevens bepaalde kan buiten toepassing blijven indien de vennootschap - tot een groep behoort en ook overigens aan de daarvoor door de wet gestelde --- vereisten is voldaan. -----

Artikel 30 lid 4 wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt: -----

4. Gelijktijdig met en op dezelfde wijze als de jaarrekening wordt een in dezelfde ---- taal of in het Nederlands gesteld exemplaar van het bestuursverslag en de krach- -- tens de wet toe te voegen gegevens openbaar gemaakt. Voor zover de wet zulks-- toelaat geldt het voorafgaande niet indien de stukken ten kantore van de ven- ---- nootschap ter inzage van een ieder worden gehouden en op verzoek een volledig - of gedeeltelijk afschrift daarvan tegen ten hoogste de kostprijs wordt verstrekt; --- hiervan doet de vennootschap opgave ter inschrijving in het handelsregister. -----

Artikel 33 lid 2 wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt: -----

2. De agenda van die vergadering vermeldt onder meer de volgende punten: -----
 - a. het bestuursverslag; -----



vad
notarissen

h

- b. vaststelling van de jaarrekening; -----
- c. decharge van de directie en de raad van commissarissen; -----
- d. vaststelling van de winstbestemming; -----
- e. voorziening in eventuele vacatures; -----
- f. andere voorstellen door de raad van commissarissen, de directie de -----
prioriteit dan wel aandeelhouders vertegenwoordigende ten minste een ---
tiende gedeelte van het geplaatste kapitaal aan de orde gesteld en -----
aangekondigd met inachtneming van artikel 43. Onder aandeelhouders ---
zijn begrepen vruchtgebruikers aan wie het stemrecht toekomt. -----

WAARVAN AKTE in minuut opgemaakt, is verleden te Rotterdam op de datum in het ---
hoofd van deze akte vermeld. -----

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte, het geven van een toelichting --
daarop en na de verklaring van de verschenen persoon van de inhoud van de akte te --
hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen, wordt deze akte ---
onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing --
voorschrijft, door de verschenen persoon, die aan mij, notaris, bekend is, en mij, no ---
taris, ondertekend. -----

Volgt ondertekening.



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT,
door mr. Margot Johanna Dussel, notaris,
d.d. 11 september 2017.

[Handwritten signature]



vad
notarissen

MD/JV/820732.002

De ondergetekende:

mr. Margot Johanna Dussel, notaris te Rotterdam,

verklaart:

dat aan deze verklaring is gehecht de doorlopende tekst van de statuten van de naamloze vennootschap: **ER Capital Finance N.V.**, (voorheen genaamd: **ER Capital N.V.**), statutair gevestigd te Rotterdam, waarin is verwerkt de partiële statutenwijziging, aangebracht bij akte op 11 september 2017, voor mr. M.J. Dussel, voornoemd, verleden.

Getekend te Rotterdam op 11 september 2017.



MD/JV/820732.002

Doorlopende tekst van de statuten van de te Rotterdam gevestigde naamloze vennootschap: **ER Capital Finance N.V.**, kantoorhoudende te 3016 BM Rotterdam, Westplein 9 A, zoals deze luiden na statutenwijziging bij akte verleden op 11 september 2017, voor mr. M.J. Dussel, notaris te Rotterdam.

HOOFDSTUK I.

Begripsbepalingen.

Artikel 1.

In de statuten wordt verstaan onder:

- a. algemene vergadering: het orgaan dat gevormd wordt door aandeelhouders en andere stemgerechtigden;
- b. algemene vergadering van aandeelhouders: de bijeenkomst van aandeelhouders en andere personen met vergaderrechten;
- c. prioriteit: het orgaan dat gevormd wordt door de houders van prioriteitsaandelen;
- d. uitkeerbare deel van het eigen vermogen: het deel van het eigen vermogen dat het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden, te boven gaat;
- e. jaarrekening: de balans en de winst- en verliesrekening met de toelichting;
- f. accountant: een registeraccountant of een andere accountant als bedoeld in artikel 393, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, dan wel een organisatie waarin zodanige accountants samenwerken;
- g. jaarvergadering: de algemene vergadering van aandeelhouders, bestemd tot de behandeling en vaststelling van de jaarrekening.

HOOFDSTUK II.

Naam, zetel, doel.

Artikel 2. Naam en zetel.

1. De vennootschap draagt de naam: **ER Capital Finance N.V.**
2. Zij heeft haar zetel te Rotterdam.

Artikel 3. Doel.

De vennootschap heeft ten doel:

- a. het verlenen van diensten op financieel gebied en het verstrekken van adviezen op het gebied van financiën, beleggingen, investeringen, desinvesteringen, verzelfstandigingen, overnames, fusies en strategie aan ondernemingen en vennootschappen waarmee de vennootschap in een groep is verbonden en aan derden;

- b. het oprichten van, het op enigerlei wijze deelnemen in, het besturen van en het toezicht houden op ondernemingen en vennootschappen;
- c. het financieren van ondernemingen en vennootschappen;
- d. het lenen, uitlenen en bijeenbrengen van gelden daaronder begrepen, het uitgeven van obligaties, schuldbrieven of andere waardepapieren, alsmede het aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten;
- e. het verstrekken van garanties, het verbinden van de vennootschap en het bezwaren van activa van de vennootschap ten behoeve van ondernemingen en vennootschappen waarmee de vennootschap in een groep is verbonden en ten behoeve van derden;
- f. het verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en van vermogenswaarden in het algemeen;
- g. het verhandelen van valuta, effecten en vermogenswaarden in het algemeen;
- h. het exploiteren en verhandelen van patenten, merkrechten, vergunningen, know how en andere industriële eigendomsrechten;
- i. het verrichten van alle soorten industriële, financiële en commerciële activiteiten;

en al hetgeen met vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

HOOFDSTUK III.

Kapitaal en aandelen. Register.

Artikel 4. Maatschappelijk kapitaal. Soorten aandelen.

- 1. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt tweehonderd vijftig duizend euro (EUR 250.000,--).
- 2. Het is verdeeld in tweehonderd vijftig duizend (250.000) aandelen van één euro (EUR 1,--), en wel tien (10) prioriteitsaandelen en tweehonderd negenenveertig duizend negenhonderd negentig (249.990) gewone aandelen.
- 3. Alle aandelen luiden op naam. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven.
- 4. Waar in de statuten wordt gesproken van aandelen en aandeelhouders worden daaronder verstaan, tenzij het tegendeel blijkt, de beide in lid 2 genoemde soorten aandelen en de houders van die aandelen.

Artikel 5. Register van aandeelhouders.

- 1. De directie houdt een register waarin de namen en adressen van alle houders van aandelen zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening, alsmede met vermelding van het op ieder aandeel gestorte bedrag en met de aanduiding van de soort van de aandelen.
- 2. In het register worden tevens de namen en adressen opgenomen van hen die een recht van vruchtgebruik of een pandrecht op aandelen hebben, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, de datum van

erkenning of betekening, alsmede met vermelding, indien het een vruchtgebruiker betreft, of hem het stemrecht casu quo de rechten van een certificaathouder toekomen.

3. Iedere aandeelhouder, iedere vruchtgebruiker en iedere pandhouder is verplicht aan de vennootschap schriftelijk zijn adres op te geven.
4. In het register wordt tenslotte aangetekend elk verleend ontslag van aansprakelijkheid voor nog niet gedane stortingen.
5. Het register wordt regelmatig bijgehouden. Alle inschrijvingen en aantekeningen in het register worden getekend door een directeur en een commissaris.
6. De directie verstrekt desgevraagd aan een aandeelhouder, een vruchtgebruiker en een pandhouder kosteloos een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn recht op een aandeel. Rust op het aandeel een recht van vruchtgebruik, dan vermeldt het uittreksel aan wie het stemrecht casu quo de rechten van een certificaathouder toekomen. Het uittreksel is niet verhandelbaar.
7. De directie legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders, alsmede van de vruchtgebruikers aan wie de rechten van een certificaathouder toekomen. De gegevens van het register omtrent niet-volgestorte aandelen zijn ter inzage van een ieder; afschrift of uittreksel van deze gegevens wordt tegen ten hoogste de kostprijs verstrekt.

HOOFDSTUK IV.

Uitgifte van aandelen. Eigen aandelen.

Artikel 6. Uitgifte van aandelen. Bevoegd orgaan. Notariële akte.

1. Uitgifte van aandelen kan slechts geschieden ingevolge een besluit van de algemene vergadering of van een ander vennootschapsorgaan dat daartoe bij besluit van de algemene vergadering voor een bepaalde duur van ten hoogste vijf jaren is aangewezen. Een besluit van de algemene vergadering tot uitgifte van aandelen en tot aanwijzing van een ander tot uitgifte van aandelen bevoegd vennootschapsorgaan kan slechts worden genomen op voorstel van de prioriteit.
2. Voor de uitgifte van een aandeel is voorts vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een in Nederland standplaats hebbende notaris verleden akte, waarbij de betrokkenen partij zijn.
3. De tweede volzin van lid 1 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, maar is niet van toepassing op het uitgeven van aandelen aan iemand die een voordien reeds verkregen recht tot het nemen van aandelen uitoefent.

Artikel 7. Voorwaarden van uitgifte. Voorkeursrecht.

1. Bij het besluit tot uitgifte van aandelen worden de koers en de verdere voorwaarden van uitgifte bepaald.

2. Iedere houder van gewone aandelen heeft bij uitgifte van gewone aandelen een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van zijn gewone aandelen, met inachtneming van de beperkingen volgens de wet.
3. Een gelijk voorkeursrecht hebben de houders van gewone aandelen bij het verlenen van rechten tot het nemen van gewone aandelen.
4. Het voorkeursrecht kan, telkens voor een enkele uitgifte, worden beperkt of uitgesloten door het tot uitgifte bevoegde orgaan.

Artikel 8. Storting op aandelen.

1. Bij uitgifte van elk aandeel moet daarop het gehele nominale bedrag worden gestort alsmede, indien het aandeel voor een hoger bedrag wordt genomen, het verschil tussen die bedragen. Bedongen kan worden dat een deel, ten hoogste drie vierden, van het nominale bedrag eerst behoeft te worden gestort nadat de vennootschap het zal hebben opgevraagd.
2. Storting op een aandeel moet in geld geschieden voorzover niet een andere inbreng is overeengekomen. Storting in vreemd geld kan slechts geschieden met toestemming van de vennootschap.

Artikel 9. Eigen aandelen.

1. De vennootschap mag bij uitgifte van aandelen geen eigen aandelen nemen.
2. De vennootschap mag volgestorte eigen aandelen of certificaten daarvan verkrijgen, doch slechts om niet of indien het eigen vermogen, verminderd met de verkrijgingsprijs, niet kleiner is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
3. Voor het vereiste in lid 2 is bepalend de grootte van het eigen vermogen volgens de laatst vastgestelde balans, verminderd met de verkrijgingsprijs voor aandelen in het kapitaal van de vennootschap of certificaten daarvan, het bedrag van leningen als bedoeld in artikel 98c lid 2 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en uitkeringen uit winst of reserves aan anderen die zij en haar dochtermaatschappijen na de balansdatum verschuldigd werden. Is een boekjaar meer dan zes maanden verstreken zonder dat de jaarrekening is vastgesteld, dan is verkrijging overeenkomstig lid 2 niet toegestaan.
4. Verrijking anders dan om niet kan slechts plaatsvinden indien de algemene vergadering de directie daartoe heeft gemachtigd. Deze machtiging geldt voor ten hoogste vijf jaar. De algemene vergadering bepaalt in de machtiging hoeveel aandelen of certificaten daarvan mogen worden verkregen, hoe zij mogen worden verkregen en tussen welke grenzen de prijs moet liggen.
5. Verrijking van aandelen in strijd met de leden 2 tot en met 4 is nietig. Certificaten van aandelen die de vennootschap in strijd met de leden 2 tot en met 4 verkrijgt, gaan op het tijdstip van de verkrijging over op de gezamenlijke directeuren. Iedere directeur is hoofdelijk aansprakelijk voor de vergoeding aan

de vennootschap van de verkrijgingsprijs met de wettelijke rente daarover van dat tijdstip af.

6. Vervreemding van door de vennootschap gehouden eigen aandelen of certificaten daarvan geschiedt ingevolge een besluit van de algemene vergadering voor zover deze bevoegdheid door de algemene vergadering niet aan een ander vennootschapsorgaan is opgedragen. Bij het besluit tot vervreemding worden de voorwaarden van de vervreemding bepaald.
7. Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij daarvan kan in de algemene vergadering geen stem worden uitgebracht; evenmin voor een aandeel waarvan een hunner de certificaten houdt. Vruchtgebruikers van aandelen die aan de vennootschap en haar dochtermaatschappijen toebehoren, zijn evenwel niet van hun stemrecht uitgesloten, indien het vruchtgebruik was gevestigd voordat het aandeel aan de vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan toebehoorde. De vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan kan geen stem uitbrengen voor een aandeel waarop zij een recht van vruchtgebruik heeft.
8. Bij de berekening van de verdeling van een voor uitkering bestemd bedrag tellen de aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal houdt niet mee.
9. Bij de vaststelling in hoeverre de aandeelhouders stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn, wordt geen rekening gehouden met aandelen waarvan de wet bepaalt dat daarvoor geen stem kan worden uitgebracht.
10. De vennootschap kan eigen aandelen of certificaten daarvan slechts in pand nemen, indien:
 - a. de in pand te nemen aandelen volgestort zijn;
 - b. het nominale bedrag van de in pand te nemen en reeds gehouden of in pand gehouden eigen aandelen en certificaten daarvan tezamen niet meer dan een tiende van het geplaatste kapitaal bedraagt, en
 - c. de algemene vergadering de pandovereenkomst heeft goedgekeurd.

