INFORMATIEMEMORANDUM

VAN HET BESLOTEN FONDS VOOR GEMENE REKENING

ER CAPITAL
VASTGOED FONDSMANAGEMENT

ER Capital Paraplufonds

De inhoud van dit Informatiememorandum is vastgesteld op 29 december 2025 en derhalve tot die datum geactualiseerd

INHOUDSOPGAVE

1) Belangrijke informatie 3
2) Risicofactoren Fonds 6
3) Fiscale aspecten en jaarrekening 11
4) Structuur en organisatie 18
5) Aanvullende informatie en mededelingen van de Beheerder 24
6) Definities 27

BIJLAGEN

1. BEHEEROVEREENKOMST
2. FONDSVOORWAARDEN
3. SUBFONDS OVERZICHT

Belangrijke informatie

Dit is het Informatiememorandum van ER Capital Paraplufonds. Het ER Capital Paraplufonds bestaat uit verschillende eenheden, Subfondsen genoemd, waarin afzonderlijk kan worden belegd. Elk Subfonds heeft een eigen beleggingsbeleid en risicoprofiel. Nadere informatie is opgenomen in het Subfonds Addendum. Het Subfonds Addendum heeft als bijlage (onder andere) de Subfonds Specificaties. Deze maken zodoende onderdeel uit van het Subfonds Addendum.

Per Subfonds dient het Informatiememorandum van het ER Capital Paraplufonds te worden gelezen in samenhang met het Subfonds Addendum. Zij vormen per Subfonds een onlosmakelijk geheel met elkaar en zodoende verzoeken wij u om alle delen goed te lezen indien u interesse heeft om te participeren in het betreffende Subfonds.

In dit Informatiememorandum leest u algemene informatie over ER Capital Paraplufonds en informatie die geldt voor alle Subfondsen. In het Subfonds Addendum leest u specifieke informatie over de Subfondsen, zoals de doelstelling, het beleggingsbeleid, de beleggingsrestricties, het risicoprofiel en de kosten van Subfondsen.

Dit Informatiememorandum wordt periodiek geactualiseerd indien zich materiële wijzigingen voordoen in de fondsstructuur, governance of toepasselijke wet- en regelgeving, voor zover relevant op FGR-niveau. Subfonds-specifieke wijzigingen (waaronder beleggingsbeleid, kosten, financiering en risicofactoren) worden uitsluitend vastgelegd in het betreffende Subfonds Addendum en de Subfonds Specificaties. In geval van tegenstrijdigheid prevaleren Subfonds documenten voor het desbetreffende Subfonds.

Fondsvoorwaarden ER Capital Paraplufonds

De Fondsvoorwaarden ER Capital Paraplufonds vindt u in de bijlage van dit Informatiememorandum, zoals ze gelden op de publicatiedatum van dit Informatiememorandum. Deelname in de Subfondsen vindt plaats volgens deze Fondsvoorwaarden. Hierin staan de rechten en plichten die u als Participant heeft.

In de Fondsvoorwaarden worden mogelijk andere definities gebruikt dan in dit Informatiememorandum. Graag vragen we hiervoor uw aandacht.

Beleggen is niet zonder risico's

Als u belegt, loopt u financiële risico's. Als u wilt beleggen in een Subfonds, is het belangrijk dat u de volledige inhoud van de Fondsvoorwaarden, dit Informatiememorandum, het betreffende Subfonds Addendum en de Subfonds Specificaties goed doorleest. U bent zelf verantwoordelijk voor uw investeringsbeslissing. Om te bepalen of een investering in Participaties geschikt is, dient een geïnteresseerde zich te wenden tot haar eigen adviseur(s).

Voor elk Subfonds van het ER Capital Paraplufonds zal ook een zogenaamd essentieel informatiedocument (Eid) worden opgesteld met informatie over het product, de kosten en de risico's. Loop geen onnodig risico en lees al deze documenten voordat u besluit één of meer Participaties te kopen.

De waarde van een Subfonds kan schommelen. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. De waarde van uw beleggingen kan stijgen en dalen. De mogelijkheid bestaat dat u als belegger minder terugkrijgt dan uw inleg of uw inleg geheel verliest.

Geen aanbod

Dit Informatiememorandum is geen aanbod of uitnodiging om Participaties of andere financiële instrumenten te kopen of te verkopen. Het Informatiememorandum geeft een omschrijving van de Participaties van de verschillende Subfondsen en uw rechten en verplichtingen. Het bevat de gegevens die u nodig heeft om hierover een verantwoord oordeel te vormen.

Buitenland

Bij de verspreiding van dit Informatiememorandum en bij het aanbieden en toekennen van Participaties kunnen in bepaalde rechtsgebieden (wettelijke) beperkingen gelden. Wij verzoeken u om u op de hoogte te stellen van die beperkingen en u daaraan te houden. Dit Informatiememorandum is geen aanbod van de Subfondsen. Het is ook geen uitnodiging om een dergelijk aanbod te doen aan een persoon in een ander land of rechtsgebied waar dit volgens de daar geldende regelgeving niet is toegestaan. De Beheerder is niet aansprakelijk voor overtreding van dergelijke regelgeving. Het maakt daarbij niet uit of dit komt door een derde partij, een Participant of een persoon die Participant wil worden. Alleen de Beheerder kan aanvullende informatie geven die niet is opgenomen in dit Informatiememorandum. De Participaties in de Subfondsen worden alleen aangeboden in Nederland en niet in een andere lidstaat van de Europees Economische Ruimte.

Verenigde Staten van Amerika

De Participaties in de Subfondsen van ER Capital Paraplufonds zullen niet worden geregistreerd onder de United States Securities Act van 1933, zoals gewijzigd (de 'Securities Act'). Ook zal ER Capital Paraplufonds noch de Subfondsen worden geregistreerd onder de United States Investment Company Act van 1940 van de Verenigde Staten van Amerika, zoals gewijzigd.

De Participaties mogen niet worden aangeboden, verkocht of geleverd, direct of indirect, in de Verenigde Staten van Amerika, hun gebiedsdelen of bezittingen, enige staat van de Verenigde Staten en het District van Colombia. Dit is alleen toegestaan als het gebeurt in overeenstemming met Regulation S van de Securities Act of als gevolg van een ontheffing van de registratieplicht die in deze wet is opgenomen.

Afgezien van bepaalde, beperkte uitzonderingen zal de Beheerder geen inschrijvingen aanvaarden van personen die zijn gevestigd in de Verenigde Staten of handelen voor rekening of ten bate van enig persoon in de Verenigde Staten.

Nederlandse taal en gegevensverstrekking

Dit Informatiememorandum is uitsluitend geschreven in de Nederlandse taal.

De gegevens in dit Informatiememorandum komen overeen met de werkelijkheid, voor zover de Beheerder dat redelijkerwijs kan weten op de datum van publicatie van dit Informatiememorandum. Er zijn geen gegevens weggelaten waardoor de gegevens of de strekking van dit Informatiememorandum zouden wijzigen. Alleen de Beheerder is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens in dit Informatiememorandum.

Laatste versie

Dit Informatiememorandum is van toepassing op het Fonds en daarmee ook bedoeld om van toepassing te zijn op (toekomstige) Subfondsen. In de loop van de tijd kunnen aanpassingen op het Informatiememorandum noodzakelijk zijn. Aanpassingen zullen worden opgenomen door middel van een inlegvel toe te voegen aan het begin van het Informatiememorandum of, indien relevant het betreffende Subfonds Addendum. Een inlegvel maakt onderdeel uit van het Informatiememorandum respectievelijk het betreffende Subfonds Addendum.

Mocht de Beheerder besluiten tot wijziging van het Informatiememorandum, waaronder de Fondsvoorwaarden, het Subfonds Addendum en/of de Subfonds Specificaties, dan zal de Beheerder de

wijziging bekend maken aan het adres van iedere Participant. De Beheerder zal de wijziging toelichten. Gelijktijdig met de bekendmaking van de wijzigingen zal de Beheerder de wijzigingen melden aan de AFM.

