



ER CAPITAL

FINANCE NV

PROSPECTUS SERIE I

MET BETREKKING TOT DE UITGIFTE VAN €1.000.000,-
(1.000 STUKS) OBLIGATIES (SERIE I) MET EEN RENTE VAN 7,7%* - 8,8%*
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 1 OKTOBER 2037 BEHOUDENS VERLENGING.
INSCHRIJFPERIODE: 1 OKTOBER TOT EN MET 30 DECEMBER 2026.

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



* 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.

ER CAPITAL FINANCE NV

ER Capital Finance N.V. is een dochtermaatschappij en de groepsfinancieringsmaatschappij van ER Capital N.V., een beursgenoteerde vastgoedonderneming aan de Euronext Amsterdam (tickercode: “ERC”)

ER Capital N.V. richt zich voornamelijk op de ontwikkeling van vastgoed met het oog op verkoop. Daarnaast verhuurt en beheert ER Capital N.V. 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 1 oktober 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 verbonden aan de Obligaties
- 3.2 Risico's verbonden aan de Groep en de Sector
- 3.3 Risico's met betrekking tot de structuur van de Vennootschap en de Groep

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 N.V.

Bijlage II Informatiedocument

Bijlage III Inschrijvingsformulier met PEP-verklaring en Opt-up verklaring voor natuurlijke personen en Akte van Uitgifte

Bijlage IV Relevante Deelnemingen de Groep

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, 1 oktober 2033 (bij een 7-jarige Looptijd), 1 oktober 2035 (bij een 9-jarige Looptijd), of 1 oktober 2037 (bij een 11-jarige Looptijd), onverminderd de mogelijkheid van vervroegde of tussentijdse aflossing en onverminderd de Verlengingsoptie van de Vennootschap.
AFM	De Nederlandse Autoriteit Financiële Markten.
AIFMD	Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 en de meest recente wijziging(en) daarvan.
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 nadat 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 Groep	De topholding van de Groep. ER Capital NV inclusief haar dochtervennootschappen, waaronder de Vennootschap (zie Bijlage IV voor relevante deelnemingen van de Groep).
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 dat, gelijktijdig met de melding van de Uitgifte bij de AFM in het kader van de vrijstellingsregeling, wordt gepubliceerd en dat inzicht geeft in de werking van de Obligaties, alsmede risico's, de kosten en het rendement daarvan.
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. De Minimale Inleg bedraagt dus €12.000,-.
Inschrijfkosten	€ 750,- per inschrijving, alleen in rekening gebracht indien de Inleg en Emissiekosten niet volstort worden binnen de stortingstermijn uit de Toewijzingsbrief.
Inschrijfperiode	1 oktober tot en met 30 december 2026, zijnde de periode waarin er op de Obligaties kan worden ingeschreven.
Inschrijvingsformulier	Het formulier in de vorm zoals opgenomen als voorbeeld in Bijlage III waarmee een Investeerder zich inschrijft voor deelname in de Uitgifte en zich daarmee verbindt tot overmaking van in het Inschrijvingsformulier opgenomen Inleg.
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 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 I" 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 <i>Politically Exposed Person</i> (Nederlands: Politiek Prominent Persoon) is een natuurlijke persoon die een prominente politieke functie bekleedt of heeft bekleed, evenals diens directe familieleden en naaste geassocieerden. Voor de volledige opsomming ziet u de PEP-verklaring bij het Inschrijvingsformulier.
Prospectus	Het onderhavige Prospectus inclusief alle Bijlagen zoals vastgesteld op de Vaststellingsdatum, inclusief eventuele supplementen van een latere datum.
RvC	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: - 7,70% per jaar bij een Looptijd van zeven jaar - 8,10% per jaar bij een Looptijd van negen jaar - 8,80% 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 het einde van een Renteperiode en de daaropvolgende Rentebetaaldatum waarop de over die Renteperiode verschuldigde Rente wordt overgemaakt, is de Vennootschap 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.
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 Investeerder 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	1 oktober 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.
Vervroegde Opeisbaarheid	De opeisingsgronden op basis waarvan de individuele Obligatiehouders de Obligaties onmiddellijk kunnen opeisen.
Wft	De Nederlandse Wet op het financieel Toezicht.
Wwft	De Nederlandse Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.
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 I) 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 aanbieding;
- 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. Dit Prospectus is algemeen van aard en bevat geen (financieel) advies in de zin van de Wft.