HOOFDSTUK V.

Levering van aandelen. Beperkte rechten.

Artikel 10. Levering van aandelen. Aandeelhoudersrechten. Vruchtgebruik.

Pandrecht.

1. Voor de levering van een aandeel en voor de levering van een beperkt recht daarop is vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een in Nederland standplaats hebbende notaris verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.
2. Behoudens in geval de vennootschap zelf bij de rechtshandeling partij is kunnen de aan het aandeel verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat de vennootschap die rechtshandeling heeft erkend of de akte aan haar is betekend overeenkomstig het in de wet daaromtrent bepaalde.

3. De aandeelhouder heeft het stemrecht op de aandelen waarop een vruchtgebruik is gevestigd. Echter komt het stemrecht toe aan de vruchtgebruiker indien zulks bij de vestiging van het vruchtgebruik is bepaald. De aandeelhouder die geen stemrecht heeft en de vruchtgebruiker die stemrecht heeft, hebben de rechten die door de wet zijn toegekend aan houders van met medewerking van een vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen. Aan de vruchtgebruiker die geen stemrecht heeft, komen de in de vorige zin bedoelde rechten niet toe.
4. Bij vestiging van een pandrecht op een aandeel kan het stemrecht niet aan de pandhouder worden toegekend. Hem komen niet de rechten toe die door de wet zijn toegekend aan houders van met medewerking van een vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen.
5. Aan de aandeelhouder komen toe de uit het aandeel voortvloeiende rechten strekkende tot het verkrijgen van aandelen, met dien verstande dat hij de waarde van deze rechten moet vergoeden aan de vruchtgebruiker voorzover deze daarop krachtens zijn recht van vruchtgebruik aanspraak heeft.

Artikel 11. Uitgifte van certificaten.

De vennootschap verleent geen medewerking aan de uitgifte van certificaten van haar aandelen.

HOOFDSTUK VI.

Bestuur.

Artikel 12. Directie.

1. Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door een directie bestaande uit één of meer directeuren.
2. Het aantal directeuren wordt vastgesteld bij besluit van de prioriteit, dat is goedgekeurd door de raad van commissarissen.

Artikel 13. Benoeming.

1. De directeuren worden benoemd door de algemene vergadering uit een voordracht van ten minste twee personen voor iedere te vervullen plaats, op te maken bij besluit van de prioriteit.
2. De algemene vergadering is vrij in de benoeming indien de prioriteit niet binnen drie maanden na het ontstaan van de vacature een voordracht heeft opge maakt.
3. Een tijdig door de prioriteit opgemaakte voordracht is bindend. De algemene vergadering kan echter aan de voordracht steeds het bindend karakter ontnemen bij een besluit genomen met een meerderheid van ten minste twee derden van de uitgebrachte stemmen die meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen.

Artikel 14. Schorsing en ontslag.

1. Iedere directeur kan te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen.
2. Tot een schorsing of ontslag anders dan met goedkeuring van twee/derde van de prioriteit, kan de algemene vergadering slechts besluiten met een meerderheid van ten minste twee derden van de uitgebrachte stemmen die meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen.
3. Iedere directeur kan te allen tijde door de raad van commissarissen worden geschorst. De schorsing kan te allen tijde door de algemene vergadering worden opgeheven.
4. Elke schorsing kan één of meer malen worden verlengd doch in totaal niet langer duren dan drie maanden. Is na verloop van die tijd geen beslissing genomen tot de opheffing van de schorsing of tot ontslag, dan eindigt de schorsing.

Artikel 15. Bezoldiging.

De bezoldiging en de verdere arbeidsvoorwaarden van iedere directeur worden vastgesteld bij besluit van de prioriteit, dat is goedgekeurd door de raad van commissarissen.

Artikel 16. Bestuursstaak. Besluitvorming. Taakverdeling.

1. Behoudens de beperkingen volgens de statuten is de directie belast met het besturen van de vennootschap. Bij de vervulling van zijn taak richt de directie zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
2. De directie vergadert indien ten minste één directeur dat verlangt. Zij besluit bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.
3. De directie kan ook buiten vergadering besluiten nemen mits dit schriftelijk geschiedt en alle stemgerechtigde directeuren met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd. De leden 2 en 6 zijn van overeenkomstige toepassing op de besluitvorming van de directie buiten vergadering.
4. De directie kan een reglement vaststellen waarbij regels worden gegeven omtrent de besluitvorming van de directie. Het reglement behoeft de goedkeuring van de raad van commissarissen.
5. De directie kan bij een taakverdeling bepalen met welke taak iedere directeur meer in het bijzonder zal zijn belast. De taakverdeling behoeft de goedkeuring van de raad van commissarissen.
6. Een directeur neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. Wanneer hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, wordt het besluit genomen door de raad van commissarissen.

Artikel 17. Vertegenwoordiging.

1. De directie is bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede aan iedere directeur toe.
2. De directie kan functionarissen met algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid aanstellen. Ieder van hen vertegenwoordigt de vennootschap met inachtneming van de begrenzing aan zijn bevoegdheid gesteld. Hun titulatuur wordt door de directie bepaald.
3. Rechtshandelingen van de vennootschap jegens de houder van alle aandelen of jegens een deelgenoot in enige gemeenschap van goederen krachtens huwelijk of krachtens geregistreerd partnerschap waartoe alle aandelen behoren, waarbij de vennootschap wordt vertegenwoordigd door deze aandeelhouder of door één van de deelgenoten, worden schriftelijk vastgelegd. Voor de toepassing van de vorige zin worden aandelen gehouden door de vennootschap of haar dochtermaatschappijen niet meegeteld.
4. Lid 3 is niet van toepassing op rechtshandelingen die onder de bedongen voorwaarden tot de gewone bedrijfsuitoefening van de vennootschap behoren.

Artikel 18. Goedkeuring van besluiten van de directie.

1. De raad van commissarissen is bevoegd besluiten van de directie aan zijn goedkeuring te onderwerpen. Deze besluiten dienen duidelijk omschreven te worden en schriftelijk aan de directie te worden meegedeeld.
2. Het ontbreken van een goedkeuring als bedoeld in dit artikel tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van directie of directeuren niet aan.

Artikel 19. Ontstentenis of belet.

1. In geval van ontstentenis of belet van een directeur zijn de andere directeuren of is de andere directeur tijdelijk met het bestuur van de vennootschap belast. In geval van ontstentenis of belet van alle directeuren of van de enige directeur is de raad van commissarissen tijdelijk met het bestuur van de vennootschap belast, met de bevoegdheid het bestuur van de vennootschap tijdelijk aan één of meer personen, al dan niet uit zijn midden, op te dragen.
2. In geval van ontstentenis of belet van een commissaris zijn de andere commissarissen of is de andere commissaris tijdelijk met de taken van de raad van commissarissen belast. In geval van ontstentenis of belet van alle commissarissen of van de enige commissaris is de persoon die daartoe door de algemene vergadering wordt benoemd, tijdelijk met de taken van raad van commissarissen belast.
3. Indien één of meer personen zijn benoemd die ingevolge lid 1 of lid 2 tijdelijk met het bestuur van de vennootschap of met de taken van de raad van commissarissen is/zijn belast, dient/dienen deze persoon/personen zo spoedig mogelijk de nodige maatregelen te treffen teneinde een definitieve voorziening te doen treffen.

4. Onder belet wordt ten deze verstaan:
 - a. schorsing;
 - b. ziekte;
 - c. onbereikbaarheid;in de gevallen bedoeld onder b. en c. zonder dat gedurende een termijn van vijf (5) dagen de mogelijkheid van contact tussen de directeur respectievelijk commissaris en de vennootschap heeft bestaan, tenzij de algemene vergadering in een voorkomend geval een andere termijn vaststelt.
5. Zowel ontstentenis of belet van een directeur of commissaris als de aanwijzing van een tijdelijk met diens taken belaste persoon kan worden ingeschreven in het handelsregister.

HOOFDSTUK VII.

Raad van commissarissen.

Artikel 20. Aantal leden.

1. De vennootschap heeft een raad van commissarissen, bestaande uit één of meer natuurlijke personen.
2. Het aantal commissarissen wordt vastgesteld door de prioriteit.

Artikel 21. Benoeming.

1. De leden van de raad van commissarissen worden benoemd door de algemene vergadering uit een voordracht van ten minste twee personen, op te maken door de prioriteit.
2. Het bepaalde in de leden 2 en 3 van artikel 13 is van overeenkomstige toepassing.
3. Bij een voordracht tot benoeming van een commissaris worden van de kandidaat medegedeeld zijn leeftijd, zijn beroep, het bedrag aan door hem gehouden aandelen in het kapitaal van de vennootschap en de betrekkingen die hij bekleedt of die hij heeft bekleed voorzover die van belang zijn in verband met de vervulling van de taak van een commissaris. Tevens wordt vermeld aan welke rechtspersonen hij reeds als commissaris is verbonden; indien zich daaronder rechtspersonen bevinden die tot een zelfde groep behoren, kan met de aanduiding van de groep worden volstaan. De voordracht wordt met redenen omkleed.

Artikel 22. Schorsing en ontslag. Aftreding.

1. Ieder lid van de raad van commissarissen kan te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen.
2. Het bepaalde in lid 2 van artikel 14 is op schorsing en ontslag van commissarissen van overeenkomstige toepassing.
3. De commissarissen treden periodiek af volgens een door de raad van commissarissen vast te stellen rooster.

Artikel 23. Bezoldiging.

De bezoldiging van ieder lid van de raad van commissarissen wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

Artikel 24. Taak en bevoegdheden.

1. De raad van commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van de directie en op de algemene gang van zaken in de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. Hij staat de directie met raad terzijde. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
2. De directie verschaft de raad van commissarissen tijdig de voor de uitoefening van de taak van de raad van commissarissen noodzakelijke gegevens.
3. De raad van commissarissen heeft toegang tot de gebouwen en terreinen van de vennootschap en is bevoegd de boeken en bescheiden van de vennootschap in te zien. De raad van commissarissen kan één of meer personen uit zijn midden of een deskundige aanwijzen om deze bevoegdheden uit te oefenen. De raad van commissarissen kan zich ook overigens door deskundigen laten bijstaan.

Artikel 25. Werkwijze en besluitvorming.

1. De raad van commissarissen benoemt uit zijn midden een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter, die eerstgenoemde bij diens afwezigheid vervangt. Hij benoemt al dan niet uit zijn midden een secretaris en treft een regeling voor diens vervanging.
2. Bij afwezigheid van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter in een vergadering wijst de vergadering zelf een voorzitter aan.
3. De raad van commissarissen vergadert telkenmale wanneer de voorzitter, dan wel twee andere commissarissen, dan wel de directie zulks nodig acht.
4. Van het verhandelde in de vergadering van de raad van commissarissen worden notulen gehouden door de secretaris. De notulen worden in dezelfde vergadering of in een volgende vergadering van de raad van commissarissen vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de secretaris ondertekend.
5. Alle besluiten van de raad van commissarissen worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
6. De raad van commissarissen kan in een vergadering alleen geldige besluiten nemen indien de meerderheid van de commissarissen ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is.
7. Een commissaris kan zich door een mede-commissaris bij schriftelijke volmacht doen vertegenwoordigen. Onder schriftelijke volmacht wordt verstaan elke via gangbare communicatiekanalen overgebrachte en op schrift ontvangen volmacht. Een commissaris kan voor niet meer dan één mede-commissaris als gevolmachtigde optreden.

8. De raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk geschiedt en alle stemgerechtigde commissarissen met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd. Van een aldus genomen besluit wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden door de secretaris een relaas opgemaakt dat door de voorzitter en de secretaris wordt ondertekend. De leden 5 en 10 zijn van overeenkomstige toepassing op de besluitvorming van de raad van commissarissen buiten vergadering.
9. De raad van commissarissen vergadert tezamen met de directie zo dikwijls de raad van commissarissen of de directie zulks nodig acht.
10. Een commissaris neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. Wanneer hierdoor geen besluit kan worden genomen, wordt het besluit genomen door de algemene vergadering.

HOOFDSTUK VIII

Jaarrekening. Winst.

Artikel 26. Boekjaar. Opmaken jaarrekening. Ter inzage legging.

1. Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste vijf maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, wordt door de directie een jaarrekening opgemaakt.
3. De jaarrekening wordt binnen de in lid 2 bedoelde termijn voor de aandeelhouders ter inzage gelegd ten kantore van de vennootschap. Binnen deze termijn legt de directie ook het bestuursverslag over. Aan de jaarrekening worden toegevoegd de accountantsverklaring als bedoeld in artikel 27 en de overige krachtens de wet toe te voegen gegevens.
4. De jaarrekening wordt ondertekend door de directeuren; ontbreekt de ondertekening van één of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.

Artikel 27. Accountant.