Almere, 29 december 2025

ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V.,

de heer S.J. Eelkman Rooda,
de heer M. Quist
de heer G. van Boom
de heer E. Slettenhaar

Risicofactoren Fonds

Het Fonds fungeert uitsluitend als paraplustructuur voor de onderliggende Subfondsen zonder geconsolideerd risicoprofiel. Het Fonds houdt zelf geen activa aan en voert geen zelfstandig beleggingsbeleid. Participanten nemen uitsluitend deel in één of meer afzonderlijke Subfondsen; beleggingen, kosten, opbrengsten en risico's zijn Subfonds-specifiek en worden niet over Subfondsen heen gedeeld. Om die reden zijn er op het niveau van het Fonds als zodanig geen materiële risico's aanwezig. Alle economische en beleggingsrisico's zijn volledig verbonden aan de afzonderlijke Subfondsen en worden aldaar gedragen door de betreffende Participanten. Het Fonds vormt derhalve primair een administratief-juridisch vehikel en kent als gevolg van deze inrichting geen zelfstandig risico voor Participanten.

De onderstaande classificatie van risico's is bedoeld om een overzicht te geven van de risico's die zich voor kunnen doen bij een Participatie in een Subfonds. Deze classificatie is niet uitputtend. Per Subfonds Addendum zal worden benoemd welke van de hieronder beschreven risicofactoren een rol kunnen spelen, en zo nodig uitgewerkt, alsmede worden eventueel aanvullende risico's benoemd die hieronder niet geïdentificeerd zijn. Indien in het Subfonds Addendum aanvullende risico's worden benoemd, kunnen nog steeds andere risico's manifesteren die ten tijde van het uitbrengen van het Subfonds Addendum niet voorzien waren door het Subfonds en die als zodanig niet benoemd zijn in het Informatiememorandum c.q. het Subfonds Addendum. Beoogd Participanten moeten zich hiervan bewust zijn. Beleggen zonder risico bestaat niet.

Indien een of meerdere risico's zich manifesteren, bestaat de kans dat dit van invloed zal zijn op het rendement van het betreffende Subfonds, waarbij de kans bestaat dat Participanten hun inleg geheel of gedeeltelijk verliezen. De Beheerder rapporteert het actuele risicoprofiel (inclusief eventuele wijzigingen in beheersmaatregelen) jaarlijks en bij materiële wijzigingen tussentijds aan Participanten.

2.1 Risico's met betrekking tot het Fonds en de vastgoedsector

2.1.1 Economisch en marktrisico

Subfondsen beleggen in commercieel vastgoed in Nederland (Object(en)). De waardeontwikkeling van dit vastgoed is direct afhankelijk van de economische omstandigheden, renteontwikkelingen, inflatie, wet- en regelgeving, marktvraag en aanbod en algemene marktsentimenten. Stagnatie of krimp van de economie, verslechtering van het ondernemersklimaat of stijgende rentelasten kunnen leiden tot lagere vastgoedwaarderingen en hogere leegstand. Geopolitieke spanningen, zoals oorlogen of handelsbeperkingen, kunnen eveneens een negatieve impact hebben op de Nederlandse economie en daarmee op een Subfonds.

2.1.2 Objectspecifieke risico's

Het Subfonds belegt mogelijk in één specifiek Object. In dat geval is er sprake van concentratierisico: negatieve ontwikkelingen met betrekking tot het Object of de locatie kunnen niet worden gecompenseerd door spreiding binnen de beleggingsportefeuille.

Objectspecifieke risico's zijn onder meer:

- Leegstand als gevolg van vertrekkende of failliete huurders.
- Slecht onderhoud of verborgen gebreken.
- Waardedaling van het Object bij verslechterende marktomstandigheden.
- Beperkte herontwikkelingsmogelijkheden door monumentale status.

- Beperkte verhandelbaarheid en liquiditeit van het Object.

2.1.3 Huuropbrengstrisico
De huuropbrengsten vormen in beginsel de primaire inkomstenbron van een Subfonds. Bij uitval van huurders of betalingsachterstanden kan het directe rendement afnemen. Hoewel de kredietwaardigheid van huurders is beoordeeld bij aanvang (en blijvend wordt gemonitord), kunnen veranderingen in hun financiële positie alsnog leiden tot wanbetaling of faillissement. Vooruitbetaalde huren of zekerheden bieden niet altijd volledige bescherming tegen inkomstenverlies.

2.1.4 Onderhouds- en investeringsrisico
Objecten vereisen op termijn investeringen in onderhoud en renovatie. De kosten hiervoor worden meegenomen in de geprojecteerde jaarlijkse onderhoudskosten (meerjarig onderhoudsplan, MJOP) zoals voorafgaande het lanceren van een Subfonds is opgesteld door een professionele externe partij. Indien de onderhoud- en renovatiewerkzaamheden uitblijven, kan de verhuurbaarheid van een Object afnemen. Onvoorziene gebreken of hogere onderhoudskosten kunnen leiden tot een lagere winst of extra financieringsbehoefte. In het geval een MJOP is opgesteld, blijven er zodoende onzekerheden bestaan over toekomstige onderhoudsbehoeften.

2.1.5 Milieu- en calamiteitenrisico
Schade door brand, overstroming of andere calamiteiten kan leiden tot directe schade, waardeverlies of leegstand. Het Subfonds is hiervoor verzekerd, maar mogelijk niet volledig. Verder kan een Object blootstaan aan milieurisico's zoals bodemverontreiniging of aanwezigheid van asbest. Kosten voor sanering of schadevergoeding kunnen negatief doorwerken op het rendement. De naleving van milieuwetgeving is vereist, maar kan extra investeringen vragen.

2.1.6 Juridische en beleidsmatige risico's
Veranderingen in wet- en regelgeving, zoals fiscale regimes, milieueisen of huurrecht, kunnen het rendement of de exploitatie van een Subfonds beïnvloeden. Ook wijzigingen in het bestemmingsplan of gemeentelijk beleid kunnen gevolgen hebben voor het gebruik of de waarde van een Object.

2.2 Financieringsrisico's

2.2.1 Rente- en herfinancieringsrisico
Subfondsen kunnen gebruikmaken van een hypothecaire lening. In dat geval nemen, bij rentestijgingen, de rentelasten toe, wat leidt tot een lager rendement. Ook in het geval renterisico's zijn afgedekt, kunnen onvoorziene schommelingen mogelijk blijven. Daarnaast bestaat het risico dat herfinanciering tegen minder gunstige voorwaarden plaatsvindt of niet mogelijk is. Indien herfinanciering tijdens de voorziene looptijd van het Subfonds niet mogelijk is en als gevolg daarvan Object(en) gedwongen moeten worden verkocht, zal dit van invloed zijn op het rendement van het Subfonds.

2.2.2 Convenantrisico
De financieringsovereenkomst met een geldverstrekker bevat normaal gesproken convenanten, zoals vereisten met betrekking tot de Loan-to-Value (LTV) en de Interest Coverage Ratio (ICR). Bij schending hiervan kan de geldverstrekker de verstrekte lening vervroegd opeisen, wat kan leiden tot gedwongen verkoop van één of meerdere Objecten of liquiditeitsproblemen in het Subfonds.

2.2.3 Solvabiliteitsrisico
Het Subfonds werkt normaliter met een beperkte solvabiliteit (bijv. 40%). Een daling van de vastgoedwaarde van een Object of hogere kosten kunnen deze verder verlagen, wat de financieringspositie verslechtert en het risicoprofiel van het Subfonds verhoogt.

2.3 Risico's met betrekking tot de Participaties

2.3.1 Liquiditeitsrisico's en beperkte verhandelbaarheid

Het Fonds en de Subfondsen kennen een closed-end structuur en beleggen hoofdzakelijk in vastgoed, een beleggingscategorie die van nature beperkt liquide is. Als gevolg hiervan is het Fonds blootgesteld aan liquiditeitsrisico's die rechtstreeks voortvloeien uit de aard van de beleggingen, de beleggingsstrategie en de juridische structuur van het Fonds.

Liquiditeitsrisico houdt in dat het Subfonds mogelijk niet op korte termijn over voldoende liquide middelen beschikt om activa te gelde te maken of verplichtingen na te komen zonder dat dit tegen ongunstige voorwaarden geschiedt. De beschikbaarheid van liquiditeit is in belangrijke mate afhankelijk van de operationele kasstromen uit exploitatie van het Object en – in laatste instantie – van de mogelijkheid om het Object te verkopen tegen een prijs en binnen een termijn die marktconform is.