Let op: de waarde van uw investering kan sterk fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Wat betreft toekomstgerichte verklaringen geldt dat deze naar hun aard risico's en onzekerheden inhouden aangezien ze betrekking hebben op gebeurtenissen en afhankelijk zijn van omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen.

Dit Prospectus 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 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, Zwitserland of het Verenigd Koninkrijk of andere landen die geen onderdeel zijn van de Europese Unie. Het is niet toegestaan om dit Prospectus te verspreiden, te reproduceren of te gebruiken in enige jurisdictie waar dit in strijd zou zijn met lokale wet- of regelgeving.

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

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

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

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

De Groep en/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 criteria van de Europese Unie voor ecologisch duurzame economische activiteiten.

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

De onderliggende investeringen van dit financiële product houden geen rekening met ecologische of sociale kenmerken en hebben geen duurzame belegging tot doel in de zin van artikel 8 of artikel 9 van de Verordening (EU) 2019/2088 (SFDR).

Deze aanbieding loopt van de Vaststellingsdatum tot het einde van de Inschrijfperiode, zijnde van 1 oktober tot en met 30 december 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 Wft en de daarbij behorende wetgeving. 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 zoals bijgevoegd onder Bijlage II, hetgeen onlosmakelijk verbonden is met dit Prospectus.

2.2 Informatie over de Uitgifte

Dit Prospectus is op de Vaststellingsdatum 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 clearing- of settlement systeem.

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. Daarnaast draagt een deel van de opbrengst bij aan versterking van het werkkapitaal van de groep. 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, op de Aflossingsdatum, behoudens verleging.

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

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 tegen de prijs die gelijk is aan de prijs die de geweigerde verkrijger bereid was te betalen, met een maximum van € 1.000 per stuk.

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 bestede 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 Groep 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, herstructureringen 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 LTV en de DSCR 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, actieve 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 geherinvesteed 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 Groep 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 dochtermaatschappijen 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 dochtermaatschappijen 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 ER Capital Finance NV zijn: Westplein 9A, 3016 BM Rotterdam. Tel: 010-288 1446. info@ercapital-finance.nl.

GCP Auditors zal als accountant de controle van de jaarrekening van de Groep voor haar rekening nemen.

De juridische structuur van de Groep wordt nader uiteengezet in hoofdstuk 8.

De meest recente (half)jaarrekening van ER Capital NV (op de Vaststellingsdatum: jaareinde 2025), waarin de Vennootschap en de overige relevante groepsmaatschappijen zijn opgenomen, is verkrijgbaar via de website van de Groep (www.ercapital.nl).

ER Capital NV heeft bij haar geconsolideerde 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 verbonden aan de structuur van de Vennootschap en de Groep

Structuurrisico van de Vennootschap

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

Doorlening binnen de Groep

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

Beperkte waarde van de concerngarantie

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

3.2 Risico's verbonden aan de Groep en de sector

Sleutelpersoonafhankelijkheid

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

STAK-structuur en belangenverstrengeling

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

Huurdersdefault

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

Waarderingsrisico

De waardering van onroerend goed is tot op zekere hoogte subjectief vanwege de individuele aard van elk pand en de kenmerken van de lokale, regionale en nationale onroerendgoedmarkten. Waarderingen in de waarderingsrapporten kunnen de werkelijke verkoopprijzen niet weerspiegelen. Voor zover

onroerend goed te hoog is gewaardeerd, kan de Groep worden gedwongen de waarde ervan op haar balans af te schrijven, met een materieel nadelig effect op de financiële positie en winstgevendheid van de Groep en daardoor op de waarde en het rendement van de Obligaties.

Leegstands- en concurrentierisico

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

Algemeen markt- en economisch risico

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

3.3 Risico's verbonden aan de Obligaties

Achterstelling bij gesecureerde groepsfinanciering

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

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

achterstelling kan ertoe leiden dat Obligatiehouders bij een tekortkoming of insolventie van de Vennootschap pas worden voldaan na de betrokken financier, terwijl zij bij inschrijving nog uitgingen van een concurrente positie.

