

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



Belangrijkste informatie over de belegging

OBLIGATIES

van ER Capital Finance NV



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

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

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

Wat wordt er aangeboden en door wie?

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

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

De website van de aanbieder is www.ercapital.nl

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

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

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

Bij *algemene risico's* kan men denken aan economische omstandigheden die invloed kunnen hebben op de waarde van vastgoed, huurinkomsten 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.

«indien van toepassing»

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

-

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

Wat is de doelgroep van deze belegging?

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

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

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een aandeel.

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

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

De prijs van de aandelen is **€ 1.000,-**.

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

De datum van uitgifte van de obligaties is **01-okt-2025**.

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

De verwachte rente per jaar is gemiddeld 4%, 6,5%, 7,2% of 8% op jaarbasis afhankelijk van de gekozen looptijd welke gespreid per maand achteraf wordt uitgekeerd.

-

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

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

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

Bij verkoop van uw obligaties betaalt u geen kosten.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt **een deel** gebruikt om kosten af te dekken. **Elke euro** wordt geïnvesteerd in de Groep ER Capital NV en de aankoop van vastgoed.

Uw inleg behoort tot het vermogen van ER Capital NV

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje "Nadere informatie over de besteding van de opbrengst" op pagina **5**.

Nadere informatie over de belegging

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

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

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de aandelen.

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

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

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

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling: **ER Capital Finance NV is een dochter van ER Capital NV (voorheen Titan NV), welke beursgenoteerd is aan Euronext Amsterdam. De belangrijkste activiteiten van ER Capital NV zijn het initiëren en plaatsen van vastgoedfondsen, het kopen, ontwikkelen, beheren en verhuren van Nederlands vastgoed en vastgoedposities met als doel waardevermeerdering van de vastgoedportefeuille.**

geen

De aandeelhouders van de aanbieder zijn **een groep van niet aan elkaar gelieerde particulieren en vennootschappen**.

Nadere informatie over de uitgevende instelling

De uitgevende instelling is een **naamloze vennootschap**, opgericht op **11-sep-2017** en gevestigd in Rotterdam **onder het kvk nummer 27180649** Het adres van de

uitgevende instelling is **Westplein 9a, 3016 BM Rotterdam**. De website van de uitgevende instelling is **www.ercapital.nl**

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

-

-

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

De uitgevende instelling verhandelt de volgende producten/merken: beursgenoteerd aandelen, aandelen en obligaties.

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

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

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:

ER Capital Finance NV is een dochter van de topholding ER Capital NV (voorheen Titan NV), welke beursgenoteerd is aan Euronext Amsterdam. De belangrijkste activiteiten van ER Capital NV zijn het initiëren en plaatsen van vastgoedfondsen, het kopen, ontwikkelen, beheren en verhuren van Nederlands vastgoed en vastgoedposities met als doel waardevermeerdering van de vastgoedportefeuille.

Nadere informatie over de risico's

Elke potentiële investeerder van ER Capital Finance NV dient het prospectus van de obligaties d.d. 16 september 2025, verlengd op 31 maart 2026 in zijn geheel te lezen en te kennen, alvorens in te stappen.

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

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

bij een gelijkblijvend aanbod, de waarde van een object onder druk kan komen te staan. Ook de rentestand, het verwachte inflatiepercentage en de ontwikkeling en opname van het aantal verhuurbare vierkante meters zijn factoren die van invloed zijn op de waarde van het vastgoed.

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

Risico's met betrekking tot de Groep en de sector

Financieringsrisico

De Groep maakt mede gebruik van vreemd vermogen teneinde haar vastgoed te financieren. Een (langdurig) hoge rentestand kan het rendement op het eigen vermogen drukken. Tevens kan door afwaardering van het vastgoed de relatieve omvang van het vreemd vermogen toenemen, waardoor de solvabiliteit van de Groep verslechtert, wat tot hogere rentelasten en zelfs tot herfinancieringsproblemen (hetgeen mede omvat het doen van vervolgmissies) kan leiden.

Teneinde dit herfinancieringsrisico te beperken, streeft de Groep ernaar om een jaar voor geplande aflossingen de daartoe benodigde middelen veilig te stellen.