Participaties worden niet genoteerd op een beurs of verhandeld op een secundaire markt. Overdracht van Participaties is uitsluitend mogelijk via inkoop van Participaties door het Subfonds. De beperkte verhandelbaarheid van Participaties is een direct gevolg van het illiquide karakter van de onderliggende beleggingen en de gekozen beleggingsstrategie, die is gericht op het aanhouden en exploiteren van vastgoed over een langere periode. Daar ligt in de praktijk ook de belangrijkste beperking. Want het Subfonds is niet verplicht om op verzoek Participaties in te kopen (het Subfonds heeft een closed-end karakter). De Beheerder kan – onverplicht – besluiten tot inkoop van Participaties op verzoek van Participanten.

Participanten dienen er rekening mee te houden dat hun investering niet zonder meer tussentijds kan worden omgezet in liquide middelen en dat zij mogelijk gedurende de looptijd van het Subfonds niet in staat zijn hun Participaties te vervreemden. Bij beëindiging van een Subfonds wordt liquiditeit gerealiseerd door verkoop van het Object, waarna – na afwikkeling van verplichtingen – uitkering aan Participanten plaatsvindt. De timing en omvang van dergelijke uitkeringen zijn afhankelijk van marktomstandigheden en kunnen afwijken van verwachtingen.

2.3.2 Langetermijnkarakter

De investering is bedoeld voor de lange termijn. Tussentijdse uitstap is alleen mogelijk via inkoop door het Subfonds, waarvoor beperkingen gelden gelet op het besloten karakter (closed-end) van het Subfonds Investeerders dienen bereid te zijn om hun kapitaal voor onbepaalde tijd te beleggen.

2.3.3 Waardefluctuaties en marktprijsrisico

De waarde van Participaties kan fluctueren op basis van marktontwikkelingen, leegstand, renteontwikkeling en waardering van een Object. Er is geen garantie dat het door het Subfonds geprognosticeerde rendement wordt behaald. De waarde van Participaties kan dalen tot onder de oorspronkelijke inleg.

2.3.4 Beperkte zeggenschap

Hoewel Participanten stemrecht hebben in bepaalde beslissingen, ligt het dagelijks beheer bij de Beheerder. Participanten hebben geen zeggenschap over operationele keuzes of activa van het Subfonds.

2.3.5 Juridische beperkingen

Het Fonds en al haar Subfondsen zijn gestructureerd onder Nederlands recht. Participanten buiten Nederland kunnen beperkingen ondervinden bij het uitoefenen van rechten of het aanvechten van besluiten. Procedures dienen gevoerd te worden voor een Nederlandse rechtbank.

2.4 Operationele en integriteitsrisico's

2.4.1 Frauduleuze handelingen en integriteitsrisico

Hoewel de Beheerder maatregelen heeft getroffen om fraude te voorkomen, kan dit risico niet volledig worden uitgesloten. Onregelmatigheden of wanbeheer kunnen leiden tot financieel verlies en reputatieschade.

2.4.2 Afhankelijkheid van Beheerder

De prestaties van het Subfonds zijn in hoge mate afhankelijk van de deskundigheid en integriteit van de Beheerder. Slecht management, uitval of belangenverstrengeling kunnen negatieve gevolgen hebben. Er zijn procedures voor toezicht, maar deze zijn niet immuun voor falen.

2.4.3 Risico's met betrekking tot eventuele ontwikkeling van het Object

De Beheerder kan, indien dit naar haar oordeel in het belang is van het betreffende Subfonds en haar Participanten, besluiten om (een deel van) een Object dat tot het vermogen van het Subfonds behoort, te (her)ontwikkelen, verbouwen of anderszins aan te passen. Een dergelijk besluit kan betrekking hebben op de transformatie van bestaande ruimten, gedeeltelijke herinrichting of herbestemming, en kan worden genomen zonder voorafgaande goedkeuring van de vergadering van Participanten, tenzij in het desbetreffende Subfonds Addendum anders is bepaald.

Een eventuele (her)ontwikkeling brengt andere en aanvullende risico's met zich mee dan de risico's die samenhangen met de reguliere exploitatie van een Object in verhuurde staat. Deze risico's zijn in algemene zin onder meer:

- *Tijdelijke afname van inkomsten*: Tijdens de ontwikkelings- of bouwfase kunnen (delen van) het Object niet worden verhuurd, waardoor de huuropbrengsten tijdelijk lager zijn of geheel wegvallen. Dit kan leiden tot een tijdelijk lagere kasstroom en beperking van winstuitkeringen.
- *Markt- en waarderingsrisico*: De economische haalbaarheid en uiteindelijke waarde van een (her)ontwikkeld Object zijn afhankelijk van externe marktomstandigheden, waaronder renteontwikkelingen, bouwkosten, regelgeving, beschikbaarheid van financiering en de algemene vraag- en aanbodsituatie op de vastgoedmarkt.
- *Vergunningen en regelgeving*: Voor (her)ontwikkeling kunnen planologische aanpassingen, vergunningen of andere goedkeuringen vereist zijn. De duur en uitkomst van dergelijke procedures zijn onzeker en wijzigingen in wet- of regelgeving (bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, bouwveiligheid of stikstof) kunnen leiden tot vertragingen of kostenstijgingen.
- *Financiële en uitvoeringsrisico's*: (her)ontwikkelingsprojecten kunnen hogere investeringen vergen dan vooraf begroot. Onvoorziene stijgingen in bouw- of financieringskosten, schaarste aan materialen of arbeidskrachten en technische complicaties kunnen de planning en de financiële uitkomst nadelig beïnvloeden.
- *Duurzaamheids- en omgevingsfactoren*: Aanpassing of vernieuwing van vastgoed dient te voldoen aan geldende en toekomstige milieu- en energieprestatienormen. Tevens kan maatschappelijke of bestuurlijke weerstand de voortgang belemmeren of extra investeringen noodzakelijk maken.
- *Fiscaliteit*
  Voor de inkomstenbelasting kan een eventuele (her) ontwikkeling leiden tot heffing in box I in plaats van box III voorzover sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer.
- *Externe omstandigheden*: Factoren buiten de invloedssfeer van het Fonds of de Beheerder – zoals macro-economische ontwikkelingen, geopolitieke spanningen, natuurrampen of pandemieën – kunnen eveneens een negatieve impact hebben op de haalbaarheid, kosten of waardeontwikkeling van een (her)ontwikkelingsproject.

Deze risico's zijn algemeen van aard en kunnen zich in meerdere of mindere mate voordoen bij ieder Subfonds waarbij (her)ontwikkeling van een Object mogelijk is. De specifieke risico's per Subfonds worden, indien relevant, nader toegelicht in het desbetreffende Subfonds Addendum.

Fiscale aspecten en jaarrekening

3.1 Algemeen

Het Fonds is juridisch gestructureerd als een Besloten Fonds voor Gemene Rekening (BFGR) en wordt fiscaal aangemerkt als transparant. Dit betekent dat het Fonds zelf geen belastingplichtige is voor de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. De fiscale gevolgen van de beleggingen worden rechtstreeks toegerekend aan de achterliggende Participanten, naar rato van hun gerechtigdheid in het betreffende Fonds. De fiscale behandeling van de resultaten is derhalve afhankelijk van de persoonlijke omstandigheden en de fiscale positie van iedere individuele Participant.

De informatie in dit hoofdstuk is opgesteld op basis van de fiscale wet- en regelgeving zoals deze gold ten tijde van het opstellen van dit Informatiememorandum. Wijzigingen in wetgeving en jurisprudentie kunnen nadien van invloed zijn. Participanten wordt nadrukkelijk aangeraden hun eigen fiscaal adviseur te raadplegen voor een beoordeling van hun specifieke situatie.

Onderstaand geeft een globaal overzicht van de fiscale positie van Subfondsen, alsmede van de Nederlandse fiscale behandeling van de resultaten uit Participaties in Subfondsen, voor zover deze worden gehouden door in Nederland woonachtige natuurlijke personen of in Nederland gevestigde rechtspersonen (binnenlands belastingplichtige Participanten), zoals deze voortvloeit uit de op het moment van schrijven geldende fiscale wetgeving.

De fiscale behandeling van de inkomsten uit de Participaties wordt beschreven aan de hand van de bepalingen in de Wet inkomstenbelasting 2001 en de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, in hun actuele wettekst.