Beperkte verhandelbaarheid en langetermijnkarakter

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

Geen trustee en beperkte individuele handhavingsmogelijkheden

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

Asymmetrische verlengings- en aflossingsbevoegdheid

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

Eerdere, gelijkgerangschikte obligatieseries

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

Renterisico en rangorde uitbetaling

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

Nederlands recht

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

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

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: - 7,70% per jaar bij een Looptijd van zeven (7) jaar - 8,10% per jaar bij een Looptijd van negen (9) jaar - 8,80% per jaar bij een Looptijd van elf (11) 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
Inschrijfperiode	1 oktober tot en met 30 december 2026

Er kan op de Obligaties worden ingeschreven middels het Inschrijvingsformulier (zie Bijlage III). De Obligaties worden aan de Investeerder die deze Obligaties heeft aangekocht geleverd door middel van de Akte van Uitgifte. Na ondertekening door de Obligatiehouder wordt diens 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 december (betaaldatum) en wel over de periode van de (eerste) Uitgiftedatum tot en met 30 november 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 acht procent (8%) op jaarbasis over het te laat betaalde bedrag verschuldigd over de periode vanaf de betreffende Rentebetaaldatum tot aan de datum van daadwerkelijke betaling daarvan.

4.4 Aflossing, Verlengingsoptie & Rang

Aflossing

Aflossing zal, behoudens vervroegde aflossing, plaatsvinden op de Aflossingsdatum (waarvan de laatste uiterlijk valt op 1 oktober 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 acht procent (8%) op jaarbasis over het te laat betaalde bedrag verschuldigd over de periode vanaf de Aflossingsdatum tot aan de datum van daadwerkelijke betaling daarvan.

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. Dit verlengingsrecht komt uitsluitend aan de Vennootschap toe; Obligatiehouders hebben geen daarmee corresponderend recht om vroegtijdige aflossing te verlangen (zie voor de risico's hiervan hoofdstuk 3.4.7).

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 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 Vennootschap rekent hiervoor éénmalig €295,- voor de door haar bestede tijd. Eventuele overige kosten van de overdracht, waaronder kosten van derden 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:	1 oktober 2026
Inschrijfperiode:	1 oktober 2026 t/m 30 december 2026

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

Toewijzing/Acceptatie inschrijving

Toewijzing vindt plaats in volgorde van binnenkomst (na KYC/CDD check) van het Inschrijvingsformulier (zie Bijlage III - Inschrijvingsformulier). De door de Vennootschap geaccepteerde Inschrijvingsformulieren 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 uitgiftenummers 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 Uitgifte datum). De Vennootschap registreert de Investeerder onverwijld na de Uitgifte datum 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.

De geconsolideerde jaarverslagen over 2025, 2024 en 2023 liggen ter inzage bij de Groep en worden indien gewenst aan geïnteresseerden toegezonden of kunnen worden gedownload via de website: www.ercapital.nl.

5 INVESTERINGSSTRATEGIE EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

De Groep streeft ernaar haar huidige portefeuille van ruim €122 miljoen op de middellange termijn uit te breiden tot circa €250 miljoen, bestaande uit goed renderend, kleinschalig commercieel, light industrial, residentieel vastgoed en ontwikkelposities met waarde creatie mogelijkheid (ontwikkelingspotentieel) en minimaal energielabel C. De realisatie van deze groeidoelstelling is afhankelijk van de beschikbaarheid van financiering op aanvaardbare voorwaarden; zie hierover hoofdstuk 3.2 (Risico's met betrekking tot de financiering van de Groep).

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 actieve 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 investeren voornamelijk in Nederlands kleinschalig commercieel en light industrial vastgoed en ontwikkelposities met een aankoopwaarde tussen de circa €5 miljoen en circa €30 miljoen. 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 JaJo 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 handelt 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 grofweg 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 energiezuinige

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, huishoudensverdunding 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 uitponding 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 0,5-2% 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