Krimp van de vastgoedmarkt

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

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

Leegstandsrisico

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

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

Het vermogen van de Groep om bezettingsgraden en leegstandsrisico te beheren is ook afhankelijk van de resterende looptijd van de huidige huurovereenkomsten, de financiële

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

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

Concurrentierisico

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

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

Waarderingsrisico

De waardering van onroerend goed is tot op zekere hoogte subjectief vanwege de individuele aard van elk pand en de kenmerken van de lokale, regionale en nationale onroerendgoedmarkten, die in de tijd veranderen en beïnvloed kunnen worden door verschillende factoren en gebruikte waarderingsmethoden. De methoden voor het

opstellen van de waarderingsrapporten die door de taxateurs worden gebruikt, kunnen veranderen, wat van invloed kan zijn op de waarderingsrapporten van de portefeuille en de waarderingsrapporten. Bijvoorbeeld, veranderingen in de lump sum waarderingsbenadering voor lege eenheden kunnen een aanzienlijk effect hebben op de waardering van de Groep. Bovendien kunnen waarderingsrapporten, evenals andere waarderingsrapporten van de portefeuille, de werkelijke verkoopprijzen niet weerspiegelen, zelfs als dergelijke verkopen kort na de datum van dit prospectus zouden plaatsvinden. Voor zover onroerend goed in de waarderingsrapporten te hoog is gewaardeerd, kan de Groep worden gedwongen de waarde van dergelijk onroerend goed op haar balans af te schrijven. Een dergelijke afwaardering kan een materieel nadelig effect hebben op de financiële positie en winstgevendheid van de Groep en daardoor op de waarde en het rendement van gewone aandelen.

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

Deelnemerisico

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

Verwervingsrisico's

De Groep verworft van tijd tot tijd vastgoed en vastgoedposities en heeft de intentie om dit in de toekomst voort te zetten. Er kan geen garantie worden gegeven dat de due diligence-onderzoeken die de Groep uitvoert met betrekking tot eventuele te verwerven eigendommen of eigendommen die zij in het verleden heeft verworven, alle risico's met betrekking tot dergelijk onroerend goed zullen onthullen of hebben onthuld, of de volledige omvang van dergelijke risico's. Wanneer de Groep een eigendom verworft of bezit, kan het eigendom onderhevig zijn aan verborgen materiële gebreken of

tekortkomingen in de eigendomstitel of anderszins, die niet duidelijk waren op het moment van verwerving, waaronder structurele schade, milieurisico's, juridische beperkingen of bezwaren en het niet voldoen aan bestaande bouwnormen of gezondheids- en veiligheids- of andere administratieve voorschriften. Hoewel de Groep doorgaans garanties verkrijgt van de verkoper van een eigendom met betrekking tot bepaalde juridische of feitelijke kwesties, kunnen deze garanties mogelijk niet alle problemen dekken die zich kunnen voordoen na de aankoop en kunnen ze de Groep mogelijk niet volledig compenseren voor eventuele waardevermindering van dergelijk onroerend goed of andere verliezen die het kan lijden. Bovendien kan het moeilijk of onmogelijk zijn om garanties tegen een verkoper af te dwingen om verschillende redenen, waaronder de insolventie van de verkoper of het verstrijken van dergelijke garanties.

Onderhouds- en herontwikkelingsrisico's

Over het algemeen vereisen panden naarmate ze ouder worden, verhoogde kosten voor onderhoud, renovatie en herontwikkeling. Tal van factoren, waaronder de leeftijd van het betreffende gebouw, het gebruikte materiaal en stoffen bij de bouw of momenteel onbekende schendingen van bouwvoorschriften, kunnen leiden tot aanzienlijke ongeplande kosten voor herontwikkeling, renovatie, modernisering en sanering die nodig zijn om gevaarlijke materialen (bijv. asbest) te verwijderen en af te voeren. Als de Groep geen onderhoud, renovatie en herontwikkelingsactiviteiten uitvoert met betrekking tot haar eigendommen, kunnen deze eigendommen minder aantrekkelijk worden voor huurders (of een hogere kapitaalinvestering vereisen om huurders aan te trekken of te behouden) en kunnen de inkomsten van de Groep dalen, wat van invloed is op de resultaten en financiële positie van de Groep.