Deze uiteenzetting beoogt geen uitputtende beschrijving te geven van alle mogelijke fiscale aspecten die voor Subfondsen en haar Participanten van belang kunnen zijn. De gevolgen kunnen immers sterk afhangen van de persoonlijke of individuele omstandigheden van de betreffende Participant.

Participanten wordt dan ook uitdrukkelijk aangeraden om hun eigen fiscaal adviseur te raadplegen voor een beoordeling van de gevolgen in hun specifieke situatie.

De informatie in deze fiscale paragraaf is opgesteld op basis van de fiscale wet- en regelgeving zoals deze bekend was ten tijde van het opstellen van dit Informatiememorandum. Wijzigingen in wetgeving en jurisprudentie kunnen nadien van invloed zijn op de fiscale positie van Subfondsen en/of de Participanten.

3.2 Belastingpositie van de Fondsen

Het Fonds is gestructureerd als een Besloten Fonds voor Gemene Rekening (BFGR) en kwalificeert fiscaal als transparant, mits vervreemding van Participaties enkel mogelijk is aan het Fonds zelf (“inkoopvariant”). De voorwaarden van het Fonds voorzien in de “inkoopvariant”. Dit betekent dat het Fonds en zijn Subfondsen, fiscaal niet zelfstandig belastingplichtig zijn voor de inkomsten- of vennootschapsbelasting.

Het vermogen van de Subfondsen is ondergebracht bij een afzonderlijke stichting (de Juridisch Eigenaar), die het juridisch eigendom van de activa ten behoeve van het betreffende Subfonds houdt. De economische eigendom en het economisch resultaat komen volledig toe aan de Participanten.

De fiscale resultaten (zowel direct als indirect) worden rechtstreeks toegerekend aan de Participanten, naar rato van hun gerechtigdheid in het betreffende Subfonds. De Participanten zijn zelfstandig

belastingplichtig in de inkomstenbelasting (voor natuurlijke personen) dan wel in de vennootschapsbelasting (voor rechtspersonen), afhankelijk van hun fiscale status.

3.3 Overdrachtsbelasting vastgoed

Bij de aankoop van het Object door de Juridisch Eigenaar, handelend ten behoeve van het Subfonds, is overdrachtsbelasting verschuldigd. De verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken is op grond van de Wet op belastingen van rechtsverkeer in beginsel onderworpen aan overdrachtsbelasting. Voor vastgoed dat wordt aangekocht met het oog op verhuur (en dus niet voor eigen gebruik) bedraagt het tarief van de overdrachtsbelasting op het moment van publicatie van dit Informatiememorandum 10,4% van de verkrijgingsprijs (kosten koper).

In dit geval is beoordeeld dat geen vrijstelling van toepassing is, zoals de samenloopvrijstelling (bij gelijktijdige btw-belaste levering), aangezien de levering van het Object aan de Juridisch Eigenaar niet voldoet aan de voorwaarden voor btw-belaste levering. Ook andere vrijstellingen, zoals bij juridische herstructureringen of bij recente eerdere verkrijging, zijn niet van toepassing.

De overdrachtsbelasting wordt voldaan door de Juridisch Eigenaar op het moment van juridische levering van het Object. Deze belastingdruk is opgenomen in de totale investering van het Subfonds en verwerkt in de rendementsprognoses voor Participanten.

3.4 Overdrachtsbelasting Participaties

Een verkrijging van een Participatie dan wel de verkrijging van een economisch recht met betrekking tot een Participatie is onder omstandigheden belast met 10,4% overdrachtsbelasting (2025). Iedere verkrijging van een Participatie in een niet rechtspersoon vastgoedfonds is namelijk in principe belast met overdrachtsbelasting, tenzij tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van minder dan een derde wordt verkregen in het Fonds en het Fonds kwalificeert als beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wft, hetgeen het geval is.
Als verkrijging van een belang dat tot heffing van overdrachtsbelasting kan leiden wordt eveneens aangemerkt een relatieve toename van het belang in het Fonds als gevolg van bijvoorbeeld intrekking van (ingekochte) Participaties. Uiteraard treedt ook bij een dergelijke relatieve toename van het belang van een Participant alleen heffing op indien daardoor tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van een derde of meer wordt verkregen of uitgebreid. De huidige Fondsvoorwaarden zijn erop ingericht om aan de voorwaarden zoals hierboven genoemd te voldoen. Wij adviseren bij een eventuele aankoop van een Participatie de fiscale gevolgen vooraf door een fiscaal adviseur te laten beoordelen.

3.5 Omzetbelasting

Over de levering van het vastgoedobject aan de Juridisch Eigenaar, namens het Subfonds, is geen btw verschuldigd over de koopsom. De transactie kwalificeert als een btw-vrijgestelde levering van onroerend goed, hetgeen gebruikelijk is bij bestaande, in gebruik zijnde objecten ouder dan twee jaar.

De exploitatie van het Object vindt plaats op basis van reguliere huurovereenkomsten. Indien en voor zover met huurders btw-belaste verhuur wordt overeengekomen, en de huurders btw-plichtige prestaties verrichten, is sprake van btw-belaste verhuur. In overige gevallen betreft het een btw-vrijgestelde verhuur. Voor het btw-vrijgestelde deel van de exploitatie is geen recht op aftrek van btw op kosten en investeringen, waardoor deze btw-bedragen een feitelijke kostenpost vormen voor het Subfonds.

Bij het opstellen van de exploitatieprognoses is rekening gehouden met dit beperkte aftrekrecht. De verwachte niet-aftrekbare btw op exploitatiekosten is daarin opgenomen als reguliere exploitatielast.

3.6 Omzetbelasting op Participaties

De aan- en verkoop van Participaties in het Subfonds zijn in beginsel vrijgesteld van omzetbelasting.

3.7 Nederlandse fiscale behandeling van de resultaten uit de Participaties

Onderstaand volgt een algemeen overzicht van de fiscale behandeling van de resultaten uit de Participaties in het Subfonds, voor zover deze worden gehouden door in Nederland woonachtige of gevestigde (binnenlands belastingplichtige) Participanten. Het Subfonds is fiscaal transparant; resultaten worden rechtstreeks aan Participanten toegerekend. Voor natuurlijke personen geldt in de regel heffing in Box III (privévermogen), tenzij de Participatie wordt gehouden als ondernemingsvermogen of sprake is van resultaat uit overige werkzaamheden (Box I). Voor rechtspersonen geldt in beginsel de vennootschapsbelasting. De uiteindelijke heffing is afhankelijk van de individuele fiscale positie van de Participant. Participanten wordt geadviseerd hun eigen belastingadviseur te raadplegen voor een individuele beoordeling.

3.8 Natuurlijke personen – Box III (inkomen uit sparen en beleggen)

Indien de Participatie wordt gehouden als privévermogen en geen sprake is van ondernemingsvermogen of overige werkzaamheden, wordt het voordeel uit de Participatie belast in Box III van de Wet inkomstenbelasting 2001 (inkomen uit sparen en beleggen).

Het belastbare inkomen in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement. Voor de bepaling van het forfaitaire rendement wordt de werkelijke samenstelling van het vermogen van de belastingplichtige gesplitst in drie categorieën, zijnde: banktegoeden, overige bezittingen en schulden.
Voor het jaar 2025 zijn de forfaitaire rendementen bepaald op:

Banktegoeden:	1,44%
Overige bezittingen:	5,88%
Schulden:	-/- 2,62%

Het percentage voor overige bezittingen staat daarbij vast. De overige percentages zijn nog voorlopig en zullen begin 2026 worden vastgesteld. In het Belastingplan 2026 is voorgesteld het forfaitaire rendement voor overige bezittingen per 1 januari 2026 te verhogen naar 7,78%.

Eventuele verkoopwinsten zijn net als de daadwerkelijke (huur)inkomsten als zodanig niet belast en eventuele verkoopverliezen zijn net als daadwerkelijk gemaakte kosten niet aftrekbaar.
Over het forfaitaire rendement wordt vervolgens 36% (2025) inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo- tezamen met de overige bezittingen van de Participant- het heffingsvrije vermogen te boven gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt EUR 57.684 per belastingplichtige ofwel voor partners EUR 115.368 (2025). In het Belastingplan 2026 is voorgesteld het heffingsvrije vermogen per 1 januari 2026 per belastingplichtige te verlagen naar EUR 51.396 (EUR 102.792 voor partners).