1. De vennootschap kan, indien de algemene vergadering en de prioriteit zulks wensen, aan een accountant de opdracht verlenen tot onderzoek van de jaarrekening.
2. Tot het verlenen van de opdracht is de algemene vergadering bevoegd. Gaat deze daartoe niet over, dan is de raad van commissarissen bevoegd of, zo deze ontbreekt of in gebreke blijft, de directie. De aanwijzing van een accountant wordt door generlei voordracht beperkt; de opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door de algemene vergadering en degene, die haar heeft verleend;

de door de directie verleende opdracht kan bovendien door de raad van commissarissen worden ingetrokken.

3. De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de raad van commissarissen en aan de directie.
4. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening.

Artikel 28. Overlegging aan de raad van commissarissen.

1. De directie legt de jaarrekening over aan de raad van commissarissen.
2. De jaarrekening wordt ondertekend door de leden van de raad van commissarissen; ontbreekt de ondertekening van één of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.
3. De raad van commissarissen brengt omtrent de jaarrekening pre-advies uit aan de algemene vergadering.

Artikel 29. Vaststelling.

1. De vennootschap zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het bestuursverslag, het preadvies van de raad van commissarissen en de krachtens de wet toe te voegen gegevens vanaf de oproep voor de jaarvergadering, te haren kantore aanwezig zijn. Aandeelhouders kunnen de stukken aldaar inzien en er kosteloos een afschrift van verkrijgen. Onder aandeelhouders zijn begrepen vruchtgebruikers aan wie het stemrecht toekomt.
2. De algemene vergadering stelt de jaarrekening vast. De jaarrekening kan niet worden vastgesteld, indien de algemene vergadering geen kennis heeft kunnen nemen van de in artikel 27 lid 4 bedoelde verklaring van de accountant, tenzij onder de krachtens de wet toe te voegen gegevens een wettige grond wordt medegedeeld waarom de in artikel 27 lid 4 bedoelde verklaring van de accountant ontbreekt.
3. Nadat het voorstel tot vaststelling van de jaarrekening aan de orde is geweest, zal aan de algemene vergadering het voorstel worden gedaan om decharge te verlenen aan de directeurs voor het door hen in het desbetreffende boekjaar gevoerde beleid en aan de leden van de raad van commissarissen voor hun toezicht daarop, voor zover van dat beleid of toezicht uit de jaarrekening blijkt of dat beleid en het toezicht daarop aan de algemene vergadering bekend is gemaakt.
4. Het in deze statuten omtrent het bestuursverslag en de krachtens de wet toe te voegen gegevens bepaalde kan buiten toepassing blijven indien de vennootschap tot een groep behoort en ook overigens aan de daarvoor door de wet gestelde vereisten is voldaan.

Artikel 30. Openbaarmaking.

1. De vennootschap is verplicht tot openbaarmaking van de jaarrekening binnen acht dagen na de vaststelling. De openbaarmaking geschiedt door nederlegging

van een volledig in de Nederlandse taal gesteld exemplaar of, als dat niet is vervaardigd, een exemplaar in het Frans, Duits of Engels, ten kantore van het handelsregister van de plaats waar de vennootschap volgens de statuten haar zetel heeft. Op het exemplaar moet de dag van vaststelling zijn aangetekend.

2. Is de jaarrekening niet binnen zeven maanden na afloop van het boekjaar overeenkomstig de wettelijke voorschriften vastgesteld, dan maakt de directie onverwijld de opgemaakte jaarrekening op de in lid 1 voorgeschreven wijze openbaar; op de jaarrekening wordt vermeld dat zij nog niet is vastgesteld.
3. Heeft de algemene vergadering overeenkomstig artikel 26 lid 2 de termijn voor het opmaken van de jaarrekening verlengd, dan geldt het vorige lid met ingang van twee maanden na afloop van die aldus verlengde termijn.
4. Gelijktijdig met en op dezelfde wijze als de jaarrekening wordt een in dezelfde taal of in het Nederlands gesteld exemplaar van het bestuursverslag en de krachtens de wet toe te voegen gegevens openbaar gemaakt. Voor zover de wet zulks toelaat geldt het voorafgaande niet indien de stukken ten kantore van de vennootschap ter inzage van een ieder worden gehouden en op verzoek een volledig of gedeeltelijk afschrift daarvan tegen ten hoogste de kostprijs wordt verstrekt; hiervan doet de vennootschap opgaaf ter inschrijving in het handelsregister.
5. Openbaarmaking geschiedt met inachtneming van de toepasselijke wettelijke vrijstellingen.

Artikel 31. Winst. Uitkeringen.

1. Uit de winst - het positieve saldo van de winst en verliesrekening - wordt jaarlijks allereerst, zo mogelijk, op de prioriteitsaandelen als dividend uitgekeerd vijf procent (5%) over het nominaal op deze aandelen gestorte bedrag.
2. De prioriteit bepaalt jaarlijks welk gedeelte van de na toepassing van lid 1 resterende winst wordt gereserveerd.
3. De na toepassing van de leden 1 en 2 overblijvende winst wordt als dividend op de gewone aandelen uitgekeerd.
4. Uitkeringen kunnen slechts plaats hebben tot ten hoogste het uitkeerbare deel van het eigen vermogen.
5. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
6. De prioriteit kan, onder goedkeuring van de raad van commissarissen en met inachtneming van het dienaangaande in lid 4 bepaalde blijkens een tussentijdse vermogensopstelling overeenkomstig het in de wet bepaalde, besluiten tot uitkering van interim-dividend en tot uitkeringen op de gewone aandelen ten laste van een reserve.

Artikel 32. Betaalbaarstelling.

1. De betaalbaarstelling van dividenden en andere uitkeringen wordt aangekondigd overeenkomstig artikel 43.
2. De vordering van de aandeelhouder tot uitkering vervalt door een tijdsverloop van vijf jaren.

HOOFDSTUK IX.

Algemene vergaderingen van aandeelhouders.

Artikel 33. Jaarvergadering.

1. Jaarlijks, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, wordt de jaarvergadering gehouden.
2. De agenda van die vergadering vermeldt onder meer de volgende punten:
 - a. het bestuursverslag;
 - b. vaststelling van de jaarrekening;
 - c. decharge van de directie en de raad van commissarissen;
 - d. vaststelling van de winstbestemming;
 - e. voorziening in eventuele vacatures;
 - f. andere voorstellen door de raad van commissarissen, de directie de prioriteit dan wel aandeelhouders vertegenwoordigende ten minste een tiende gedeelte van het geplaatste kapitaal aan de orde gesteld en aangekondigd met inachtneming van artikel 43. Onder aandeelhouders zijn begrepen vruchtgebruikers aan wie het stemrecht toekomt.

Artikel 34. Andere vergaderingen.

1. Andere algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gehouden zo dikwijls de directie of de raad van commissarissen zulks nodig acht.
2. De prioriteit, dan wel aandeelhouders tezamen vertegenwoordigende ten minste een tiende gedeelte van het geplaatste kapitaal, heeft/hebben het recht aan de directie of de raad van commissarissen te verzoeken een algemene vergadering van aandeelhouders te beleggen met opgave van de te behandelen onderwerpen. Indien de directie of de raad van commissarissen niet binnen vier weken tot oproeping is overgegaan zodanig dat de vergadering binnen zes weken na het verzoek kan worden gehouden, zijn de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd. Onder aandeelhouders zijn begrepen vruchtgebruikers aan wie het stemrecht toekomt.

Artikel 35. Oproeping. Agenda.

1. De algemene vergaderingen van aandeelhouders worden door de raad van commissarissen of de directie bijeengeroepen.
2. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag vóór die van de vergadering.
3. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld of wordt meegedeeld dat de aandeelhouders er van kunnen kennis nemen ten kantore van de vennootschap ter plaatse bij de oproeping te vermelden. Onderwerpen

die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd met inachtneming van de in dit artikel gestelde vereisten. Onder aandeelhouders zijn begrepen vruchtgebruikers aan wie het stemrecht toekomt.

4. De oproeping geschiedt op de wijze vermeld in artikel 43.

Artikel 36. Het gehele kapitaal is vertegenwoordigd.

Zolang in een algemene vergadering van aandeelhouders het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd, kunnen geldige besluiten worden genomen over alle aan de orde komende onderwerpen, mits met algemene stemmen, ook al zijn de door de wet of de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden van vergaderingen niet in acht genomen.

Artikel 37. Plaats van de vergaderingen.

De algemene vergaderingen van aandeelhouders kan worden gehouden in de gemeenten Amsterdam, Bergambacht, Capelle aan den IJssel, Eelde, Groningen, Haaren (GR), Haarlemmermeer (Schiphol), Hilversum, Maastricht, Naarden, Purmerend, Rotterdam, 's-Hertogenbosch, 's-Gravenhage, Wassenaar en Zwolle. Indien het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is, kan een algemene vergadering van aandeelhouders ook elders gehouden worden.

Artikel 38. Voorzitterschap.

1. De algemene vergaderingen van aandeelhouders worden geleid door de voorzitter van de raad van commissarissen en bij diens afwezigheid door de plaatsvervangend voorzitter van die raad; bij afwezigheid ook van laatstgenoemde wijzen de aanwezige commissarissen uit hun midden een voorzitter aan. De raad van commissarissen kan voor een algemene vergadering van aandeelhouders een andere voorzitter aanwijzen.
2. Indien niet volgens lid 1 in het voorzitterschap van een vergadering is voorzien, wijst de vergadering zelf een voorzitter aan. Tot dat ogenblik wordt het voorzitterschap waargenomen door een door de directie aan te wijzen directeur of bij gebreke daarvan door de in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige persoon.

Artikel 39. Notulen. Aantekeningen.

1. Van het verhandelde in elke algemene vergadering van aandeelhouders worden notulen gehouden door een secretaris die door de voorzitter wordt aangewezen. De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en de secretaris en ten blijke daarvan door hen ondertekend.
2. De raad van commissarissen, de voorzitter of degene die de vergadering heeft belegd, kan bepalen dat van het verhandelde een notarieel proces-verbaal van vergadering wordt opgemaakt. Het proces-verbaal wordt door de voorzitter mede-ondertekend.
3. De directie houdt van de genomen besluiten aantekening. Indien de directie niet ter vergadering is vertegenwoordigd wordt door of namens de voorzitter van de

vergadering een afschrift van de genomen besluiten zo spoedig mogelijk na de vergadering aan de directie verstrekt. De aantekeningen liggen ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd een afschrift van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs. Onder aandeelhouders zijn begrepen vruchtgebruikers aan wie het stemrecht toekomt.

Artikel 40. Vergaderrechten. Toegang.

1. Iedere stemgerechtigde aandeelhouder en iedere vruchtgebruiker aan wie het stemrecht toekomt, is bevoegd de algemene vergadering van aandeelhouders bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
2. Indien het stemrecht op een aandeel aan de vruchtgebruiker toekomt in plaats van aan de aandeelhouder, is de aandeelhouder bevoegd de algemene vergadering van aandeelhouders bij te wonen en daarin het woord te voeren.
3. Ieder aandeel geeft recht op één stem.
4. Iedere stemgerechtigde of zijn vertegenwoordiger moet de presentielijst tekenen.
5. De vergaderrechten volgens de leden 1 en 2 kunnen worden uitgeoefend bij een schriftelijk gevolmachtigde. Het bepaalde in artikel 25 lid 7 tweede volzin is van toepassing.
6. De leden van de raad van commissarissen en de directeuren hebben als zodanig in de algemene vergadering van aandeelhouders een raadgevende stem.
7. Omtrent toelating van andere dan de hiervoor in dit artikel genoemde personen beslist de prioriteit.

Artikel 41. Stemmingen.

1. Voorzover de wet geen grotere meerderheid voorschrijft worden alle besluiten genomen met volstreckte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
2. Indien bij een verkiezing van personen niemand de volstreckte meerderheid heeft verkregen, heeft een tweede vrije stemming plaats. Heeft alsdan weer niemand de volstreckte meerderheid verkregen, dan vinden herstemmingen plaats, totdat hetzij één persoon de volstreckte meerderheid heeft verkregen, hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken. Bij gemelde herstemmingen (waaronder niet begrepen de tweede vrije stemming) wordt telkens gestemd tussen de personen op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd, evenwel uitgezonderd de persoon op wie bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht. Is bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen op meer dan één persoon uitgebracht, dan wordt door loting uitgemaakt op wie van die personen bij de nieuwe stemming geen stemmen meer kunnen worden uitgebracht. In geval bij een stemming tussen twee personen de stemmen staken, beslist het lot wie van beiden is gekozen.

3. Staken de stemmen bij een andere stemming dan een verkiezing van personen, dan is het voorstel verworpen.
4. Alle stemmingen geschieden mondeling. Echter kan de voorzitter bepalen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Indien het betreft een verkiezing van personen kan ook een aanwezige stemgerechtigde verlangen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Schriftelijke stemming geschiedt bij gesloten, ongetekende stembriefjes.
5. Blanco stemmen en stemmen van onwaarde gelden als niet uitgebracht.
6. Stemming bij acclamatie is mogelijk wanneer niemand van de aanwezige stemgerechtigden zich daartegen verzet.
7. Het ter vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit voorzover gestemd werd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel. Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van dat oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats wanneer de meerderheid van de aanwezige stemgerechtigden, of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

Artikel 42. Besluitvorming buiten vergadering. Aantekeningen.