Erfpachtrisico

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

Huuropbrengstrisico

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

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

Fiscaal risico

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

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

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

Key executive risico

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

Calamiteitenrisico

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

Milieurisico

De activiteiten en eigendommen van de Groep zijn onderworpen aan diverse wetten en voorschriften met betrekking tot de bescherming van het milieu, waaronder maar niet beperkt tot regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en waterkwaliteit, controle van gevaarlijke of giftige stoffen en richtlijnen met betrekking tot gezondheid en veiligheid. De Groep kan verplicht zijn om te betalen voor opruimingskosten (en in specifieke omstandigheden, voor nazorgkosten) voor elk vervuild eigendom dat zij momenteel bezit of in het verleden heeft bezeten. Als eigenaar van vastgoed of vastgoedposities kan de Groep ook boetes of andere straffen oplopen voor

eventuele tekortkomingen in milieunaleving en kan zij aansprakelijk zijn voor herstelkosten of blootgesteld worden aan milieuaanspraken. Bovendien kunnen vervuilde eigendommen in waarde dalen. Hoewel de Groep bij eigendomsverwervingen doorgaans een garantie verkrijgt dat het eigendom vanuit milieuoogpunt geschikt is voor het beoogde gebruik, kan de Groep mogelijk niet met succes aanspraak maken onder deze garanties.

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

Verzekeringsrisico

De Groep streeft ernaar verzekeringspolissen te handhaven die haar eigendommen en werknemers dekken, met polisvoorwaarden en verzekerde limieten waarvan de Groep gelooft dat ze gangbaar zijn voor de vastgoedsector in haar markten. De eigendommen van de Groep zijn grotendeels gedekt tegen schade aan eigendommen en aansprakelijkheid jegens derden. Er zijn echter bepaalde soorten risico's die over het algemeen niet of niet volledig verzekerd zijn, zoals schade veroorzaakt door gewapende conflicten, burgeroorlog en rellen, nucleaire catastrofe, terrorisme, overstroming, aardbeving en vulkaanuitbarsting of andere voorbeelden van overmacht en civiele aansprakelijkheid voor milieuschade.

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

Vergunningsrisico

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

De vastgoedsector is vatbaar voor fraude

Bepaalde activiteiten in de vastgoedsector zijn onderwerp geweest van beschuldigingen van verduistering van geld in verband met het regelen van grootschalige

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

Risico's met betrekking tot de financiering van de Groep

Kapitaalmarktrisico

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

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

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

Hefboomeffect

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

De totale netto schuldenlast van de Groep zal de ER Capital Groep blijven dwingen een aanzienlijk deel van haar operationele kasstroom te besteden aan rente- en

aflossingsbetalingen op haar schulden en zal ook tijdige herfinanciering van bepaalde kortlopende verplichtingen vereisen vóór hun respectievelijke vervaldatum. Dit vermindert de beschikbare liquiditeit en daarmee de beschikbaarheid van de kas van de Groep om werkkapitaal te financieren en kapitaaluitgaven te doen, en beperkt de flexibiliteit van de Groep bij aankopen en andere groeimogelijkheden, evenals haar vermogen om dividenden uit te keren.

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

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

Investeerders wordt er met name op gewezen dat de Groep een garantievermogen heeft van circa 30% van het balanstotaal na Uitgifte. Dit garantievermogen is aan de lage kant vergeleken met andere vastgoedondernemingen. Dit betekent een hoger te verwachten rendement op het eigen vermogen en verbetert de opwaartse potentie die de Investeerder heeft. Een lage solvabiliteit brengt echter ook een hoger risico met zich mee. Daarom streeft de Groep ernaar de komende jaren de solvabiliteit te laten toenemen.

Nakomingsrisico

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

Delen van financieringsovereenkomsten van de Groep bevatten ook cross-default bepalingen. In geval van een wanbetaling onder één financieringsovereenkomst kunnen cross-default bepalingen in andere financieringsovereenkomsten leiden tot wanbetalingen onder die overeenkomsten. Als dergelijke cross-default bepalingen worden geactiveerd, kan dit leiden tot aanzienlijke verliezen voor de Groep en haar

toegang tot kapitaal aanzienlijk verminderen, wat een materieel nadelig effect kan hebben op haar bedrijf, financiële toestand en resultaten van operaties.