Ontwikkelingen in Box 3
De Hoge Raad heeft op 24 december 2021 (Kerstarrest) geoordeeld dat de vermogensrendements-heffing van Box 3 sinds 1 januari 2017 in strijd is met het eigendomsrecht en het discriminatieverbod in het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens (EVRM). Deze strijdigheid heeft als belangrijkste oorzaak dat sinds 2017 wordt uitgegaan van een fictief rendement over een fictieve samenstelling van het vermogen (vermogensmix). Dit had tot gevolg dat de box 3 belastingheffing erg ver af is komen te staan van een heffing over het werkelijke inkomen. De Hoge Raad heeft daarbij geoordeeld dat compensatie aan de belastingplichtige dient te worden verleend.

Voor het bieden van de compensatie heeft het kabinet gekozen voor een forfaitaire spaarvariant (rechtsherstel), waarbij de werkelijke samenstelling van het vermogen van de belastingplichtige wordt gebruikt. Hierbij wordt gewerkt met drie categorieën, zijnde spaargeld, schulden en overige bezittingen. Voor de jaren 2021 en 2022 komen alle belastingplichtigen automatisch in aanmerking voor het rechtsherstel. Vanaf het jaar 2023 wordt via overbruggingswetgeving voortgeborduurd op het rechtsherstel op basis van de werkelijke samenstelling van het vermogen per peildatum.

Op 8 september 2023 is het demissionaire kabinet gestart met een internetconsultatie van een voorgesteld nieuw Box 3-stelsel op basis van het werkelijke rendement. Het werkelijke rendement bestaat uit (i) het directe rendement (zoals huur, rente en dividend minus kosten) en (ii) het indirecte rendement (waardeontwikkelingen van bezittingen dan wel gerealiseerde verkoopresultaten). Waardeontwikkelingen worden daarbij ofwel jaarlijks belast (vermogensaanwasbelasting), ofwel op het moment dat deze worden gerealiseerd (vermogenswinstbelasting). De hoofdregel is dat de Box 3 belasting wordt geheven op basis van de vermogensaanwasbelasting. Hierbij wordt het werkelijke rendement belast (opbrengsten minus kosten), waarbij jaarlijks ook de waardeontwikkeling wordt belast. Wanneer sprake is van een verlies, dan vindt verliesverrekening met Box 3 inkomen uit toekomstige jaren plaats. Daarbij wordt wel een verliesverrekeningsdrempel voorgesteld. Onder meer voor onroerende zaken geldt een uitzondering op de vermogensaanwasbelasting en geldt een vermogenswinstbelasting. Als gevolg daarvan vindt er tussentijds geen heffing plaats over een eventuele waardeaangroei van de onroerende zaak, maar vindt heffing plaats bij realisatie (verkoop). Gestreefd wordt om het nieuwe Box 3-stelsel vanaf 2028 in werking te laten treden.

Op 6 juni 2024 heeft de Hoge Raad in een aantal arresten beslist dat bij een lager werkelijk rendement over het gehele Box 3 vermogen, het forfaitaire rendement niet geldt. Onder werkelijk rendement wordt rente, huur en dividend begrepen. Kosten zijn echter niet aftrekbaar, met uitzondering van rentekosten. Daarnaast tellen waardestijgingen en-dalingen in enig jaar mee voor het daadwerkelijke rendement. Compensatie tussen verschillende jaren mag volgens de Hoge Raad niet plaatsvinden. Een belangrijk verschil tussen de arresten van de Hoge Raad en het conceptwetsvoorstel om tot heffing van het werkelijke rendement te komen, is dat de Hoge Raad geen kostenaftrek toestaat en ook voor vastgoed uitgaat van vermogensaanwas in plaats van vermogenswinst. De vraag is of deze verschillen nog consequenties zullen hebben voor de toekomstige Box 3 wetgeving.

Naar aanleiding van de genoemde arresten van de Hoge Raad heeft de wetgever op 14 juli 2025 de Wet tegenbewijsregeling box 3 in werking doen treden. Op grond van deze wet is een tegenbewijsregeling in de wet opgenomen op grond waarvan belastingplichtigen hun werkelijk rendement (zoals gedefinieerd in deze arresten) kunnen doorgeven aan de Belastingdienst. De Belastingdienst stelt hiertoe, het formulier 'Opgaaf Werkelijk Rendement' beschikbaar. Met dit formulier kunnen belastingplichtigen hun werkelijke rendement berekenen en wanneer deze lager is dan het forfaitaire rendement deze versturen naar de Belastingdienst.

3.9 Natuurlijke personen – Box I (winst uit onderneming of resultaat uit overige werkzaamheden)

Indien de Participatie deel uitmaakt van een IB-onderneming of indien sprake is van een situatie waarin de activiteiten van de Participant het niveau van normaal vermogensbeheer overschrijden, worden de resultaten toegerekend aan Box I. Het belastbare resultaat wordt dan vastgesteld op basis van de regels van goed koopmansgebruik en belast tegen het progressieve tarief van Box I (in 2025 maximaal 49,5%).

Eventuele verliezen zijn aftrekbaar tot het bedrag van de investering. Rente op schulden aangegaan ter financiering van de Participatie is in beginsel aftrekbaar. Afschrijving op vastgoed is slechts toegestaan tot aan de WOZ-waarde.

3.10 Rechtspersonen – Vennootschapsbelasting

Voor rechtspersonen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting, worden de aan de Participatie toe te rekenen inkomsten en vermogenswinsten belast tegen het geldende vennootschapsbelastingtarief. In 2025 bedraagt het tarief 19% over de eerste € 200.000 aan belastbare winst, en 25,8% over het meerdere.

Afschrijvingen op vastgoed zijn toegestaan tot aan de WOZ-waarde. Eventuele herinvesteringsvoornemens kunnen aanleiding geven tot het vormen van een herinvesteringsreserve. Rente op financiering is onder voorwaarden aftrekbaar.

Indien een Participant de Participatie indirect houdt via een rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV), vindt heffing in beginsel plaats op het niveau van die rechtspersoon in de vennootschapsbelasting. Eventuele dooruitdelingen door die rechtspersoon aan haar aandeelhouder(s) worden vervolgens op aandeelhoudersniveau in de regel belast conform het regime voor inkomsten uit aanmerkelijk belang (Box II). Dit betreft geen directe Box II-heffing op de Participatie zelf.

3.11 Invulling van de herinvesteringsreserve (HIR)

Een investering in het Subfonds kwalificeert onder voorwaarden als een invulling van een bestaande herinvesteringsreserve (HIR) als bedoeld in artikel 3.54 van de Wet inkomstenbelasting 2001.
Indien een belastingplichtige ondernemer of rechtspersoon in het verleden een boekwinst heeft gerealiseerd bij de vervreemding van beleggings-onroerend goed (verhuurd vastgoed niet voor eigen gebruik), mag deze boekwinst onder voorwaarden worden gereserveerd in een herinvesteringsreserve. Deze HIR dient binnen drie boekjaren na vorming te worden benut door herinvestering in bedrijfsmiddelen die dienen ter vervanging van het verkochte bedrijfsmiddel.

De fiscale transparantie van het Fonds en haar Subfondsen brengt met zich mee dat de investering via het Subfonds fiscaal wordt toegerekend aan de individuele Participant. Aangezien het Subfonds rechtstreeks belegt in Nederlands beleggings-onroerend goed wordt het belang in het beleggings-onroerend goed via het Subfonds fiscaal doorgaans aangemerkt als een economisch gelijkwaardige herinvestering in onroerend goed.

Daarmee voldoet een investering in het Subfonds – mits tijdig gedaan en inhoudelijk passend – in beginsel aan de voorwaarden voor toerekening van de herinvesteringsreserve aan het nieuwe vastgoedobject.
Het feit dat bij het Subfonds sprake is van hypothecaire financiering (leverage) doet hieraan niet af, omdat ook bij gedeeltelijke financiering met vreemd vermogen sprake is van een investering die (voor het pro-rata gedeelte) gelijkwaardig is aan de waarde van het vervreemde vastgoed.

Let op: de toepasbaarheid van de HIR-regeling is sterk afhankelijk van de individuele fiscale situatie van de Participant. Het verdient nadrukkelijk aanbeveling om de toepassing van de HIR vooraf af te stemmen met een fiscaal adviseur of de Belastingdienst, met inachtneming van de aard van het vervreemde vastgoed, de timing en de economische vervangingsfunctie.