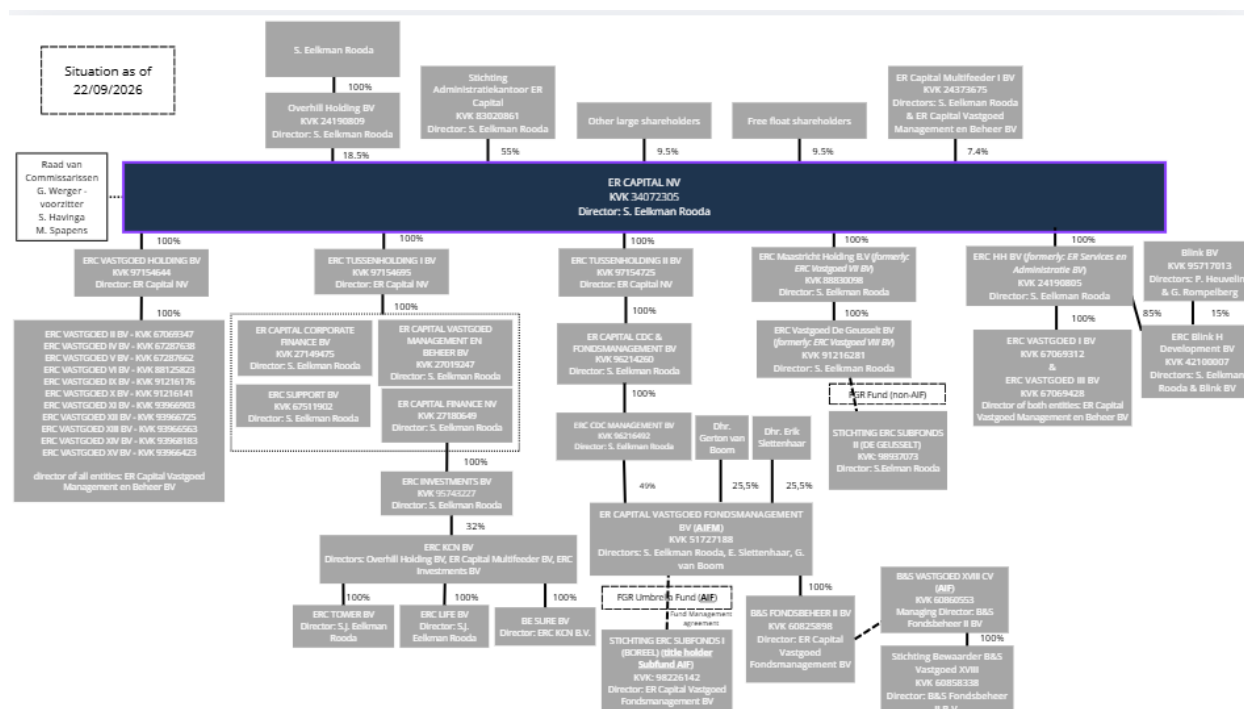
ER Capital NV is de topholding van de Groep van ER Capital. De Groep is in 2017 ontstaan door middel van samenvoeging van diverse vastgoedvennootschappen en overname van een aantal operationele vennootschappen.

In het kader van de zuivere driehoekssplitsing 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 aldus, in het kader van een omgekeerde overname (reverse takeover), 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 hangt een aantal vennootschappen. Zie onderstaand, niet-limitatieve schema:



De dochtervennootschappen houden zich bezig met het investeren in commercieel/light industrial en residentieel vastgoed. Daarnaast heeft de Groep fee-genererende activiteiten zoals het initiëren en plaatsen van vastgoedfondsen, fondsenmanagement 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 Wft de toepasselijke regelgeving van de Europese Unie en de regels van de gereguleerde markt waarop de aandelen van ER Capital NV 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, gedeponeerd 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) risicodragend 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 (in)direct 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 klassespecifieke winsttoedelingen staat ter beschikking van de algemene vergadering. Daarnaast hebben de houder(s) van M-aandelen recht op het aanstellen en ontslaan van statutaire bestuurleden 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 Groep, waarvan ER Capital NV de beursgenoteerde moedermaatschappij is, en heeft geen werknemers in dienst. Deze houden zich bezig met de aankoop, ontwikkeling, beheer en financiering van vastgoed. Daarnaast wordt er zorggedragen voor de marketing, investor relations, juridische zaken 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 goedheid 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.

Kostenegaliseringsreserve

Tot gelijkmatige verdeling van kosten en lasten in verband met bijvoorbeeld onderhoud van de onroerende zaken kan onder voorwaarden een reserve ten laste van de winst worden gevormd. Uitgaven ten behoeve van dit onderhoud worden van de reserve afgeboekt.

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 Inschrijvingsformulier 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 Inschrijvingsformulier 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 na de verstrekking van de Toewijzingsbrief door de Vennootschap, stelt zij binnen vijf werkdagen een door haar ondertekende Akte van Uitgifte ter beschikking aan de Investerder. 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.

De Inschrijfkosten zijn per inschrijving hetzelfde. De Inschrijfkosten komen te vervallen zodra de Inleg plus Emissiekosten volledig en tijdig zijn gestort, en zullen zodoende pas gefactureerd worden na verstrijken van de in de Toewijzingsbrief genoemde stortingstermijn. Bij het nalaten van het storten van de verschuldigde bedragen binnen de stortingstermijn na ondertekening van het Inschrijfformulier en ontvangst van de Toewijzingsbrief, behoudt ER Capital Finance NV het recht de Inschrijfkosten alsnog in rekening te brengen. De Emissiekosten zullen in dat geval komen te vervallen.