Financieringsstructuurrisico

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

Renterisico

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

Risico's met betrekking tot de structuur van de Groep

De Vennootschap is een 100% dochtervennootschap van ER Capital N.V. en fungeert primair als financieringsmaatschappij binnen de Groep. De Vennootschap heeft zelf geen operationele activiteiten of materiële activa anders dan de vorderingen op groepsmaatschappijen die voortvloeien uit de door haar verstrekte financieringen. De mogelijkheid van de Vennootschap om aan haar verplichtingen jegens Obligatiehouders te voldoen, is daardoor in hoge mate afhankelijk van de terugbetalingscapaciteit van de andere groepsmaatschappijen waaraan zij middelen heeft doorgeleend. Indien deze groepsmaatschappijen onvoldoende in staat zijn om aan hun verplichtingen te voldoen – bijvoorbeeld als gevolg van tegenvallende resultaten, liquiditeitsproblemen of wettelijke en contractuele beperkingen – kan dit ertoe leiden dat de Vennootschap niet over voldoende middelen beschikt om rente en aflossing op de Obligaties te voldoen.

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

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

Risico's met betrekking tot de Obligaties

Renterisico

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

van de Groep, waaronder de Loan-to-Value (LTV) ratio van de Groep en/of haar dochtervennootschappen.

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

Risico verhandelbaarheid

De Obligaties zijn beperkt overdraagbaar en worden niet verhandeld op een gereguleerde markt, beurs, MTF of vergelijkbaar platform.

Als een gevolg hiervan kan de liquiditeit en verhandelbaarheid van de Obligaties (sterk) beperkt zijn, wat tot gevolg kan hebben dat een Investeerder zijn Obligaties niet tegen of boven de Uitgifteprijs kan vervreemden of zelfs in het geheel niet zijn Obligaties kan verkopen. De beperkte verhandelbaarheid van de Obligaties kan ertoe leiden dat de Obligaties voor een langere periode niet kunnen worden verkocht, wat een (materieel) nadelig effect kan hebben op de waarde van de Obligaties.

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

Marktprijsrisico

Zelfs als zich een actieve markt ontwikkelt in de Obligaties op een handelsplatform, dan kan de prijs van de Obligaties alsnog sterk volatiel zijn. Daar komt bij dat het handelsvolume van de Obligaties die worden verhandeld op het handelsplatform kan fluctueren en aanleiding geven tot significante prijsvariaties. Er is geen zekerheid dat een marktprijs voor de Obligaties niet zal fluctueren of zal afnemen in de toekomst. Enkele van de volgende factoren kunnen de prijs van de Obligaties op negatieve wijze beïnvloeden of resulteren in fluctuaties in het aantal verhandelde Obligaties:

- Variaties in het bedrijfsresultaat van de Vennootschap;
- Veranderingen in opbrengsten ontvangen door de Groep;
- Veranderingen van dividendvooruitzichten in de Vennootschap;
- Acties of mededelingen van Aandeelhouders;
- Veranderingen in marktvaluaties van bedrijven, die gelijk zijn aan de Groep;
- Aankondigingen door de Vennootschap of haar concurrenten van significante contracten, acquisities, strategische samenwerkingsverbanden, joint ventures of kapitaalbijdragen;
- De afwezigheid van andere investeerders die Obligaties willen kopen tegen de Uitgifteprijs in geval op het handelsplatform wordt gehandeld;
- Algemene marktomstandigheden, economische en politieke factoren; en
- Eén van de andere risicofactoren als omschreven in het Prospectus.

Beperking rechten obligatiehouders onder Nederlands recht.

ER Capital Finance NV is opgericht en bestaat onder Nederlands recht.

Dienovereenkomstig kunnen de rechten en verplichtingen van Obligatiehouders verschillen van de rechten en verplichtingen van obligatiehouders van bedrijven onder de wetten van andere rechtsgebieden. Het uitoefenen van bepaalde rechten buiten Nederland kan moeilijker en kostbaarder zijn dan het uitoefenen van rechten in een bedrijf dat is georganiseerd onder de wetten van andere rechtsgebieden. Elke actie om een van de bedrijfsbesluiten van ER Capital Finance NV aan te vechten, moet worden

ingediend bij, en zal worden beoordeeld door, een Nederlandse rechtbank, in overeenstemming met het Nederlandse recht.