3.12 Dividendbelasting

Het Subfonds belegt niet in aandelen of andere vermogensbestanddelen die onderworpen zijn aan dividendbelasting. Er vindt derhalve geen inhouding of verrekening van dividendbelasting plaats.

3.13 Erfbelasting

Bij overlijden van een particuliere Participant maakt de waarde van de Participatie onderdeel uit van de nalatenschap en is deze onderworpen aan erfbelasting. Het tarief is afhankelijk van de mate van verwantschap en bedraagt in 2025 tussen de 10% en 40%. De toepassing van vrijstellingen dient per geval beoordeeld te worden.

3.14 Aangifte en rapportage

Na afloop van elk kalenderjaar verstrekt de Beheerder aan alle Participanten de benodigde fiscale informatie voor de aangifte inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting. Voor particuliere Participanten zal een fiscaal memo beschikbaar worden gesteld ter ondersteuning van de verwerking in de aangifte. Rechtspersonen ontvangen een op hen toegesneden toelichting ten behoeve van de jaarrekening en fiscale verwerking.

3.15 Jaarrekening en verslaglegging

Het boekjaar van het Fonds en haar Subfondsen is gelijk aan het kalenderjaar. Binnen vier maanden na afloop van het boekjaar stelt de Beheerder de jaarrekening van het Fonds op. Deze jaarrekening wordt voorzien van een controleverklaring door een externe, onafhankelijke accountant, conform de vereisten die de Autoriteit Financiële Markten (AFM) aan het Fonds stelt.

De jaarrekening van het Fonds heeft primair een toezichts- en verantwoordingsfunctie richting de AFM, en zal het Fondsvermogen weergeven. Voor Participanten is de jaarrekening van het Fonds als zodanig niet relevant, aangezien het Fonds geen zelfstandig beleggingsbeleid voert en geen eigen activa of passiva aanhoudt, noch enige juridische of financiële verplichtingen aan kan gaan daar zij geen rechtspersoon is, anders dan ten behoeve van de afzonderlijke Subfondsen. De economische resultaten en risico's voor Participanten zijn uitsluitend verbonden aan de Subfondsen, waarvan afzonderlijk verslag wordt gedaan. Indien activa van een Subfonds onder bijzondere liquiditeitsregelingen vallen, rapporteert de Beheerder het percentage en de aard van die regelingen in de periodieke rapportages en op de website zoals vastgelegd in hoofdstuk 6 van het Handboek bedrijfsvoering en AO/IB van de Beheerder. Materiële wijzigingen in het liquiditeitsbeheersysteem worden onverwijld bekendgemaakt via een beleggersbericht en in de eerstvolgende periodieke rapportage nader toegelicht.

De jaarrekeningen van de Subfondsen worden door de Beheerder opgesteld en voorzien van een samenstelverklaring door een externe accountant. Deze jaarrekeningen bevatten de relevante informatie over de vermogenspositie, waaronder het Subfondsvermogen en resultaten van de Subfondsen waarin de Participanten daadwerkelijk investeren.

In hoofdstuk 2 zijn materiële risico's weergegeven die zijn verbonden aan het participeren in een Subfonds. De Beheerder heeft maatregelen getroffen om deze risico's te monitoren en te beheersen. In de jaarrekening doet de Beheerder verslag van het volgende:

- de manier waarop deze de gevoeligheid van de activa van het Subfonds beoordeelt op de meest relevante risico's waaraan het Subfonds is of kan worden blootgesteld;
- of de vastgestelde risicolimieten zijn- of waarschijnlijk worden – overschreden. In het geval van een (mogelijke) overschrijding; de (mogelijke) overschrijding en de maatregelen die naar aanleiding daarvan zijn getroffen; en
- op hoofdlijnen een beschrijving van de risicobeheersystemen en, in geval van een wijziging daarin, een beschrijving van de wijziging en de verwachte gevolgen daarvan voor het betreffende Subfonds en de Participanten.

3.16 Waarderingsgrondslagen

De activa en passiva van het Subfonds worden gewaardeerd op basis van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische principes. Het Object wordt periodiek gewaardeerd op actuele waarde, vastgesteld door een externe, onafhankelijk taxateur. Indien mogelijk wordt dezelfde taxateur ingeschakeld als bij de oorspronkelijke taxatie.

De waarde van de overige activa en passiva, zoals vorderingen op huurders of bancaire schulden en leningen, wordt opgenomen tegen nominale waarde, onder aftrek van eventuele voorzieningen.

De Intrinsieke Waarde van de Participaties wordt afgeleid uit het ondernemingsvermogen van het Subfonds. Dit bestaat uit de inleg van Participanten, verhoogd of verlaagd met gerealiseerde resultaten en geaccumuleerde reserves, na aftrek van eventuele Winstrechten van de Beheerder.

De jaarlijkse onderhoudskosten worden, zoals begroot op basis van de actuele meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB), rechtstreeks als exploitatiekosten verantwoord in het boekjaar waarin deze zich voordoen. Deze kosten maken onderdeel uit van de jaarlijkse exploitatieprognose zoals opgenomen in het Subfonds Addendum.

Het uitgangspunt is dat het onderhoud van het Object plaatsvindt conform het actuele onderhoudsadvies van onafhankelijke technische adviseurs. In de exploitatieprognose is rekening gehouden met deze kosten, inclusief eventuele btw-druk bij niet-belaste verhuur.

3.17 Resultaatbepaling

De netto-omzet van het Subfonds bestaat uit de in een boekjaar gerealiseerde huuropbrengsten en doorbelaste servicekosten, exclusief btw. De bedrijfskosten omvatten onder meer beheervergoedingen, rentelasten, onderhoudskosten en niet-aftrekbare btw op kosten als gevolg van vrijgestelde verhuur. Resultaten worden toegerekend aan het boekjaar waarop zij betrekking hebben.

3.18 Periodieke informatieverstrekking aan Participanten

De Beheerder verstrekt aan Participanten periodiek en ad hoc informatie over het Subfonds, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke vereisten en de Fondsdocumentatie.

De informatieverstrekking omvat in ieder geval:

- Jaarlijkse rapportage

  Binnen de wettelijke termijn na afloop van ieder boekjaar ontvangen Participanten de jaarrekening van het Subfonds, voorzien van een samenstelverklaring van een accountant.
- Periodieke tussentijdse rapportages

  Participanten worden periodiek geïnformeerd over de voortgang en ontwikkeling van het Subfonds, waaronder de exploitatie van het Object en de financiële positie van het Subfonds.
- Ad-hoc informatie bij materiële wijzigingen

  Indien zich materiële wijzigingen voordoen die van wezenlijke invloed zijn op het Subfonds of de positie van Participanten, waaronder wijzigingen in het risicoprofiel, de financieringsstructuur of de liquiditeitspositie, worden Participanten hierover onverwijld geïnformeerd.
- Informatie over liquiditeitsmaatregelen

  Eventuele nieuwe regelingen of maatregelen inzake het beheer van de liquiditeit van het Subfonds, waaronder besluiten die gevolgen kunnen hebben voor de (onverplichte) inkoop van Participaties, worden zonder onnodige vertraging aan Participanten gecommuniceerd.
- Informatie over hefboomfinanciering

  Voor zover een Subfonds gebruikmaakt van hefboomfinanciering, worden Participanten periodiek, tenminste in de halfjaarcijfers en het jaarverslag, geïnformeerd over het totale bedrag van de door het Subfonds gebruikte hefboomfinanciering. Wijzigingen in de maximaal toegestane hefboomfinanciering, alsmede eventuele materiële wijzigingen in de voorwaarden waaronder financiering wordt aangetrokken, worden eveneens aan Participanten gecommuniceerd. Voor zover vereist op grond van de Subfonds Specificaties, wordt daarvoor goedkeuring van de vergadering van Participanten gevraagd.

De wijze en frequentie van informatieverstrekking zijn nader uitgewerkt in de interne procedures van de Beheerder, zonder dat dit afdoet aan de informatieverplichtingen zoals beschreven in dit Informatiememorandum.

Structuur en organisatie

4.1 Algemeen

Het Fonds kwalificeert als een alternatieve beleggingsinstelling (Abi) in de zin van de Wft en staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB), voor zover van toepassing. Het beheer van het Fonds wordt gevoerd door ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V. (de Beheerder). De Beheerder beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft. Ieder Subfonds is een compartiment binnen deze Abi. Daarnaast is er een onafhankelijke bewaarder in de zin van de AIFM-richtlijn aangesteld, de Bewaarder AIFMD, die toezicht houdt op het beheer van het Fonds.