11.2 Compliance

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

Identificatie en Verificatie van Klanten

Op grond van het bepaalde in de 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 Europese Unie of Europese Economische Ruimte. Bovendien dient de bankrekening, ten laste waarvan de betaling wordt verricht, ten name te staan van de Investeerder/natuurlijke persoon.

Rechtspersonen

Nederlandse rechtspersonen of buitenlandse rechtspersonen met een vestiging in Nederland

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

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

Buitenlandse rechtspersonen die niet in Nederland zijn gevestigd

Bij deze rechtspersonen wordt de identiteit vastgesteld met behulp van een gewaarmerkt uittreksel uit het officiële handelsregister van de staat waar zich de statutaire zetel van die rechtspersoon bevindt, welk uittreksel niet ouder is dan een kwartaal, en met behulp van een verklaring afgegeven door een notaris of door een andere van de rechtspersoon onafhankelijke functionaris uit die staat, die de betrouwbaarheid van deze verklaring op grond van de aard van zijn functie voldoende kan waarborgen. Aan de inhoud van een dergelijk(e) uittreksel of verklaring zijn wettelijke vereisten verbonden. Het Inschrijvingsformulier dient te worden ondertekend door een, blijkens de verklaring, tot vertegenwoordiging bevoegde natuurlijke persoon of personen. Van deze tot vertegenwoordiging bevoegde natuurlijke persoon of personen dient een kopie te worden overhandigd van het paspoort.

Risicobeoordeling

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

Doorlopende monitoring

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

PEP

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

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. Indien de Inleg en Emissiekosten worden gestort in meerdere tranches, geldt de storting van de laatste tranche waarmee de volledige Inleg plus Emissiekosten zijn voldaan als de stortingsdatum.

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 Inschrijvingsformulier 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 bevrjndend te betalen op het meest recent door de betreffende Obligatiehouder schriftelijk opgegeven bank- of giro-rekeningnummer.

Op de Uitgifte (aldus het gehele Prospectus Serie I 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 I 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 I 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 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

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 Inschrijvingsformulier 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 Burger-servicenummer 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 N.V.

Westplein 9a

3016 BM Rotterdam

E: info@ercapital-finance.nl

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.).

Brutohuur

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

Direct (investerings) resultaat /rendement - na belastingen

Netto huur verminderd met de exploitatiekosten, fondskosten, rentekosten en op het direct resultaat betrekking hebbende belastingen. Dit resultaat kan de Groep gebruiken voor aflossing van leningen, herinvesteringen en dividenduitkering aan de aandeelhouders.

Exploitatiekosten

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

Financiële leegstand

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

Fiscaal afschrijvingspotentieel

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

Huurindexatie of inflatiecorrectie

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

Huurwaarde

De theoretische huuropbrengst van een pand uitgaand van gangbare markttarieven.

Indirect (investerings) resultaat /rendement – na belastingen

Waardemutatie van het vastgoed eventueel verminderd met op waardemutatie betrekking hebbende winstdelingen en belastingen.

Kapitalisatiefactor (huur multiplier)

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

Koopprijs

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

Kosten koper (k.k.)

Overdrachtsbelasting en notariskosten, kosten die bij bestaand vastgoed boven op de koopsom komen.

CDD/KYC check

De controle op inschrijvers conform de geldende wet- en regelgeving.

Multi-tenant

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

NEN 2580—staat

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

Netto contante waarde (DCF Discounted Cash Flow)

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

Netto huur

Netto huur is de brutohuur 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 **Inschrijvingsformulier met PEP-verklaring en Opt-up verklaring** voor natuurlijke personen en Akte van Uitgifte

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

INSCHRIJFFORMULIER met PEP-VERKLARING en Opt-up verklaring

UITGIFTE VAN 1.000 OBLIGATIES SERIE I TEGEN EEN UITGIFTEKOERS VAN
€ 1.000,- PER STUK

MINIMALE INLEG 12 OBLIGATIES (€12.000,-)*

MAXIMALE INLEG 99 OBLIGATIES (€99.000,-)

Ondergetekende, zijnde NATUURLIJK PERSOON

ACHTERNAAMM/V

VOLLEDIGE VOORNA(A)M(EN)

ADRES

POSTCODE / PLAATS

GEBOORTEPLAATS+DATUM

NUMMER LEGITIMATIEBEWIJS¹

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD.....ONGEHUWD.....GEREGISTREERD PARTNERSCHAP.....