1. Besluiten van aandeelhouders kunnen, behoudens het bepaalde in het volgende lid, in plaats van in algemene vergaderingen van aandeelhouders ook schriftelijk worden genomen, mits met algemene stemmen van alle stemgerechtigde aandeelhouders. Het bepaalde in artikel 25 lid 7 tweede volzin is van overeenkomstige toepassing.
2. Vorenbedoelde wijze van besluitvorming is niet mogelijk indien er vruchtgebruikers zijn aan wie het stemrecht toekomt.
3. De directie houdt van de aldus genomen besluiten aantekening. Ieder van de aandeelhouders is verplicht er voor zorg te dragen dat de conform lid 1 genomen besluiten zo spoedig mogelijk schriftelijk ter kennis van de directie worden gebracht.
De aantekeningen liggen ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd een uittreksel van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.

HOOFDSTUK X.

Oproepingen en kennisgevingen.

Artikel 43.

Alle oproepingen voor de algemene vergaderingen van aandeelhouders en alle kennisgevingen aan aandeelhouders geschieden door middel van brieven aan de adressen volgens het register van aandeelhouders. Onder aandeelhouders zijn

begrepen vruchtgebruikers aan wie het stemrecht toekomt.

HOOFDSTUK XI.

Statutenwijziging en ontbinding. Vereffening.

Artikel 44. Statutenwijziging en ontbinding.

1. Een besluit tot wijziging van de statuten van de vennootschap of tot ontbinding van de vennootschap kan slechts worden genomen op voorstel van de prioriteit.
2. Wanneer aan de algemene vergadering een voorstel tot statutenwijziging of tot ontbinding van de vennootschap wordt gedaan, moet zulks steeds bij de oproeping tot de algemene vergadering van aandeelhouders worden vermeld, en moet, indien het een statutenwijziging betreft, tegelijkertijd een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, ten kantore van de vennootschap ter inzage worden gelegd voor aandeelhouders tot de afloop van de vergadering. Onder aandeelhouders zijn begrepen vruchtgebruikers aan wie het stemrecht toekomt.

Artikel 45. Vereffening.

1. In geval van ontbinding van de vennootschap krachtens besluit van de algemene vergadering zijn de directeuren belast met de vereffening van de zaken van de vennootschap, en de raad van commissarissen met het toezicht daarop.
2. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten voor zover mogelijk van kracht.
3. Uit hetgeen na voldoening van de schulden is overgebleven, wordt eerst aan de houders van prioriteitsaandelen overgedragen het nominaal gestorte bedrag van die aandelen. Het daarna overblijvende wordt overgedragen aan de houders van gewone aandelen naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van ieders gewone aandelen.
4. Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Hoofdstuk XII.

Blokkeringsregeling.

Artikel 46. Goedkeuring.

1. Voor overdracht van aandelen, wil zij geldig zijn, is steeds de goedkeuring overeenkomstig het hierna in dit artikel bepaalde vereist van de prioriteit. Deze goedkeuring is niet vereist, indien alle houders van prioriteitsaandelen schriftelijk hun goedkeuring aan de betreffende vervreemding hebben gegeven, welke goedkeuring slechts voor een periode van drie maanden geldig is. Evenmin is deze goedkeuring vereist in het geval de aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandelen aan een eerdere aandeelhouder verplicht is.
2. De aandeelhouder die tot overdracht van aandelen wil overgaan - in dit artikel verder ook aan te duiden als de verzoeker - geeft daarvan bij aangetekende

brief of tegen ontvangstbewijs kennis aan de directie onder opgave van het aantal over te dragen aandelen, van de prijs die voor die aandelen dient te worden betaald en van de persoon of de personen aan wie hij wenst over te dragen.

3. De directie is verplicht een vergadering van de prioriteit bijeen te roepen en te doen houden binnen zes weken na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde kennisgeving. Bij de oproeping wordt de inhoud van die kennisgeving vermeld.
4. Indien de vergadering de gevraagde goedkeuring verleent, moet de overdracht binnen drie maanden daarna plaatshebben.
5. Indien:
 - a. niet binnen de in lid 3 gemelde termijn de aldaar bedoelde vergadering is gehouden;
 - b. in die vergadering omtrent het verzoek tot goedkeuring geen besluit is genomen;
 - c. bedoelde goedkeuring is geweigerd zonder dat de vergadering gelijktijdig met de weigering aan de verzoeker opgave doet van één of meer gegadigden die bereid zijn al de aandelen waarop het verzoek tot goedkeuring betrekking had, tegen contante betaling te kopen, wordt de gevraagde goedkeuring geacht te zijn verleend en wel in het sub a gemelde geval op de dag waarop de vergadering uiterlijk had moeten worden gehouden.
6. Tenzij tussen de verzoeker en de door de prioriteit aangewezen en door hem aanvaarde gegadigde(n) omtrent de prijs of de prijsvaststelling anders wordt overeengekomen, zal de koopprijs van de aandelen worden vastgesteld door een onafhankelijke deskundige, op verzoek van de meest gerede partij te benoemen door de voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken binnen wier ressort de vennootschap feitelijk is gevestigd.
7. De verzoeker blijft bevoegd zich terug te trekken, mits dit geschiedt binnen een maand nadat hem bekend is aan welke gegadigde hij al de aandelen waarop het verzoek tot goedkeuring betrekking had, kan verkopen en tegen welke prijs.
8. De kosten van de prijsvaststelling komen ten laste van:
 - a. de verzoeker indien deze zich terugtrekt;
 - b. de verzoeker voor de helft en de kopers voor de andere helft indien de aandelen door de gegadigden zijn gekocht, met dien verstande dat iedere koper in de kosten bijdraagt in verhouding tot het aantal door hem gekochte aandelen;
 - c. de vennootschap in niet onder a of b genoemde gevallen.
9. De vennootschap zelf kan slechts met instemming van de verzoeker gegadigde zijn als bedoeld in lid 5 sub c.

Artikel 47.

De artikelen 20 tot en met 25 worden pas van kracht nadat ten kantore van het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel binnen welker ressort de vennootschap haar feitelijk adres heeft, een aandeelhoudersbesluit tot instelling van de raad van commissarissen alsmede tot benoeming van ten minste één commissaris is neergelegd.

De artikelen 20 tot en met 25 zijn niet meer van kracht nadat ten kantore van het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel binnen welker ressort de vennootschap haar feitelijk adres heeft, een aandeelhoudersbesluit tot afschaffing van de raad van commissarissen is neergelegd.

Gedurende de periode(n) dat de artikelen 20 tot en met 25 niet van kracht zijn, komen de bevoegdheden die in de statuten aan de raad van commissarissen worden toegekend voor zover mogelijk toe aan de algemene vergadering.

Artikel 48. Vrijwaring en verzekering.

1. De vennootschap vrijwaart ieder zittend en voormalig lid van de directie en van de raad van commissarissen (hierna ieder van hen afzonderlijk alsook tezamen te noemen: de "**Gevrijwaarde Persoon**") en stelt deze schadeloos, voor elke aansprakelijkheid en alle claims, uitspraken, boetes en schade (hierna te noemen: "**Claims**") die de Gevrijwaarde Persoon heeft moeten dragen in verband met een op handen zijnde, aanhangige of beëindigde actie, onderzoek of andere procedure van civielrechtelijke, strafrechtelijke of administratiefrechtelijke aard (hierna te noemen: een "**Juridische Actie**"), aanhangig gemaakt door een partij, waaronder de vennootschap zelf of haar groepsmaatschappijen, als gevolg van handelen of nalatigheid in zijn hoedanigheid van Gevrijwaarde Persoon of een daaraan gerelateerde hoedanigheid. Onder Claims wordt mede verstaan een afgeleide actie tegen de Gevrijwaarde Persoon, aanhangig gemaakt namens de vennootschap of haar groepsmaatschappijen en vorderingen van de vennootschap (of een van haar groepsmaatschappijen) tot vergoeding van claims van derden, ontstaan doordat de Gevrijwaarde Persoon naast de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk was jegens die derde partij.
2. De Gevrijwaarde Persoon wordt niet gevrijwaard voor Claims voor zover deze betrekking hebben op het behalen van persoonlijke winst, voordeel of beloning waartoe hij juridisch niet was gerechtigd, of als de aansprakelijkheid van de Gevrijwaarde Persoon wegens opzet bij in kracht van gewijsde gegaan vonnis is vastgesteld.
3. Alle kosten (redelijke advocatenhonoraria en proceskosten inbegrepen) (hierna te noemen: "**Kosten**") die de Gevrijwaarde Persoon zal moeten dragen en/of heeft moeten dragen in verband met een Juridische Actie zullen door de vennootschap worden voorgeschieden, voldaan of vergoed, maar slechts na ontvangst van een schriftelijke toezegging van de Gevrijwaarde Persoon dat hij

zodanige Kosten zal terugbetalen als een bevoegde rechter bij in kracht van gewijsde gegaan vonnis heeft vastgesteld dat hij niet gerechtigd is om aldus schadeloos gesteld te worden. Onder Kosten wordt mede verstaan de door de Gevrijwaarde Persoon eventueel verschuldigde belasting op grond van de aan hem gegeven vrijwaring.

4. Ook ingeval van een Juridische Actie tegen de Gevrijwaarde Persoon die aanhangig is gemaakt door de vennootschap of een groepsmaatschappij zal de vennootschap redelijke advocatenhonoraria en proceskosten voldoen of aan de Gevrijwaarde Persoon vergoeden, maar slechts na ontvangst van een schriftelijke toezegging van de Gevrijwaarde Persoon dat hij zodanige honoraria en kosten zal terugbetalen als een bevoegde rechter bij in kracht van gewijsde gegaan vonnis heeft vastgesteld dat hij niet gerechtigd is om aldus schadeloos gesteld te worden.
5. De vrijwaring als bedoeld in dit artikel geldt niet voor Claims en Kosten voor zover deze door verzekeraars worden vergoed. Ten aanzien van het gedeelte van de Claims en Kosten welke niet door verzekeraars wordt vergoed, geldt de vrijwaring als bedoeld in dit artikel onverkort.
6. De vennootschap zorgt voorts voor een adequate verzekering tegen Claims en Kosten tegen Gevrijwaarde Personen (een zogenaamde BCA-verzekering) en draagt daarvan de kosten.
7. Indien en voor zover de vennootschap geen adequate verzekering sluit, althans gesloten heeft, dan staat het de Gevrijwaarde Persoon vrij om de vennootschap hierop aan te spreken. Als de verzekeraar met wie de vennootschap de verzekeringsovereenkomst gesloten heeft niet, althans onvoldoende uitkeert, of niet in behandeling neemt, dan zal de vennootschap hiertoe alles in het werk stellen om de verzekeraar hiertoe te bewegen, desnoods door betrekking in rechte. Echter, als de vennootschap desondanks naar het oordeel van de Gevrijwaarde Persoon zich hiertoe onvoldoende inspant, kan de Gevrijwaarde Persoon op kosten van de vennootschap zelfstandig actie ondernemen jegens de verzekeraar.
8. Dit artikel kan niet worden gewijzigd zonder instemming van de Gevrijwaarde Persoon als zodanig. De hierin gegeven vrijwaring zal niettemin haar gelding behouden ten aanzien van Claims en/of Kosten die zijn ontstaan uit handelingen of nalatigheid van de Gevrijwaarde Persoon in de periode waarin deze bepaling van kracht was.

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



Belangrijkste informatie over de belegging

OBLIGATIES Serie H van ER Capital Finance NV



Dit document is opgesteld op **31-jul-2026**

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

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

Wat wordt er aangeboden en door wie?

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

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

De website van de aanbieder is www.ercapital.nl

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

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

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

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

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

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

«indien van toepassing»

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

-

Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over de risico's" op pagina 4.

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De obligaties worden aangeboden aan **particulieren investeerders**

De obligaties zijn geschikt voor beleggers die **een gespreide beleggingsportefeuille aanhouden en (een deel van) hun vrij belegbaar vermogen (indirect) in vastgoed willen investeren.**

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

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een obligatie.

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

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

De prijs van de **Obligatie** is **1.000**.

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

De datum van uitgifte van de obligaties is **31-jul-2026**.

De looptijd van de **obligaties** is **2, 5, 7, 9 of 11 jaar afhankelijk van de keuze van de investeerder**.

De verwachte rente per jaar is gemiddeld 4,3%, 7,1%, 7,7%, 8% of 8,5% op jaarbasis (afhankelijk van de gekozen looptijd) welke per maand achteraf wordt uitgekeerd. De obligaties kennen geen bonusrente.

-

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

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

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

Bij verkoop van uw obligaties betaalt u geen kosten.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

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

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

Nadere informatie over de belegging

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

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

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de aandelen.

De uitgevende instelling is een **naamloze vennootschap**, opgericht op **11-sep-2017** en gevestigd in Rotterdam onder het KvK-nummer 27180649 Het adres van de uitgevende instelling is Westplein 9a, 3016 BM Rotterdam. De website van de uitgevende instelling is www.ercapital.nl.