Het Fonds is juridisch gestructureerd als een Besloten Fonds voor Gemene Rekening (BFGR). Een BFGR is fiscaal transparant en heeft geen rechtspersoonlijkheid. Een BFGR is een contractuele samenwerkingsvorm tussen een beheerder, een juridisch eigenaar en één of meer participanten, gericht op het gezamenlijk beleggen van ingebracht vermogen voor hun rekening en risico. In deze BFGR-structuur zijn participaties uitsluitend overdraagbaar aan het Fonds door middel van inkoop. Participaties kunnen derhalve niet worden vervreemd aan anderen dan het Fonds (ten titel van inkoop), met uitzondering van gevallen van vererving of verkrijging krachtens legaat en de mogelijkheid van “Secondary Trading” zoals opgenomen in de Fondsvoorwaarden. Hiermee kwalificeert het Fonds (en aldus de Subfondsen) als een BFGR met inkoopvariant. Dit betekent dat het Fonds als fiscaal transparant wordt aangemerkt.

Als gevolg van de fiscale transparantie is het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig en zijn zowel de Wet op de inkomstenbelasting 2001 als de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 niet van toepassing op het Fonds. Het vermogen en de inkomsten van het Fonds worden rechtstreeks, pro rato naar de omvang van de in bezit zijnde Participaties, toegerekend aan de achterliggende Participanten en aldaar vindt belastingheffing plaats. Hierdoor kunnen de Participanten hun eigen fiscale situatie optimaal benutten.

Het Fonds is vormgegeven als een paraplustructuur, bestaande uit meerdere afzonderlijk beheerde subfondsen (elk een Subfonds), die geen rechtspersoonlijkheid bezitten. Elk Subfonds heeft een afgescheiden vermogen en een eigen beleggingsbeleid. Participanten investeren niet in het Fonds als geheel, maar nemen uitsluitend deel in één of meerdere specifieke Subfondsen.

Het Fonds is opgezet ter structurering van beleggingen in commercieel vastgoed via Subfondsen. Binnen deze structuur worden Participaties uitgegeven aan Participanten. Participanten verkrijgen hiermee economische rechten met betrekking tot het vermogen van het Subfonds waarin zij participeren, maar geen juridisch eigendom of zeggenschapsrechten ten aanzien van de onderliggende activa (Object(en) of de overige activa van het Subfonds. Participanten krijgen tevens het recht om deel te nemen aan besluitvorming binnen de vergadering van Participanten.

De Beheerder behandelt Participanten in ieder Subfonds gelijk en billijk bij de uitoefening van al zijn taken. De Beheerder maakt geen onderscheid tussen en geeft geen voorkeursbehandeling aan individuele Participanten. De Beheerder zal in het kader van besluiten waarbij billijke behandeling en gelijke behandeling kunnen spelen, steeds afwegen of de Participanten gelijk en billijk worden behandeld, gegeven de Fondsdocumentatie en de toepasselijke regelgeving. Toelating van (beoogde) beleggers en verkrijgers geschiedt uitsluitend na positieve afronding van WWFT/KYC-onderzoek.

De juridische eigendom van de activa van de Subfondsen berust bij de Juridisch Eigenaar. Ieder Subfonds heeft een aparte specifieke Juridisch Eigenaar die de activa van dat Subfonds bezit. Juridisch wordt het vermogen zodoende gehouden door een Juridisch Eigenaar, die uitsluitend optreedt ten behoeve van

de Participanten. Economisch behoren de activa en passiva van het Subfonds rechtstreeks toe aan de Participanten. Daardoor worden de resultaten van het Subfonds fiscaal toegerekend aan de Participanten, afhankelijk van hun individuele fiscale positie. Contracten met derden worden aangegaan door de Beheerder in naam van de Juridisch Eigenaar, voor rekening en risico van de Participanten. Het Fonds wordt dan ook feitelijk vertegenwoordigd door de Beheerder.

De Beheerder voert het dagelijks beheer over het vermogen van het Fonds, waaronder het beleggingsbeleid (specifiek per Subfonds), de administratie, rapportage en de uitvoering van transacties. De Beheerder vertegenwoordigt het Fonds juridisch en economisch en handelt daarbij namens de gezamenlijke Participanten. De Participanten zijn niet aansprakelijk voor verplichtingen van het Fonds dan wel het Subfonds waarin zij participeren, anders dan tot het bedrag van hun inbreng.

Naast de Beheerder en de Bewaarder maakt het Fonds en/of een Subfonds gebruik van externe dienstverleners, waaronder een externe accountant (jaarrekening), een onafhankelijke taxateur (waardering vastgoed) en diverse adviseurs zoals beschreven in hoofdstuk 5.2.

Deelname in Subfonds is uitsluitend mogelijk vanaf een minimuminleg van €100.000 per investeerder. Op grond hiervan is er geen sprake van een aanbod dat onder de prospectusplicht valt zoals bedoeld in de Wft. Bijgevolg zijn dit Informatiememorandum en het betreffende Subfonds Addendum niet onderworpen aan goedkeuring door de AFM en hoeven zij niet te voldoen aan de vereisten zoals voorgeschreven in het de prospectusverordening of de daarop gebaseerde regelgeving.

Aanbiedingen van Subfondsen worden vooraf aangemeld bij de AFM, gelijktijdig met onder andere een essentieel informatiedocument (Eid).

4.2 Rollen binnen de Fondsstructuur

Het Fonds en het Subfonds worden beheerd door de Beheerder. Binnen het Subfonds zijn verschillende functionele rollen onderscheiden:

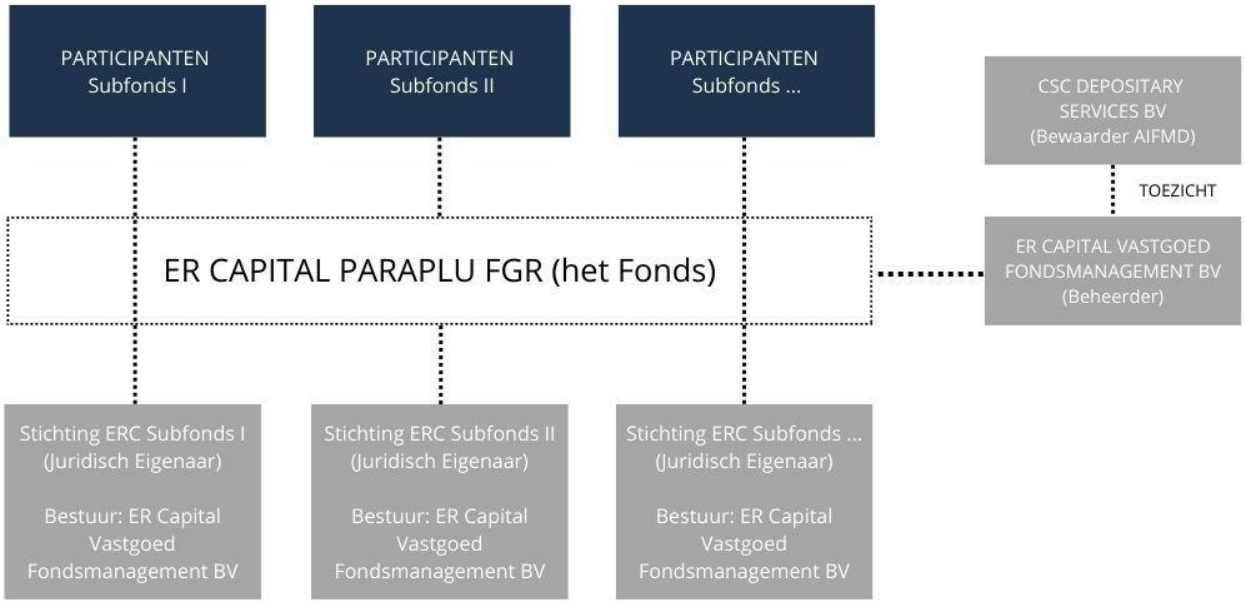
- Beheerder: verantwoordelijk voor het beheer van het Fonds en de Subfondsen, waaronder het beleggingsbeleid, de administratie, het risicobeheer en de informatievoorziening aan Participanten. De Beheerder beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft.
- Juridisch Eigenaar: houdt het juridische eigendom van de activa van enig Subfonds ten behoeve van de Participanten. Deze structuur waarborgt scheiding van het juridisch en economisch eigendom. Aangezien ieder Subfonds een eigen Juridisch Eigenaar heeft, zal de Juridisch Eigenaar van het betreffende Subfonds in het bijbehorend Subfonds Addendum worden toegelicht.
- Bewaarder AIFMD: CSC Depositary Services B.V. is aangesteld als onafhankelijke bewaarder in de zin van de AIFM-richtlijn. De bewaarder monitort kasstromen, controleert de eigendom van de activa, beoordeelt taxatieprocedures en houdt toezicht op het beheer van het Fonds en haar Subfondsen.
- Participanten: hebben economisch belang in het Subfonds en delen mee in de resultaten naar rato van hun inleg. Zij hebben beperkte zeggenschap en dragen uitsluitend risico tot het bedrag van hun participatie.