TELEFOONNUMMER PRIVÉ

TELEFOONNUMMER ZAKELIJK

E-MAIL

HERKOMST VERMOGEN

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

**DIENT EEN NEDERLANDS BANKREKENINGNUMMER TE ZIJN

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):

☐ 7 jaar, rente 7,7 %

☐ 9 jaar, rente 8,1%

☐ 11 jaar, rente 8,8%

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.

¹ Voor natuurlijke personen hier het nummer van het geldige paspoort of ID-kaart invullen. Tevens dient een kopie van het identificatiebewijs (voor- en achterkant) meegezonden te worden.

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 I. 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 I, vermeerderd met 1-3% Emissiekosten over de Inleg, overmaken ten laste van het bankrekeningnummer van de investeerder 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 en emissiekosten volledig en tijdig is gestort. Bij het nalaten van het storten van de verschuldigde bedragen binnen de stortingstermijn na ondertekening van het inschrijfformulier en ontvangst van de toewijzingsbrief, behoudt ER Capital Finance NV het recht de inschrijfkosten alsnog in rekening te brengen.

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 I (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 I 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:

Handtekening :

Dit formulier inclusief een kopie van uw identiteitsbewijs 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. 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 direct onder toezicht van de Nederlandse Autoriteit Financiële Markten (AFM). Het is dan ook niet vereist dat het Prospectus Serie I 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 u een persoon bent die als gelijkwaardig met de echtgenoot van een politiek prominent persoon wordt aangemerkt (bijvoorbeeld u woont samen met een politiek prominent persoon); en/of
- b. u een kind van een politiek prominent persoon bent; en/of
- c. u de echtgenoot of de geregistreerde partner van een kind van een politiek prominent persoon bent, of indien u een persoon bent die als gelijkwaardig met de echtgenoot van dat kind wordt aangemerkt (bijvoorbeeld u woont samen met dat kind); en/of
- 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 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
E-mail: info@ercapital-finance.nl

OPT-UP VERKLARING

Door ondertekening van deze verklaring verklaart de ondergetekende dat hij/zij voldoende kennis en ervaring heeft om de risico's van de voorgenomen belegging te beoordelen en dat ten minste twee van de volgende criteria op hem/haar van toepassing zijn:

1. wel / niet* transactie-ervaring: gedurende de voorafgaande vier (4) kwartalen gemiddeld ten minste tien (10) transacties van significante omvang per kwartaal op de relevante markt verricht.
2. wel / niet* portefeuilleomvang: een portefeuille van financiële instrumenten en deposito's in geld met een omvang van meer dan € 500.000
3. wel / niet* werkervaring in de financiële sector: gedurende ten minste één (1) jaar werkzaam of werkzaam geweest in de financiële sector, waar hij/zij een beroep uitoefent of heeft uitgeoefend waarbij kennis van de beoogde beleggingsdiensten, beleggingsactiviteiten of nevendiensten vereist is of was.

Ondergetekende verklaart voorts dat hij/zij zich ervan bewust is dat behandeling als professionele belegger kan leiden tot een lager niveau van wettelijke beleggersbescherming dan behandeling als niet-professionele belegger, en dat hij/zij de gevolgen daarvan begrijpt en aanvaardt.

Deze verklaring wordt afgelegd met inachtneming van Bijlage II van Richtlijn 2014/65/EU (MiFID II) en de daarop gebaseerde Nederlandse wetgeving, waaronder artikel 4:18c Wft en artikel 49b van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

* doorhalen wat niet van toepassing is.

Getekend te _____ op _____.

Volledige naam:

Handtekening _____

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

AKTE VAN UITGIFTE OBLIGATIES SERIE I

UITGEVENDE INSTELLING: ER CAPITAL FINANCE N.V.
AANBIEDER: ER CAPITAL FINANCE N.V.