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

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

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling: **ER Capital Finance NV is een dochter van ER Capital NV (voorheen Titan NV), welke beursgenoteerd is aan Euronext Amsterdam**. De kernactiviteit van de Groep bestaat uit de ontwikkeling van vastgoed met het oog op verkoop. Naast deze ontwikkelactiviteit beheert en verhuurt de Groep een bestaande vastgoedportefeuille, in afwachting van verkoop of herontwikkeling van de betreffende objecten. Ontwikkelposities worden in beginsel niet op korte termijn na verwerving doorverkocht, maar eerst ontwikkeld en/of verbeterd, met verkoop als voornaamste doel.

geen

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

Nadere informatie over de uitgevende instelling

De uitgevende instelling is een **naamloze vennootschap**, opgericht op **11-sep-2017** en gevestigd in Rotterdam **onder het kvk nummer 27180649** Het adres van de uitgevende instelling is **Westplein 9a, 3016 BM Rotterdam**. De website van de uitgevende instelling is **www.ercapital.nl**

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

[Click here to enter text.](#)

[Click here to enter text.](#)

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

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

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

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

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:

ER Capital Finance NV is de concernfinancieringsmaatschappij en een indirect 100% dochter van de topholding ER Capital NV (voorheen Titan NV), welke beursgenoteerd is aan Euronext Amsterdam. De kernactiviteit van de Groep bestaat uit de ontwikkeling van vastgoed met het oog op verkoop. Naast deze ontwikkelactiviteit beheert en verhuurt de Groep een bestaande vastgoedportefeuille, in afwachting van verkoop of herontwikkeling van de betreffende objecten. Ontwikkelposities worden in beginsel niet op korte termijn na verwerving doorverkocht, maar eerst ontwikkeld en/of verbeterd, met verkoop als voornaamste doel.

Nadere informatie over de risico's

Elke potentiële investeerder van ER Capital Finance NV dient het prospectus van de obligaties d.d. 31 juli 2026 in zijn geheel te lezen en te kennen, alvorens in te stappen.

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

Algemeen markt- en economisch risico: het risico bestaat dat **de waarde van vastgoed daalt en de huurinkomsten dalen** omdat **er marktwijzigingen zijn in vraag en aanbod, de rentestand en de verwachte inflatie**. Dit betekent dat **in het geval van verminderde vraag**

bij een gelijkblijvend aanbod, de waarde van een object onder druk kan komen te staan. Ook de rentestand, het verwachte inflatiepercentage en de ontwikkeling en opname van het aantal verhuurbare vierkante meters zijn factoren die van invloed zijn op de waarde van het vastgoed. Dit kan direct effect hebben op de mate waarin de uitgevende instelling de obligaties terug kan betalen.

Hieronder wordt ingegaan op de risico's met betrekking tot de groep en de sector, risico's met betrekking tot de financiering van de groep en risico's met betrekking tot de obligaties.

Risico's met betrekking tot de Groep en de sector

Algemeen marktrisico

Investeren in vastgoed en vastgoedposities is onderhevig aan uiteenlopende risico's. Hieronder vallen onder meer ongunstige internationale en nationale economische ontwikkelingen, veranderende lokale marktomstandigheden, ontwikkelingen binnen de markt voor multi-tenant kantoren en light industrial vastgoed, wijzigingen in de financiële positie van huurders, kopers en verkopers van vastgoed, veranderingen in de beschikbaarheid en voorwaarden van (her)financiering, rentewijzigingen, wijzigingen in belastingwetgeving en onroerendezaakbelastingen, veranderingen in milieu-, energie- en duurzaamheidsregelgeving, ruimtelijke ordeningswetgeving en overige overheidsmaatregelen.

Daarnaast kunnen milieueclaims, verborgen gebreken, de aanwezigheid van schadelijke bouwmaterialen, stijgende onderhouds- en bouwkosten, hogere verzekeringspremies, toenemende netcongestie, hogere energiekosten en veranderende voorkeuren van gebruikers ten aanzien van locatie, duurzaamheid en gebouwkwaliteit leiden tot waardedalingen of hogere exploitatiekosten. Ook kunnen een overaanbod van vastgoed

in bepaalde segmenten of regio's en een afnemende vraag naar specifieke vastgoedtypen een negatieve invloed hebben op de verhuurbaarheid en de waardeontwikkeling van vastgoed.

Deze factoren worden nader besproken in de hiernavolgende risicofactoren en kunnen onder meer leiden tot fluctuaties in huurinkomsten, hogere bouw- en exploitatiekosten, een lagere bezettingsgraad en waardedalingen van vastgoedbeleggingen. Elk van deze ontwikkelingen kan een wezenlijk nadelig effect hebben op de resultaten, de financiële positie en de kasstromen van de Groep en daarmee op de waarde van en het rendement op de Obligaties.

Algemeen economisch risico

De Nederlandse economie liet in 2025 een gematigd herstel zien. De economische groei werd voornamelijk gedragen door de particuliere consumptie, een aantrekkende koopkracht als gevolg van afnemende inflatie en stijgende lonen, en stabiele overheidsuitgaven. Tegelijkertijd bleef de internationale economische omgeving onzeker door geopolitieke spanningen, aanhoudende conflicten in Oekraïne en het Midden-Oosten en toenemende handelsconflicten tussen grote economische blokken, waaronder de Verenigde Staten, China en de Europese Unie.

Voor 2026 wordt uitgegaan van een voortzetting van de gematigde economische groei. De inflatie is ten opzichte van de piekjaren afgenomen, maar ligt naar verwachting nog boven het langjarige gemiddelde. De Europese Centrale Bank heeft sinds 2024 een deel van de renteverhogingen teruggedraaid, waardoor de financieringskosten zijn gedaald ten opzichte van de piekniveaus. Niettemin blijven de kapitaalmarktrente en de beschikbaarheid van vastgoedfinanciering afhankelijk van de inflatieontwikkeling, het monetaire beleid en de internationale economische omstandigheden.

De Nederlandse vastgoedmarkt blijft zich aanpassen aan deze veranderende economische omstandigheden. Hoewel de investeringsmarkt zich geleidelijk herstelt, blijven beleggers en financiers selectief. De nadruk ligt in toenemende mate op kwalitatief hoogwaardige, duurzame en energiezuinige gebouwen op goede locaties. Vastgoed dat niet voldoet aan de toenemende duurzaamheids- en kwaliteitseisen kan te maken krijgen met hogere investeringen, lagere verhuurbaarheid en waardedruk.

Daarnaast blijven structurele ontwikkelingen, zoals hybride werken, digitalisering, veranderende ruimtebehoeften van bedrijven en netcongestie, van invloed op de vraag naar commercieel vastgoed. Hierdoor kunnen leegstand, huurprijsontwikkeling en waardering per locatie en vastgoedsegment aanzienlijk verschillen.

Financiële instellingen beschikken over het algemeen over solide kapitaalbuffers, maar blijven terughoudend bij de financiering van commercieel vastgoed. Strengere kredietvoorwaarden, hogere eisen aan duurzaamheid en kasstromen en een kritischer risicobeoordeling kunnen ertoe leiden dat vastgoedondernemingen minder eenvoudig financiering kunnen aantrekken of bestaande financieringen kunnen herfinancieren.

De hiervoor beschreven economische ontwikkelingen kunnen een negatieve invloed hebben op de resultaten van de Groep, de waarde van haar activa, haar financiële positie en haar eigen vermogen. Tevens kunnen zij de mogelijkheden van de Groep beperken om financiering aan te trekken of bestaande financieringen te herfinancieren tegen aanvaardbare voorwaarden. Dit kan de ontwikkeling van nieuwe projecten, acquisities en

de exploitatie van de vastgoedportefeuille negatief beïnvloeden en daarmee een wezenlijk nadelig effect hebben op de toekomstige prestaties van de Groep.

Het risico op een recessie brengt een hogere mate van onzekerheid mee wat vervolgens kan leiden tot een daling van activaprijzen en derhalve een lagere waardering van eigendommen van de Groep.

De waarde van de eigendommen van de Groep, die hun marktwaarde weerspiegelt, is aan verandering onderhevig. Over het algemeen is de marktwaarde van vastgoedeigendommen afhankelijk van verschillende factoren, waarvan sommige exogeen zijn en mogelijk niet binnen de controle van de Groep vallen, zoals afnemende vraag naar huurpanden of bezettingsgraden op de markt waarin de Groep opereert, of bewegingen in verwachte investeringsopbrengsten. Bovendien beïnvloeden veel kwalitatieve factoren de waardering van een eigendom, waaronder de verwachte huurinkomsten, de staat ervan en de locatie. Als nieuwe vastgoedwaarderingen aanzienlijke dalingen in waarde aan het licht brengen in vergelijking met eerdere waarderingen, zal de Groep aanzienlijke herwaarderingsverliezen oplopen met betrekking tot dergelijke eigendommen. De externe schuldfinancieringen van de Groep bevatten bepaalde voorwaarden, zoals eisen dat de ICR en LTV van de Groep niet minder dan bepaalde drempels mogen zijn. De naleving door de Groep van bepaalde convenanten is afhankelijk van onder andere de waarde van haar eigendommen. Een daling van de waarde van dergelijke eigendommen kan van invloed zijn op de naleving van deze convenanten door de Groep, wat kan leiden tot een verplichte herfinanciering van de bestaande schuldfaciliteiten en/of financiële problemen die leiden tot gedwongen verkoop van activa, wat aanzienlijke nadelige effecten kan hebben op de financiële positie van de Groep. Afhankelijk van de omvang kan een herwaarderingsverlies aanzienlijke nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering, activa en passiva, resultaten van de operaties en financiële positie van de Groep.

Krimp van de vastgoedmarkt

Veranderingen in vraag en aanbod van onroerend goed, inclusief een inkrimping van de vastgoedmarkt in geval van een voortdurende of verdere economische neergang in de markten waarin de Groep actief is, kunnen een negatieve invloed hebben op de bezettingsgraden van de panden van de Groep, de huurtarieven en het niveau van vraag en prijzen voor dergelijke panden. Bovendien zou een dergelijke neergang kunnen resulteren in een verhoogd aantal huurders dat met faillissement wordt geconfronteerd.

Op vergelijkbare wijze kan de vraag naar light-industrial- en kantoorruimte afnemen als gevolg van een toename van beschikbare ruimte en verhoogde concurrentie om "kwalitatieve" huurders. Dit zou resulteren in hogere kapitaaluitgaven die nodig zijn om huurders aan te trekken of te behouden, lagere huurinkomsten, lagere huurtarieven en te maken krijgen met hogere leegstandscijfers en vertragingen door bestaande huurders bij de vernieuwing van aflopende huurovereenkomsten en kortere huurperiodes. Bovendien kan de Groep onderhoudskosten of investeringen dragen voor panden die zij niet kan verhuren, wat de winst zou verlagen en een negatieve invloed zou hebben op de financieringspositie van de Groep. Een van de bovengenoemde factoren zou aanzienlijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor de bedrijven, financiële positie, operationele resultaten of vooruitzichten van de Groep.

Leegstandsrisico

Het vermogen van de Groep om de bezettingsgraden en het leegstandsrisico van de panden in portefeuille te beheren, is grotendeels afhankelijk van de toestand van de markten waarin de Groep opereert. Negatieve veranderingen in een van de factoren die van invloed zijn op de vastgoedmarkt en de bezettingsgraden, inclusief de economische situatie, hebben de bedrijfsvoering van de Groep beïnvloed en kunnen in de toekomst nadelige gevolgen hebben.

Bovendien wordt de kantorenvastgoedmarkt in Europa gekenmerkt door overcapaciteit en stijgende leegstandscijfers. In Nederland wordt hierop ingespeeld door meer handelingsbevoegdheid bij de gemeenten neer te leggen en zo samen met vastgoedpartijen een goed functionerende kantoormarkt te realiseren en overcapaciteit te verminderen onder meer door herbestemming (Handreiking Leegstand te lijf 2.0). In een aantal gevallen is de Groep actief betrokken bij de herontwikkeling van haar kantoorpanden. Echter, vanwege het overaanbod van kantoren blijft de markt een huurdersmarkt, wat druk uitoefent op de huurprijzen.

Het vermogen van de Groep om bezettingsgraden en leegstandsrisico te beheren is ook afhankelijk van de resterende looptijd van de huidige huurovereenkomsten, de financiële positie van huidige huurders en de aantrekkelijkheid van haar panden voor huidige en toekomstige huurders. Om huidige huurders te behouden en nieuwe huurders aan te trekken, kan de Groep gedwongen worden om kortingen op de huur, huurincentives, kapitaalinvesteringen voor vernieuwing, renovatie en herinrichting van panden, en andere voorwaarden in haar huurovereenkomsten aan te bieden die dergelijke overeenkomsten minder gunstig maken voor de Groep. Het is mogelijk dat de Groep niet succesvol is in het handhaven of verhogen van bezettingsgraden of in het succesvol onderhandelen over gunstige voorwaarden in haar huurovereenkomsten. Het niet kunnen doen hiervan kan aanzienlijke nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering, financiële positie en resultaten van de Groep, vooral wanneer grotere huurders vertrekken, hun contract annuleren of niet vernieuwen.

Er kan geen garantie worden gegeven dat de hierboven beschreven factoren in de toekomst geen negatieve gevolgen zullen hebben voor onder andere de resultaten van de operaties, de waarde van activa, de financiële positie, de bezettingsgraad en vooruitzichten van de Groep.