Beperking bestuurdersaansprakelijkheid onder Nederlands recht.

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

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

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

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

De risico's zoals hierboven beschreven worden vermeld in Hoofdstuk 3 van het Prospectus.

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

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt € 2.000.000,-

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

De opbrengst wordt gebruikt voor **de aankoop van commercieel/residentieel vastgoed via dochtervennootschappen van de Groep**. Van de opbrengst wordt **circa 10-12%** gebruikt voor kosten **zoals overdrachtsbelasting (10,4%), notariskosten en bemiddelingskosten van tussenpersonen/makelaars (1-2%)**.

De opbrengst is wel voldoende voor **het uitbreiden van de vastgoedportefeuille inclusief de bijkomende aankoopkosten**.

-

-

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van **4%, 6,5% 7,2% of 8% rente per jaar afhankelijk van de looptijd van de obligatie**.

-

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

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

-

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

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

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

-

Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

De aanbieder is actief sinds 11 september 2017. In het kader van de zuivere splitsing van ER Capital NV (Oud), per 30 juni 2025, waarbij deze vennootschap verdween, zijn alle activa en passiva onder algemene titel ingebracht in Titan NV. Titan NV heeft de

facto ER Capital overgenomen met toegewezen aandelen. De naam van Titan NV is vervolgens statutair gewijzigd in ER Capital NV. De volgende financiële informatie ziet toe op de financiële informatie en cijfers van de beursgenoteerde entiteit ER Capital NV (voorheen Titan NV) d.d. 31 maart 2025. De dochterondernemingen, waaronder ER Capital Finance NV, maakten toen geen deel uit van Titan NV.

Jaarrekeningen van ER Capital (oud), waar ER Capital Finance NV oorspronkelijk deel van uitmaakte, zijn beschikbaar op www.ercapital.nl/investor-relations/financiele-verslagen/

Balans

De datum van deze informatie is 31/03/2025.

Het eigen vermogen bedraagt **circa € 245.000** en bestaat uit:

- Eigen vermogen 30 september 2024 €3,516 mln
- **Uitgifte aandelen 2024: € 0 mln**
- **Resultaat 2024: -/- €0,442 mln**
- **Uitgekeerd Dividend: -/- €2,8 mln**

Het vreemd vermogen bedraagt **€2,8 mln** en bestaat uit:

- Uit te keren dividend.

De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is **244/2870** Na de uitgifte van de obligaties is deze verhouding **244/4120**

Dit is inclusief de hypothecaire financiering.

Het werkkapitaal bedraagt **€3,02 mln** en bestaat uit:

- Cash en debiteuren minus crediteuren, overlopende passiva

Het bedrag aan uitstaande leningen is 0. - die de **onderneming** op **diverse data** afgelost moet hebben. -

Zekerheden

De uitgevende instelling heeft **geen** zekerheden en **geen** garanties verleend **aan** diverse leningverstrekkers voor een bedrag van 0.

-

Resultatenrekening

De volgende informatie ziet op **de cijfers van 1 oktober 2024 – 31 maart 2025** en is de meest recent beschikbare informatie.

De omzet voor deze periode bedraagt **0**

De operationele kosten over deze periode bedragen **€449.000,-**

De overige kosten over deze periode bedragen **€1.000,-**

De netto winst over deze periode bedraagt **€442.000**

Interest en other financial income: €8.000,-

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

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting €2.000.000,-

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

n.v.t

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

Na de uitgifte van de obligaties is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen **10/60**.

Na de uitgifte van de **obligaties** bedraagt het werkkapitaal **€ 5,02 mln** en bestaat uit:

- Cash en debiteuren minus crediteuren, overlopende passiva en kortlopend deel van langlopende leningen

Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op **16-sep-2025** en eindigt op **30-sep-2035**.

De obligaties worden maandelijks uitgegeven. De laatste uitgifte datum wordt hieronder genoemd.

De uitgiftedatum van de aandelen is **02-apr-2026**.

De inschrijvingsperiode van de obligaties is geopend van 16 september 2025 tot en met 30 september 2026. De uiterste stortingsdatum voor de laatste tranche is 30 september 2035 waarbij de laatste tranche uitgegeven kan worden op 2 oktober 2035.

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