De ondergetekenden:

1. Mevrouw/De heer [naam], geboren te [plaats] op [datum], geïdentificeerd aan de hand van een [paspoort/ID] met nummer [nummer], wonende te [adres] OF de besloten vennootschap: [xxx], gevestigd te [plaats], feitelijk adres [adres], handelsregister-nummer [kvknummer], rechtsgeldig vertegenwoordigd door [de heer] [mevrouw] [naam]; hierna te noemen: de "**Obligatiehouder**";

en

2. de naamloze vennootschap: **ER CAPITAL FINANCE N.V.**, gevestigd te Rotterdam, feitelijk adres Westplein 9 A, 3016 BM Rotterdam, handelsregisternummer 27180649, hierna te noemen: de "**Vennootschap**",

tezamen te noemen de "**Partijen**",

verklaren in aanmerking te nemen dat:

- de Directie van de Vennootschap op 1 oktober 2026 heeft besloten, bij publicatie van het prospectus met Vaststellingsdatum 1 oktober 2026, (het "**Prospectus Serie I**"), tot de uitgifte 1.000 obligaties serie I met een Nominale Waarde van EUR 1.000,00 per stuk, met een Looptijd tot en met uiterlijk 1 oktober 2037 behoudens Verlengingsoptie en vervroegde aflossing, de inkomsten waarvan zullen worden aangewend ten behoeve van de financiering van de bedrijfsactiviteiten van de Groep zoals omschreven onder het Doel in het Prospectus Serie I;
- Obligatiehouder middels het indienen van het Inschrijfformulier zich gecommitteerd heeft tot afname van **[aantal] obligaties**, en zich hiermee heeft verplicht de Obligaties vol te storten door betaling van **EUR [bedrag],00** (de "Inleg");
- de Vennootschap middels een Toewijzingsbrief de Obligatiehouder heeft geïnformeerd over de stortingsinstructies van de Obligaties;
- de Obligatiehouder en de Vennootschap middels deze onderhandse akte van uitgifte (de "**Akte van Uitgifte**") de uitgifte van de Obligaties tot stand wensen te brengen, zulks onder de hierna te melden bepalingen;

en verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Voorwaarden & Definities

1. Op deze Akte van Uitgifte zijn alle bepaling en definities zoals opgenomen in het Prospectus Serie I van toepassing (*Prospectus Uitgifte Obligaties Serie I ER CAPITAL FINANCE NV*). De bepalingen uit het Prospectus Serie I maken integraal onderdeel uit van en bevatten alle definities zoals ook gebruikt in deze Akte van Uitgifte. Het Prospectus Serie I is voorafgaande aan het overeenkomen van deze Akte van Uitgifte aan de Obligatiehouder verstrekt. De Obligatiehouder verklaart een exemplaar van het Prospectus Serie I te hebben ontvangen en daarvan kennis te hebben genomen.
2. De Vennootschap is bevoegd het Prospectus Serie I eenzijdig te wijzigen conform de bepalingen in het Prospectus Serie I.
3. Wijzigingen die materiële gevolgen hebben voor de economische rechten van de Obligatiehouder, waaronder begrepen de hoogte van de Rente, de Looptijd, de aflossingsverplichtingen of de aard van de Concerngarantie, zijn uitsluitend geldig indien de Obligatiehouder daarmee schriftelijk heeft ingestemd. Deze instemmingseis geldt niet voor een achterstelling van de Obligatielening op de voet van het bepaalde in het Prospectus Serie I, ten aanzien waarvan de Obligatiehouder door het nemen van Obligaties reeds voorafgaand, onherroepelijk en onvoorwaardelijk zijn toestemming en machtiging aan de Directie heeft verleend.
4. Bij strijdigheid, onduidelijkheid of afwijking tussen de in het Prospectus Serie I opgenomen definities en definities in deze Akte van Uitgifte, prevaleren de definities zoals opgenomen in het Prospectus Serie I, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 2. Uitgifte Obligaties

1. De Vennootschap geeft hierbij de Obligaties uit aan de Obligatiehouder, gelijk de Obligatiehouder die aanvaardt van de Vennootschap.
2. De Obligaties zoals hierbij uitgegeven aan de Obligatiehouder zijn genummerd [...] tot en met [...].

Artikel 3. Storting & Kwijting

1. De Nominale Waarde van de Obligaties bedraagt EUR 1.000,00 per Obligatie.
2. De Obligatiehouder heeft op [DATUM] aan haar stortingsverplichting jegens de Vennootschap voldaan door overboeking van de Inleg op de bankrekening van de Vennootschap conform de Toewijzingsbrief, zulks ten titel van volstorting van de Obligaties.
3. De Vennootschap verleent hierbij kwijting aan de Obligatiehouder voor voldoening aan haar stortingsverplichting op de Obligaties.