Concurrentierisico

Een van de voornaamste aandachtsgebieden van de Groep is het actieve beheer van haar vastgoedportefeuille door het vernieuwen van huurovereenkomsten met bestaande huurders en het aantrekken van nieuwe huurders. De Groep concurreert met lokale vastgoedontwikkelaars, private investeerders, vastgoedfondsen en andere eigenaren van winkelvastgoed om huurders. Afgezien van de kapitaalvereiste zijn er weinig barrières om toe te treden tot de vastgoedmarkt. Sommige concurrenten van de Groep kunnen eigendommen hebben die nieuwer, beter gelegen of in betere staat zijn dan die van de Groep, of ze kunnen verschillende bedrijfsmodellen hebben die extra diensten aan huurders bieden. De concurrentie om huurders kan een negatieve invloed hebben op het vermogen van de Groep om nieuwe huurders aan te trekken en bestaande huurders te behouden. Het kan ook een negatieve invloed hebben op de voorwaarden van haar huurovereenkomsten, waaronder de huurprijs en de incentives die aan huurders worden geboden, waardoor dit een nadelige invloed heeft op de activiteiten en resultaten van de Groep.

Naast de concurrentie om huurders staat de Groep ook tegenover concurrentie bij het verwerven en verkopen van eigendommen, waaronder van vastgoedontwikkelaars, vastgoedfondsen en vastgoedgebruikers. Sommige concurrenten van de Groep hebben mogelijk toegang tot meer of goedkopere kapitaalbronnen dan de Groep, of ze hebben mogelijk meer middelen om acquisities na te streven. Als de concurrentie voor het verwerven van eigendommen toeneemt, kan de Groep hogere prijzen moeten betalen voor acquisities en/of het aantal eigendommen dat aan haar investeringscriteria voldoet, verminderen. Een toename van het aantal eigendommen op de markt of een algemene afname van de interesse in eigendommen kan een nadelige invloed hebben op de prijs die de Groep kan verkrijgen bij de verkoop van haar eigendommen, evenals de tijd die nodig is om dergelijke verkopen uit te voeren. Vanwege concurrentiedruk zou de Groep mogelijk geen nieuwe investeringen kunnen doen of investeringen doen tegen opgeblazen prijzen.

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 waarderingsrapporten van de portefeuille en de waarderingsrapporten. Bijvoorbeeld, veranderingen in de lump sum waarderingsbenadering voor lege eenheden kunnen een aanzienlijk effect hebben op de waardering van de Groep. Bovendien kunnen waarderingsrapporten, evenals andere waarderingsrapporten van de portefeuille, 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 Groep worden gedwongen de waarde van dergelijk onroerend goed op haar balans af te schrijven. Een dergelijke afwaardering kan een materieel nadelig effect hebben op de financiële positie en winstgevendheid van de Groep en daardoor op de waarde en het rendement van Obligaties.

De onroerendgoedinvesteringen van de Groep worden gewaardeerd tegen reële waarde. Eens per jaar wordt de Nederlandse portefeuille volledig getaxeerd door een onafhankelijke en gecertificeerde externe taxateur. Deze externe taxaties vormen de basis voor de interne waarderingsrapporten 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 de gehele portefeuille op jaarbasis, kan niet worden gegarandeerd dat dergelijke waarden nauwkeurig zullen zijn of dat methoden van waardering die momenteel binnen de Groep worden besproken, niet zullen leiden tot wijzigingen in de huidige waarderingsrapporten.

Deelnemerisico

De Groep heeft de intentie om nieuwe eigendommen aan te kopen en bestaande eigendommen te (her-) ontwikkelen, renoveren of uitbreiden om de waarde van de portefeuille te optimaliseren. De mogelijkheid van de Groep om deel te nemen aan acquisities, ontwikkeltrajecten, renovaties of uitbreidingen kan beperkt worden door haar vermogen om geschikte eigendommen te identificeren, evenals door omstandigheden buiten haar controle, zoals de beschikbaarheid van aantrekkelijk geprijsde eigendommen, de toestand van de vastgoedmarkt of wijzigingen in overheids- en gemeentelijke regelgeving, inclusief met betrekking tot het verkrijgen van vereiste vergunningen.

Bovendien kan het vermogen van de Groep om aanvullende eigendommen aan te kopen beperkt worden door het onvermogen om financiering te verkrijgen op voor haar aantrekkelijke voorwaarden. Elke acquisitie, ontwikkeling, renovatie en uitbreiding brengt onzekerheden en risico's met zich mee, waaronder het risico dat een dergelijk project mogelijk niet wordt voltooid nadat de Groep aanzienlijke hoeveelheden tijd en geld heeft geïnvesteerd. De voorafgaande investeringen die door de Groep zijn gedaan, zijn aanzienlijk, en de investeringen genereren pas na verloop van tijd huurinkomsten vanwege de lange termijn-aard van het herontwikkelingswerk. De daadwerkelijke inkomsten uit huur, eventuele verkoop en de bezettingsgraden kunnen lager uitvallen dan verwacht.

Verwervingsrisico's

De Groep verwerft van tijd tot tijd vastgoed en vastgoedposities en heeft de intentie om dit in de toekomst voort te zetten. Er kan geen garantie worden gegeven dat de due diligence-onderzoeken die de Groep uitvoert met betrekking tot eventuele te verwerven eigendommen of eigendommen die zij in het verleden heeft verworven, alle risico's met betrekking tot dergelijk onroerend goed zullen onthullen of hebben onthuld, of de volledige omvang van dergelijke risico's. Wanneer de Groep een eigendom verwerft of bezit, kan het eigendom 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 bezwaren en het niet voldoen aan bestaande bouwnormen of gezondheids- en veiligheids- of andere administratieve voorschriften. Hoewel de Groep doorgaans garanties verkrijgt van de verkoper van een eigendom 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 Groep mogelijk niet volledig compenseren voor eventuele waardevermindering van dergelijk onroerend goed of andere verliezen die het kan lijden. Bovendien kan het moeilijk of onmogelijk zijn om garanties tegen een verkoper af te dwingen om verschillende redenen, waaronder de insolventie van de verkoper of het verstrijken van dergelijke garanties.

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 Groep geen onderhoud, renovatie en herontwikkelingsactiviteiten uitvoert met betrekking tot haar eigendommen, kunnen deze eigendommen minder aantrekkelijk worden voor huurders (of een hogere kapitaalinvestering vereisen om huurders aan te trekken of te behouden) en kunnen de inkomsten van de Groep dalen, wat van invloed is op de resultaten en financiële positie van de Groep.

Erfpachtrisico

De Groep heeft een klein deel van haar eigendommen in erfpacht, waarbij het land in eigendom is van een andere partij, meestal een gemeente. De voorwaarden van de erfpachtovereenkomst, zoals de looptijd en de betalingsverplichtingen, zijn een parameter voor de waarde van het eigendom. De erfpachtovereenkomst kan bepalingen bevatten die leiden tot het verlies van het erfpachtobject als de Groep ernstig in strijd is met de erfpachtovereenkomst. Bovendien kan de Groep te maken krijgen met wijzigingen

in de voorwaarden van de erfpachtovereenkomst, bijvoorbeeld met betrekking tot betalingsverplichtingen aan de eigenaar van het eigendom. Ongunstige veranderingen kunnen de mogelijkheden van de Groep om het erfpachtobject te verkopen beperken en de waarde ervan verminderen. De Groep kan verplicht zijn de waarde van een dergelijk activum af te schrijven zoals opgenomen in de geconsolideerde balans van de Groep. Een dergelijke afschrijving kan een aanzienlijk nadelig effect hebben op de geconsolideerde balans en winstgevendheid van de Groep en, als gevolg daarvan, op de waarde van en het rendement op Obligaties.

Huuropbrengstrisico

De bedragen die de Groep te vorderen heeft onder haar huurovereenkomsten met huurders die niet zijn beveiligd (door stortingen, bankgaranties of bedrijfsgaranties) dragen het risico dat haar huurders mogelijk niet in staat zijn om dergelijke bedragen op tijd te betalen. Hoewel de Groep een gediversifieerde huurdersbasis heeft en geen enkele huurder meer dan 12% van de totale portefeuillehuur in 2024 vertegenwoordigde, kan zij te maken krijgen met een daling van inkomsten en winstgevendheid als een aantal van haar belangrijke huurders niet in staat is om de verschuldigde huur op tijd te betalen of faillissementsbescherming aanvraagt. De Groep is niet verzekerd tegen dit kredietrisico. De kredietwaardigheid van een huurder kan op korte of middellange termijn afnemen. Als een huurder faillissementsbescherming aanvraagt, kan de Groep te maken krijgen met vertragingen bij het ontvangen van huur- en andere contractuele betalingen, als zij deze betalingen al kan innen, en de Groep kan mogelijk het huurcontract van de huurder niet beëindigen, wat haar ook verhindert het pand aan een nieuwe huurder te verhuren. De Groep kan mogelijk haar potentiële verlies aan inkomsten van huurders die hun huurbetalingen niet kunnen doen, niet beperken.

Fiscaal risico

Indien het gedeelte van de verhuur dat van omzetbelasting is vrijgesteld toeneemt, kan de Groep te maken krijgen met een toename van niet-afrekbare omzetbelasting. Indien mogelijk zal de Groep dit nadeel verhalen op de huurder die vrijgesteld huurt. Een ander risico is het aftrekbaar zijn/blijven van de rente op schulden. Mocht deze aftrek (deels) komen te vervallen heeft dat een duidelijk negatieve impact op de winst na belastingen.

Investeerders dienen zich ervan bewust te zijn dat de fiscale behandeling van particulier vermogen in Box 3 momenteel onderworpen is aan voortdurende wetswijzigingen naar aanleiding van rechterlijke uitspraken over het forfaitaire stelsel. Gelet op de Looptijd van de Obligaties, die kan oplopen tot 2037, 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 Vennootschap daarvoor enige compensatie verschuldigd is.

Voor een nadere toelichting op de fiscale aspecten verwijzen wij naar hoofdstuk 10 van dit Prospectus.

Key executive risico

De Groep is van mening dat haar prestaties, succes en vermogen om haar strategische doelstellingen te behalen, afhankelijk zijn van het behouden van haar leidinggevenden en leden van haar managementteam en ander sleutelpersoneel met ervaring in de markten en bedrijven waarin de Groep actief is. Veranderingen in het managementteam kunnen een nadelig effect hebben op de Groep en op de resultaten van haar activiteiten. De

Groep kan het moeilijk vinden om geschikt personeel aan te werven, zowel voor het uitbreiden van haar activiteiten als voor het vervangen van werknemers die mogelijk ontslag nemen, en het werven van dergelijk geschikt personeel kan aanzienlijke kosten met zich meebrengen, zowel op het gebied van salarissen als andere stimuleringsinstrumenten.

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

Calamiteitenrisico

Sommige eigendommen van de Groep bevinden zich in gebieden met een risico op catastrofale gebeurtenissen, zoals brand, overstromingen, aardverschuivingen en verzakking van de grond. Dit kan leiden tot ernstige schade aan de eigendommen van de Groep. 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 Groep opereert en, meer specifiek, op haar bedrijf, financiële toestand, operationele resultaten of vooruitzichten op manieren die niet kunnen worden voorspeld.

Milieurisico

De activiteiten en eigendommen van de Groep 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 Groep kan verplicht zijn om te betalen voor opruimingskosten (en in specifieke omstandigheden, voor nazorgkosten) voor elk vervuild eigendom dat zij momenteel bezit of in het verleden heeft bezeten. Als eigenaar van vastgoed of vastgoedposities kan de Groep ook boetes of andere straffen oplopen voor eventuele tekortkomingen in milieunaleving en kan zij aansprakelijk zijn voor herstelkosten of blootgesteld worden aan milieuaanspraken. Bovendien kunnen vervuilde eigendommen in waarde dalen. Hoewel de Groep bij eigendomsverwervingen doorgaans een garantie verkrijgt dat het eigendom vanuit milieuoogpunt geschikt is voor het beoogde gebruik, kan de Groep mogelijk niet met succes aanspraak maken onder deze garanties.

De Groep is van mening dat geen van haar panden of vastgoedposities momenteel onmiddellijke materiële sanering of decontaminatie vereisen. Echter, de verantwoordelijke autoriteiten zouden het oneens kunnen zijn en de Groep zou verplicht kunnen worden om kostbare, uitgebreide en tijdrovende sanering uit te voeren op een of meer van haar eigendommen. Dergelijke vereisten zouden de betreffende eigendommen onaantrekkelijk kunnen maken voor potentiële huurders of kopers, vertraging kunnen veroorzaken bij (her)ontwikkelingsprojecten, kapitaalverbeteringen aan dergelijke

eigendommen en een aanzienlijk nadelig effect kunnen hebben op het bedrijf, de operationele resultaten en de financiële toestand van de Groep.

Verzekeringsrisico

De Groep streeft ernaar verzekeringspolissen te handhaven die haar eigendommen en werknemers dekken, met polisvoorwaarden en verzekerde limieten waarvan de Groep gelooft dat ze gangbaar zijn voor de vastgoedsector in haar markten. De eigendommen van de Groep zijn grotendeels gedekt tegen schade aan eigendommen en aansprakelijkheid jegens derden. Er zijn echter 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 Groep, kan leiden tot het verlies van geheel of een deel van het geïnvesteerde kapitaal in een eigendom, evenals de verwachte toekomstige inkomsten uit dat eigendom. 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 Groep mogelijk niet in staat zijn om in de toekomst een adequate verzekeringsdekking te behouden tegen commercieel redelijke tarieven en met acceptabele voorwaarden.