Artikel 4. Rente, Looptijd & Aflossingsdatum

1. De Looptijd van de Obligaties bedraagt [aantal] jaar van [datum] 2026 tot [datum] 203[x] (de "Aflossingsdatum").

2. De Rente verschuldigd over de Nominale Waarde van de Obligaties bedraagt **[percentage]%** per jaar. De rentebetaling wordt per maand achteraf over de eerste volle maand na uitgifte voltrokken, uiterlijk op de 15e van de maand volgend op de maand waarop de rente betrekking heeft.
3. De Vennootschap zal de Nominale Waarde van de Obligaties uiterlijk op de Aflossingsdatum volledig aflossen, behoudens uitoefening van enige Verlengingsoptie door de Vennootschap.

Artikel 5. Garanties & Verklaringen

De Vennootschap garandeert jegens de Obligatiehouder dat het navolgende op de datum van deze Akte van Uitgifte juist is:

- a. de Vennootschap is rechtsgeldig opgericht naar Nederlands recht bij notariële akte.
- b. De Vennootschap heeft een eerste versie van het Prospectus Serie I gepubliceerd op de Vaststellingsdatum en derhalve is het Prospectus Serie I tot die datum geactualiseerd; de daarin vermelde informatie is juist en volledig.
- c. de Vennootschap is niet ontbonden en evenmin is een besluit tot ontbinding van de Vennootschap genomen of een verzoek daartoe ingediend. De Vennootschap is niet failliet verklaard, verkeert niet in surséance van betaling en evenmin zijn daartoe verzoeken ingediend of is er aanleiding zulks te verwachten;
- d. het Register van de Vennootschap is volledig bijgewerkt inclusief onderhavige uitgifte van Obligaties aan de Obligatiehouder.

Artikel 6. Gerechtigdheid

De Obligatiehouder is gerechtigd tot alle economische rechten die zijn verbonden aan de door de Vennootschap aan haar uitgegeven Obligaties.

Artikel 7. Obligatievoorwaarden & Rechtsverhouding

De Vennootschap zal de Obligaties administreren conform de bepalingen daaromtrent opgenomen in het Prospectus Serie I in het Register. De rechtsverhouding tussen de Obligatiehouder en de Vennootschap wordt beheerst door deze Akte van Uitgifte, het Prospectus Serie I en door de Nederlandse wet. De Obligatiehouder verklaart de bepalingen in voornoemde toepasselijke documenten en wetten te zullen naleven.

Artikel 8. Slotbepalingen

1. De overdracht en bezwaring van de Obligaties door de Obligatiehouder is – onverminderd de mogelijkheid van overgang onder algemene titel (erfopvolging, juridische fusie, juridische splitsing, e.d.) – niet toegestaan, behoudens toestemming van de Vennootschap en de voorwaarden zoals opgenomen in het Prospectus Serie I.
2. Partijen doen afstand van het recht deze Akte van Uitgifte geheel of gedeeltelijk te ontbinden of ontbinding daarvan te vorderen op grond van een tekortkoming van de Vennootschap in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Akte van Uitgifte, met uitzondering van het recht van de Obligatiehouder tot ontbinding in geval van een eenzijdige wijziging van het Prospectus Serie I door de Vennootschap als bedoeld in

Artikel 1.3 waarmee de Obligatiehouder niet schriftelijk heeft ingestemd. In de plaats van ontbinding komt de Obligatiehouder bij een tekortkoming van de Vennootschap het recht toe mee te werken aan vervroegde opeisbaarheid van de Obligaties op de voet van het derde lid van dit artikel, met inachtneming van de aldaar en in het Prospectus Serie I bepaalde goedkeuring door een gekwalificeerde meerderheid van Obligatiehouders.

3. De Obligaties kunnen voor het einde van de Looptijd vervroegd opeisbaar worden op een van de gronden van Vervroegde Opeisbaarheid zoals uiteengezet in het Prospectus Serie I.
4. Op deze Akte van Uitgifte is Nederlands recht van toepassing. Geschillen voortvloeiende uit of verband houdende met deze Akte van Uitgifte worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Rotterdam. Bij betwistingen in verband met de uitvoering en/of interpretatie van deze Akte van Uitgifte zullen Partijen eerst onderling trachten een minnelijke schikking te treffen.

Getekend te Rotterdam op [datum] 2026

ER Capital Finance N.V.
door: de heer S.J. Eelkman Rooda

[naam]

BIJLAGE IV Relevante Deelnemingen van de Groep

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 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 (AIFM-vergunning)	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%
ERC Maastricht Holding B.V.	Nederland	100%
ERC Vastgoed De Geusselt B.V.	Nederland	100%