Vergunningsrisico

De Groep heeft verschillende vergunningen en toestemmingen verkregen voor haar vastgoed en vastgoedposities van onder andere gemeenten. Sommige van deze vergunningen worden voor een beperkte periode verleend en kunnen niet worden verlengd, of als ze worden verlengd, kunnen de voorwaarden worden gewijzigd. Deze vergunningen bevatten een aantal eisen met betrekking tot de manier waarop de Groep haar bedrijf voert. Het niet voldoen aan deze vereisten kan leiden tot boetes of andere sancties, inclusief uiteindelijk intrekking van vergunningen. Bovendien kan van de Groep worden verlangd dat zij vergunningen verkrijgt als zij haar activiteiten wil uitbreiden naar nieuwe bedrijfsgebieden, en het kan zijn dat zij deze vergunningen niet kan verkrijgen.

De vastgoedsector is vatbaar voor fraude

Bepaalde activiteiten in de vastgoedsector zijn onderwerp geweest van beschuldigingen van verduistering van geld in verband met het regelen van grootschalige vastgoedtransacties. Op dit moment is de Groep niet op de hoogte van dergelijke fraude binnen haar bedrijf. Desalniettemin, hoewel de Groep voorzorgsmaatregelen heeft genomen om het risico zo veel mogelijk te verminderen, kan de Groep het doelwit worden van fraude of ander onwettig gedrag in een van de markten waarin zij opereert. Dit kan een aanzienlijk nadelig effect hebben op de reputatie, het bedrijf en de financiële toestand van de Groep.

Risico's met betrekking tot de financiering van de Groep

Kapitaalmarktrisico

Als onderdeel van haar dagelijkse werkzaamheden, doet de Groep aanzienlijke kapitaaluitgaven voor de verwerving, (her)ontwikkeling en het onderhoud van haar vastgoed en vastgoedposities. Tot nu toe heeft de Groep haar kapitaaluitgaven

gefinancierd via operationele kasstromen en het aantrekken van schulden en eigen vermogen.

Ondanks dat de gemiddelde kosten van schuldfinanciering van De Groep naar verwachting zullen dalen als gevolg van de Emissie en het gebruik van de opbrengst daarvan, zal de mogelijkheid van de Groep om financiering te verkrijgen en de voorwaarden van dergelijke financiering blijven afhangen van verschillende factoren, waarvan sommige buiten haar controle liggen, zoals algemene economische omstandigheden, de beschikbaarheid van krediet van financiële instellingen, en het monetaire beleid op mondiaal en Europees niveau. Regelgevingswijzigingen kunnen een nadelige invloed hebben op de financieringskosten van de Groep en de toegang van de Groep tot financiering in de toekomst. Het verminderen van de stimulans van centrale banken en overheden kan ook leiden tot een stijging van de kosten van nieuwe financiering, wat de toegang van de Groep tot toekomstige financiering onder gunstige voorwaarden nadelig kan beïnvloeden. Bovendien zou een verslechtering van de bedrijfsresultaten of financiële toestand van de Groep kunnen leiden tot hogere financieringskosten. De Groep kan mogelijk geen financiering verkrijgen en eventuele financiering die zij kan verkrijgen, heeft mogelijk geen voorwaarden die voor haar acceptabel zijn (zowel privé als via een openbare transactie). Bovendien bestaat het risico dat de financiële tegenpartijen van de Groep mogelijk niet in staat zijn om middelen te verstrekken onder de met de Groep overeengekomen faciliteiten.

Ook de mogelijkheid van de Groep om eigen vermogen aan te trekken is afhankelijk van marktomstandigheden, economische omstandigheden en/of de voorkeuren van investeerders, wat kan leiden tot liquiditeitsproblemen. Het niet verkrijgen van financiering als gevolg van een van de bovenstaande factoren kan een nadelig effect hebben op het bedrijf, de financiële toestand en de resultaten van de Groep.

Hefboomeffect

Het hefboomeffect is het ten dele financieren met vreemd vermogen, teneinde een hoger rendement op het eigen vermogen te realiseren. Dit kan echter ook een negatief effect hebben op de rentabiliteit indien de rentelasten op het vreemd vermogen het rendement op de activa overstijgen. Met name als de Groep haar renterisico niet geheel afdekt, hebben rentefluctuaties effect op het resultaat. Daarom heeft de Groep als beleid deze renterisico's (deels) af te dekken.

De totale netto schuldenlast van de Groep zal haar blijven dwingen een aanzienlijk deel van haar operationele kasstroom te besteden aan rente- en aflossingsbetalingen op haar schulden en zal ook tijdige herfinanciering van bepaalde kortlopende verplichtingen vereisen vóór hun respectievelijke vervaldatum. Dit vermindert de beschikbare liquiditeit en daarmee de beschikbaarheid van de kas van de Groep om werkkapitaal te financieren en kapitaaluitgaven te doen, en beperkt de flexibiliteit van de Groep bij aankopen en andere groeimogelijkheden, evenals haar vermogen om dividenden uit te keren.

Dit schuldniveau verhoogt ook de kwetsbaarheid van de Groep voor algemene ongunstige economische en marktomstandigheden en beperkt haar vermogen om toekomstige financiering te verkrijgen. Indien er meer vreemd vermogen wordt aangetrokken, is de invloed van rentemutaties groter op het te realiseren rendement. Het rendement daalt relatief sterker naarmate de inkomsten uit de huur lager worden. Het is zelfs denkbaar dat bij een grote inkomstendaling en/of rentestijgingen niet meer aan de rente- en aflossingsverplichting kan worden voldaan.

De Groep wordt daarnaast beperkt door de voorwaarden van haar financieringsinstrumenten, die bepaalde eisen stellen aan de verhouding van lening tot waarde en de Groep kunnen beperken in de uitvoering van haar bedrijfsactiviteiten.

Investeerders wordt er met name op gewezen dat de Groep een garantievermogen heeft van circa 3% van het balanstotaal na Uitgifte. Dit garantievermogen is aan de lage kant vergeleken met andere vastgoedondernemingen. Dit betekent een hoger te verwachten rendement op het eigen vermogen en verbetert de opwaartse potentie die de Investeerder heeft. Een lage solvabiliteit brengt echter ook een hoger risico met zich mee. Daarom streeft de Groep ernaar de komende jaren de solvabiliteit te laten toenemen.

Nakomingsrisico

De overeenkomsten die de Groep heeft gesloten om haar activiteiten deels te financieren, bevatten voorwaarden die de Groep onder andere verplichten bepaalde financiële ratio's te handhaven. In het geval dat de Groep bepaalde voorwaarden onder haar huidige financiering schendt, kan dit leiden tot een verhoging van de rente en/of jaarlijkse aflossingsbedragen, waardoor de betalingsverplichtingen aanzienlijk toenemen. Bovendien kan de Groep verplicht worden om onmiddellijk de betreffende leningen geheel of gedeeltelijk af te lossen, samen met eventuele bijkomende kosten. In een dergelijke situatie kan de Groep gedwongen worden om enkele of al haar activa te verkopen, tenzij zij voldoende contante middelen of andere kredietfaciliteiten heeft om dergelijke aflossingen te doen. Daarnaast kan een geldschietster mogelijk in staat zijn om dergelijke activa te verkopen of hun verkoop te bewerkstelligen voor zover de activa van de Groep als onderpand dienen voor dergelijke leningen. De Groep kan ook verplicht zijn om de betaling van haar dividenden op te schorten in geval van schendingen van de voorwaarden onder haar huidige financieringsovereenkomsten. Bovendien kan een schending leiden tot een liquiditeitstekort, aangezien de geldschietster mogelijk weigeren om opnames te doen onder de werkkapitaalfaciliteiten van de Groep. Dit alles kan een aanzienlijk nadelig effect hebben op het bedrijf, de financiële toestand en de resultaten van de Groep.

Delen van financieringsovereenkomsten van de Groep bevatten ook cross-default bepalingen. In geval van een wanbetaling onder één financieringsovereenkomst kunnen cross-default bepalingen in andere financieringsovereenkomsten leiden tot wanbetalingen onder die overeenkomsten. Als dergelijke cross-default bepalingen worden geactiveerd, kan dit leiden tot aanzienlijke verliezen voor de Groep en haar toegang tot kapitaal aanzienlijk verminderen, wat een materieel nadelig effect kan hebben op haar bedrijf, financiële toestand en resultaten van operaties.

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

Financieringsstructuurrisico

De Groep is toegewijd aan het verlagen van haar LTV-ratio op korte termijn. Er kan echter geen garantie worden gegeven dat de Groep in de toekomst een laag LTV-niveau kan handhaven. Dit zal afhangen van verschillende factoren, waaronder operationele resultaten worden onder andere beïnvloed door algemene economische omstandigheden, evenals de toekomstige kasstromen en kasbeheer van de Groep.

Renterisico

Een stijging van de rente kan een negatief effect hebben op rentabiliteit van de Groep. Het directe resultaat zal bij een stijgende rente een neergaande lijn laten zien, aangezien het vastgoed grotendeels met vreemd vermogen is gefinancierd en door een rentestijging de rentelasten zullen toenemen en de winst zal afnemen. Om dit risico te beperken is een groot deel van het renterisico voor de komende jaren afgedekt middels langlopende contracten.

Aflossingsverplichtingen

De aflossingsverplichtingen van de rentedragende leningen van de Groep zijn ongelijk verdeeld over de resterende looptijd: 2026: circa €8,5 miljoen; 2027: circa €4,8 miljoen; 2028: circa €16,1 miljoen; 2029: circa €8,5 miljoen; 2030: circa €15,1 miljoen; 2031: circa €13,7 miljoen; 2032: circa €21,7 miljoen; 2033: circa €3,5 miljoen; 2034: circa €1,5 miljoen; 2035: circa €2,4 miljoen. Met name de piekjaren 2028, 2030, 2031 en 2032 vallen binnen de looptijd van de langstlopende Serie H-obligaties (aflossing uiterlijk 2037), zodat het onvermogen van de Groep om deze aflossingsverplichtingen op de vervaldatum te herfinancieren een negatief effect kan hebben op haar financiële positie en daarmee op de nakoming van haar verplichtingen jegens Obligatiehouders.

Afhankelijkheid van fondsstructureringsinkomen en mogelijke belangenverstrengeling bij fondsstructurering

Naast huurinkomsten genereert de Groep inkomsten uit structureringsvergoedingen bij de succesvolle totstandkoming van vastgoedfondsen. Voor het boekjaar 2026 verwacht de Groep structureringsvergoedingen van circa €1,75 miljoen, gebaseerd op de voorgenomen oprichting van maximaal vier nieuwe vastgoedfondsen tegen een verondersteld tarief van €350.000 per fonds. Deze inkomsten vertegenwoordigen daarmee circa 46% van de geannualiseerde netto huurinkomsten van de Groep over de verslagperiode (circa €4,7 miljoen) en vormen dus een materieel bestanddeel van de verwachte kasstromen voor 2026. Anders dan huurinkomsten, die voortvloeien uit contractuele huurverplichtingen, zijn structureringsvergoedingen niet-recurrent en afhankelijk van de daadwerkelijke lancering en plaatsing van elk fonds. Indien de voorgenomen fondslancerings niet volgens plan doorgaan, kan dit de liquiditeitspositie van de Groep negatief beïnvloeden, met een mogelijk negatief effect op de nakoming van haar verplichtingen jegens Obligatiehouders.

Daarnaast houdt de Groep een belang van 49% in ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V., een AIFMD-vergunninghoudende fondsbeheerder. Deze en andere fondsgerelateerde entiteiten beheren of houden activa ten behoeve van externe investeerders, wat fiduciaire verplichtingen jegens die investeerders met zich brengt die kunnen afwijken van het belang van de Vennootschap en haar Obligatiehouders. Beslissingen om vastgoed in een fondsstructuur ten behoeve van externe investeerders te plaatsen in plaats van op de eigen balans van de Groep aan te houden, kunnen de omvang van het door de Groep aangehouden onderpand en de daaruit gegenereerde kasstroom verminderen, wat eveneens een negatief effect kan hebben op het vermogen van de

Vennootschap om aan haar rente- en aflossingsverplichtingen jegens Obligatiehouders te voldoen.

Risico's met betrekking tot de structuur van de Groep

De Vennootschap is een 100% dochtervennootschap van ER Capital N.V. en fungeert primair als financieringsmaatschappij binnen de Groep. De Vennootschap heeft zelf geen operationele activiteiten of materiële activa anders dan de vorderingen op groepsmaatschappijen die voortvloeien uit de door haar verstrekte financieringen.

De mogelijkheid van de Vennootschap om aan haar verplichtingen jegens Obligatiehouders te voldoen, is daardoor in hoge mate afhankelijk van de terugbetalingscapaciteit van de andere groepsmaatschappijen waaraan zij middelen heeft doorgeleend. Indien deze groepsmaatschappijen onvoldoende in staat zijn om aan hun verplichtingen te voldoen – bijvoorbeeld als gevolg van tegenvallende resultaten, liquiditeitsproblemen of wettelijke en contractuele beperkingen – kan dit ertoe leiden dat de Vennootschap niet over voldoende middelen beschikt om rente en aflossing op de Obligaties te voldoen.

Daarbij geldt dat de vorderingen van de Vennootschap op groepsmaatschappijen in rangorde kunnen zijn achtergesteld ten opzichte van externe financiers die zekerheden hebben verkregen op activa van deze groepsmaatschappijen. In een situatie van insolventie, herstructurering of liquidatie van groepsmaatschappijen bestaat daardoor het risico dat de Vennootschap haar vorderingen slechts gedeeltelijk of in het geheel niet kan incasseren.

Als gevolg hiervan lopen Obligatiehouders indirect het risico dat zij afhankelijk zijn van de financiële gezondheid en prestaties van de andere groepsmaatschappijen. Het ontbreken van substantiële activa en eigen operationele kasstromen binnen de Vennootschap zelf vergroot dit risico.

Risico's met betrekking tot de Obligaties

Renterisico

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

Risico verhandelbaarheid

De Obligaties zijn beperkt overdraagbaar en worden niet verhandeld op een gereguleerde 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 Investeerder 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.

Achterstelling Obligaties bij gesecureerde groepsfinanciering

De Obligaties worden uitgegeven door de Vennootschap en zijn onderworpen aan een concerngarantie van ER Capital NV, maar zijn zelf niet door zekerheden gedekt. De Groep is voor haar vastgoedfinanciering afhankelijk van meerdere financieringsovereenkomsten met externe kredietverstrekkers, die doorgaans worden verstrekt tegen hypothecaire zekerheid op de betrokken vastgoedobjecten. Voor zover deze financieringsovereenkomsten van zekerheden zijn voorzien, zijn de rechten van de betrokken kredietverstrekkers bij uitwinning van die zekerheden preferent ten opzichte van de vorderingen van Obligatiehouders, die geen eigen zekerheidsrecht hebben op enig actief van de Groep. Dit betekent dat Obligatiehouders bij een tekortkoming of insolventie van de Groep pas worden voldaan na de gesecureerde kredietverstrekkers, en mogelijk geen of een lagere uitkering ontvangen dan het nominaal geïnvesteerde bedrag.

Risico van wijziging van de rangorde van de Obligaties

De vorderingen van de Obligatiehouders jegens de Vennootschap zijn op dit moment concurrent en gelijk gerangschikt met de overige concurrente crediteuren van de Vennootschap (pari passu). Deze rangorde staat echter niet vast voor de gehele Looptijd van de Obligaties. Indien een verstrekker van (hypothecair) krediet, zoals een bank of andere financier, verzoekt dat de Obligatielening wordt achtergesteld bij haar vordering op de Vennootschap en/of een vennootschap uit de Groep uit hoofde van dat krediet, is de Directie namens de Obligatiehouders gemachtigd om de Obligatielening bij de vordering van die financier achter te stellen, zonder dat daarvoor de voorafgaande individuele toestemming van iedere Obligatiehouder is vereist. Door in te schrijven op de Uitgifte verleent de Investeerder/Obligatiehouder op voorhand zijn onherroepelijke en onvoorwaardelijke toestemming aan en machtiging van de Directie tot een dergelijke achterstelling. Dit betekent dat de huidige, relatief gunstige positie van de Obligatiehouders als concurrente (niet-achtergestelde) crediteur gedurende de Looptijd eenzijdig kan verslechteren naar aanleiding van toekomstige financieringsbehoeften van de Groep, zonder dat de Obligatiehouder daarop een vetorecht heeft. Een dergelijke achterstelling kan ertoe leiden dat Obligatiehouders bij een tekortkoming of insolventie van de Vennootschap pas worden voldaan na de betrokken (hypothecaire) financier, terwijl zij bij inschrijving nog uitgingen van een concurrente positie. Voor de duidelijkheid geldt daarbij dat het niet, niet tijdig of niet volledig kunnen voldoen van Rente- en/of aflossingsverplichtingen als gevolg van of in verband met een dergelijke door een hypothecaire financier bedongen achterstelling niet wordt gekwalificeerd als een wezenlijke tekortkoming van de Vennootschap die tot vervroegde opeisbaarheid van de Obligaties kan leiden; in dat geval is de Vennootschap uitsluitend een boeterente van 8% op jaarbasis verschuldigd over het alsdan achterstallige bedrag.

Investeerders dienen zich er daarom van bewust te zijn dat de rangorde van de Obligaties zoals beschreven in dit Prospectus een momentopname betreft en geen door de Looptijd heen gegarandeerde positie, en dat de bevoegdheid tot achterstelling uitsluitend bij de Directie ligt en niet aan individuele goedkeuring van Obligatiehouders is onderworpen.

Beperkte waarde van de concerngarantie

De concerngarantie van ER Capital NV vormt de enige zekerheid die aan Obligatiehouders wordt verstrekt. Deze garantie geeft geen recht op specifieke activa van de Groep, maar is een persoonlijke verbintenis van de garant. De feitelijke waarde van de garantie is daarom

afhankelijk van de financiële positie van ER Capital NV op het moment dat daarop een beroep moet worden gedaan. Per 31 december 2025 bedroeg het eigen vermogen van de Groep circa €3,0 miljoen op een balanstotaal van circa €96,6 miljoen, hetgeen neerkomt op een solvabiliteit van circa 3%. Bij een dergelijke beperkte solvabiliteit bestaat het risico dat de garantie bij een beroep daarop niet, of niet volledig, kan worden nagekomen.

Beperkte individuele handhavingsmogelijkheden

Er is geen trustee of andere vertegenwoordiger aangesteld die de collectieve belangen van Obligatiehouders behartigt of bewaakt. Op grond van de Voorwaarden van de Obligatielening kan een individuele Obligatiehouder bij een tekortkoming van de Vennootschap niet zelfstandig tot vervroegde opeising of andere rechtsmaatregelen overgaan, maar is daarvoor afhankelijk van goedkeuring door een gekwalificeerde meerderheid van Obligatiehouders. Voor een individuele Obligatiehouder betekent dit dat hij bij een tekortkoming van de Vennootschap afhankelijk is van coördinatie met andere, hem doorgaans onbekende Obligatiehouders, en niet gegarandeerd zelfstandig actie kan ondernemen om zijn belangen te beschermen.

Assymetrische verlengings- en vervroegde aflossingsbevoegdheid van de Vennootschap

De Vennootschap heeft het recht de Looptijd van de Obligaties eenzijdig te verlengen, tot maximaal vier maal met een half jaar, en heeft daarnaast de mogelijkheid tot vervroegde of tussentijdse aflossing. Dit optierecht komt uitsluitend aan de Vennootschap toe: Obligatiehouders hebben geen daarmee corresponderend recht om vroegtijdige aflossing te verlangen. Dit stelt de Vennootschap 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.

Doorlening binnen de Groep

ER Capital Finance NV fungeert als interne treasury-groepsfinancieringsmaatschappij van de Groep. De opbrengst van de Uitgifte zal derhalve naar verwachting (deels) worden doorgeleend aan andere vennootschappen binnen de Groep ten behoeve van de financiering van vastgoedprojecten. Het terugbetalingsvermogen van de Vennootschap jegens Obligatiehouders is daardoor mede afhankelijk van de kredietwaardigheid van de groepsvennootschappen aan wie is doorgeleend en van de mate waarin deze vennootschappen op hun beurt aan hun terugbetalingsverplichtingen jegens de Vennootschap kunnen voldoen. Obligatiehouders hebben geen zicht op, of zekerheidsrecht ten aanzien van, de individuele leningen die de Vennootschap binnen de Groep verstrekt

Eerdere, gelijkgerangschikte obligatieseries

De onderhavige Uitgifte betreft Serie H. Hieraan voorafgaand zijn reeds meerdere series obligaties (Serie A tot en met G) uitgegeven. Voor zover deze eerdere series nog uitstaan, rangschikken de rechten van de houders daarvan in beginsel gelijk (pari passu) met de rechten van houders van Serie H, tenzij anders overeengekomen.

Beperking rechten obligatiehouders onder Nederlands recht.

De Vennootschap is opgericht en bestaat onder Nederlands recht. Dienovereenkomstig kunnen de rechten en verplichtingen van Obligatiehouders verschillen van de rechten en verplichtingen van obligatiehouders van bedrijven onder de wetten van andere

rechtsgebieden. Het uitoefenen van bepaalde rechten buiten Nederland kan moeilijker en kostbaarder zijn dan het uitoefenen van rechten in een bedrijf dat is georganiseerd onder de wetten van andere rechtsgebieden. Elke actie om een van de bedrijfsbesluiten van de Vennootschap aan te vechten, moet worden ingediend bij, en zal worden beoordeeld door, een Nederlandse rechtbank, in overeenstemming met het Nederlandse recht.

Beperking bestuurdersaansprakelijkheid onder Nederlands recht.

De mogelijkheid van obligatiehouders buiten Nederland om juridische stappen te ondernemen of vonnissen tegen de Vennootschap en/of haar bestuur af te dwingen, kan beperkt zijn. De mogelijkheid van obligatiehouders buiten Nederland om een vordering tegen de Vennootschap in te stellen, kan beperkt zijn onder de wet. De Vennootschap is een naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht. De rechten van obligatiehouders worden beheerst door het Nederlandse recht en de statuten. Deze rechten verschillen van de rechten van obligatiehouders in typisch Amerikaanse ondernemingen en sommige andere niet-Nederlandse ondernemingen. Het kan moeilijk zijn voor een obligatiehouder buiten Nederland om succesvol te zijn in een claim tegen de Vennootschap of om aansprakelijkheden gebaseerd op niet-Nederlandse effectenwetten af te dwingen.

Een obligatiehouder buiten Nederland kan mogelijk geen vonnis afdwingen tegen sommige of alle leden van de directie van de Vennootschap en/of de Groep. De leden van de directie zijn inwoners van Nederland. Het kan daarom niet mogelijk zijn voor een obligatiehouder buiten Nederland om een dagvaarding te betekenen aan leden van het bestuur van de Vennootschap binnen het land van verblijf van deze obligatiehouder, of om vonnissen van rechtbanken van het land van verblijf van deze obligatiehouder af te dwingen op basis van burgerlijke aansprakelijkheid onder de effectenwetten van dat land. Er kan geen garantie worden gegeven dat een obligatiehouder buiten Nederland een vonnis kan afdwingen in civiele en commerciële zaken of vonnissen tegen directieleden die inwoners zijn van Nederland of andere landen dan die waarin het vonnis is uitgesproken. Bovendien kunnen Nederlandse of andere rechtbanken geen civiele aansprakelijkheid opleggen aan leden van de directie van de Vennootschap in een oorspronkelijke zaak die uitsluitend is gebaseerd op buitenlandse effectenwetten die zijn ingediend tegen de Vennootschap of directieleden in een rechtbank met bevoegdheid in Nederland of andere landen.

[Click here to enter text.](#)

[Click here to enter text.](#)

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

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

[Click here to enter text.](#)

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

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt € 1.000.000,-

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

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

De opbrengst is wel voldoende voor **het hiervoor omschreven doel**.

-

-

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van **Rente. De rente bedraagt 4,3%, 7,1%, 7,7%, 8,0% of 8,5% rente per jaar afhankelijk van de looptijd van de obligatie.**

[Click here to enter text.](#)

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

De belegger ontvangt de rente **per maand**.

- De aflossing is afhankelijk van de looptijd die de investeerder kiest, en kan 2, 5, 7, 9 of 11 jaar zijn, behoudens vier maal de optie van de Vennootschap om de looptijd met een half jaar te verlengen (mits drie maanden voorafgaande notificatie aan de obligatiehouder).

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

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

Er zijn naast de investeerders geen andere personen die inkomsten (anders dan als bedoeld onder 'kosten') ontvangen uit de investering.

-

Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

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

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

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

De huidige juridische structuur van ER Capital N.V. is het resultaat van een juridische driehoekssplitsing die op 30 juni 2025 is voltooid. In het kader van deze transactie zijn alle activa en passiva van ER Capital N.V. (de voormalige niet-beursgenoteerde ER Capital N.V.) onder algemene titel overgegaan op drie volledig door Titan N.V. gehouden dochtervennootschappen. Na afronding van de splitsing heeft Titan N.V. haar statutaire naam gewijzigd in ER Capital N.V.

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

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

Balans

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

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

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

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

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

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

Dit is inclusief de hypothecaire financiering.

Het werkkapitaal bedraagt **€-6.835 mln** en bestaat uit:

- Cash en debiteuren minus de kortlopende schulden

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

Zekerheden

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

-

Resultatenrekening

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

De omzet voor deze periode bedraagt **4,719 mln**

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

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

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

Interest en other financial income: € 3,235 mln

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

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting €1.000.000,-

Het bedrag aan eigen vermogen dat **n.v.t** aandelen/participaties: daarnaast] wordt ingebracht, is **n.v.t** en bestaat uit:

n.v.t

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

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

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

- Cash en debiteuren minus de kortlopende schulden

Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op **31-jul-2026** en eindigt op **30-sep-2026.**

[Click here to enter text.](#)

De uitgiftedatum van de **obligatieprospectus** is **31-jul-2026**.

De inschrijvingsperiode van de obligaties is geopend van 31 juli 2026 tot en met 30 september 2026.

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

ER CAPITAL FINANCE NV
WESTPLEIN 9A
3016 BM ROTTERDAM

010-2881446

INFO@ERCAPITAL.NL