Deze structuur waarborgt zowel fiscale transparantie, scheiding van juridische en economische eigendom, als een beperking van aansprakelijkheid voor de Participanten.

4.3 Juridische structuur van het Fonds

De heren S.J. Eelkman Rooda, M. Quist, G. van Boom en E. Slettenhaar zijn allen bestuurder van ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V., de Beheerder.

Organogram Beheerder
Het organogram van de groep waartoe de Beheerder behoort, ziet er als volgt uit:



ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V. voert zelf direct het bestuur over het Fonds en haar (toekomstige) Subfondsen.

4.4 Beheerder

De Beheerder van het Fonds is ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V. De Beheerder is vergunninghouder onder de AIFM-richtlijn en houdt toezicht op het beheer van het Subfondsvermogen op administratief, financieel, commercieel en technisch vlak. De AFM heeft een vergunning aan de Beheerder verleend als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft met nummer 15000935.

De taken van de Beheerder omvatten onder meer:

- Uitnodigen van Participanten voor de jaarlijkse vergadering.
- Agenderen en faciliteren van de vergaderingen.
- Verzorgen van jaarrekeningen, kwartaalrapportages en halfjaarcijfers.
- Verstrekken van fiscale invulinstructies.
- Verwerken van winstuitkeringen.
- Het technisch en commercieel beheren van het Object.
- Aangaan van contracten ten behoeve van de aankoop, exploitatie en vervreemding van Objecten.

De Beheerder ontvangt voor haar werkzaamheden een beheervergoeding, zoals vastgelegd in het Subfonds Addendum en de Beheerovereenkomst.

De Beheerder heeft geen beroepsaansprakelijkheidsverzekering die voldoet aan de eisen van de AIFMD-Richtlijn, maar houdt ter dekking van mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit haar werkzaamheden als beheerder bijkomend eigen vermogen aan.

4.4.1 Bestuur Beheerder

Het bestuur van de Beheerder wordt gevoerd door de heren S.J. Eelkman Rooda, M. Quist, G. van Boom en E. Slettenhaar. Alle bestuurders hebben uitgebreide ervaring in het structureren en beheren van vastgoedfondsen. Ze zijn getoetst door de AFM op deskundigheid en betrouwbaarheid en vervullen

diverse bestuursfuncties binnen aanverwante vastgoedstructuren. Er zijn geen bekende juridische of toezichttechnische bezwaren tegen hun functioneren.

4.4.2 Belangenconflicten

De Beheerder beheert meerdere beleggingsinstellingen. Daardoor bestaat het risico dat bij de toewijzing van tijd, middelen en middelenallocatie belangenconflicten ontstaan tussen het betreffende Fonds en door haar beheerde Subfondsen. De Beheerder is zich bewust van dit risico en hanteert procedures om belangenconflicten zoveel mogelijk te voorkomen en – indien ze zich voordoen – op transparante wijze af te handelen.

In die hoedanigheid kan de Beheerder betrokken zijn bij transacties, overeenkomsten of andere aangelegenheden waarbij ook een Subfonds betrokken is. De Beheerder mag voor rekening/ten laste van een Subfonds transacties of verplichtingen aangaan waarin zij direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft. In dergelijke gevallen geldt dat voorafgaande goedkeuring van de Juridisch Eigenaar vereist is, evenals – indien van toepassing – de goedkeuring van de Participanten.

Het is in het belang van de Beheerder en haar aandeelhouders dat de beoogde uitgiftes van Participaties in Subfondsen succesvol wordt geplaatst, vanwege de doorlopende vergoedingen en winstrechten, zoals gespecificeerd in de betreffende Subfonds Specificaties. Bij een vertraging of (gedeeltelijke) mislukking daarvan kunnen eerder gemaakte Subfondskosten niet of slechts deels worden terugverdiend. Daarnaast kan het mogelijk zijn dat er ten aanzien van een Subfonds reeds een afnameverplichting is overeengekomen met betrekking tot het beoogde Object.

Indien zich bij transacties of verbintenissen een tegenstrijdig belang voordoet of anderszins een belangenconflict speelt, worden de belangen van de Participanten in acht genomen. Dat gebeurt na redelijke en billijke afweging van de feiten en omstandigheden die daarbij een rol spelen. Belangenconflicten die niet tegengegaan kunnen worden, zullen zo spoedig mogelijk op de website van de Beheerder worden gemeld.

De hoogte van de aan de Beheerder toekomende vergoedingen is mede afhankelijk van de aan- en verkoopprijs van Object(en) en de exploitatieopbrengsten. Daardoor heeft de Beheerder een financieel belang bij het welslagen van de emissies van Participaties in Subfondsen en de succesvolle exploitatie van Object(en) behorende bij de betreffende Subfondsen. Een belangenconflict kan zich ook voordoen bij verkoop van een Object, wanneer op grond van het winstrecht een resultaatsafhankelijke vergoeding verschuldigd is aan de Beheerder. Deze vergoedingsstructuur is bedoeld om het belang van de Beheerder gelijk te schakelen met dat van de Participanten, namelijk het behalen van een zo hoog mogelijk rendement. Niettemin worden mogelijke tegenstrijdige belangen altijd beoordeeld binnen het toezichtkader van de Juridisch Eigenaar en de voorwaarden van het Subfonds Addendum.

De aandelen in de Beheerder worden gehouden door twee van haar bestuurders, de heren G. van Boom en E. Slettenhaar (tezamen 51%) en ER Capital CDC & Fondsmanagement B.V. (49%). Alle bestuurders van de Beheerder zijn tevens uiteindelijke (indirect) aandeelhouders van de Beheerder, te weten de heren drs. G. van Boom, E. Slettenhaar, S.J. Eelkman Rooda en M. Quist. Alle vier bestuurders beschikken over ruime ervaring in het structureren en beheren van vastgoedbeleggingsfondsen.

Er zijn geen arbeidsovereenkomsten afgesloten tussen de bestuurs- of toezichthoudende organen van het Fonds en (dochtermaatschappijen van) het Fonds of haar Subfondsen die voorzien in bijzondere uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband. Ook zijn er geen voorziene tegenstrijdige belangen tussen de natuurlijke personen en rechtspersonen die betrokken zijn bij de uitgifte van Participaties. Mochten er specifieke tegenstrijdige belangen spelen bij Subfondsen dan zal dit worden toegelicht in het betreffende Subfonds Addendum.

Voor zover bekend bestaan er geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de plichten en belangen van de Beheerder, de Stichting of de Bewaarder jegens derden, en anderzijds haar plichten jegens een Subfonds of de Participanten.

De Beheerder hanteert een interne gedragscode waarin is vastgelegd dat bestuurders en medewerkers van de Beheerder belangenverstrengeling – of de schijn daarvan – dienen te vermijden. In dit kader geldt dat zij niet mogen handelen of investeren op een wijze die hun onafhankelijkheid kan beïnvloeden.

De statuten van de Beheerder bevatten geen bepalingen die wijzigingen in de bestuurlijke zeggenschapsstructuur belemmeren of vertragen. De overdracht van aandelen is wel onderworpen aan de gebruikelijke blokkeringsregeling van een besloten vennootschap, maar deze heeft geen invloed op de bestuurlijke besluitvorming. Evenmin is sprake van drempels boven welke aandeelhouderschap openbaar moet worden gemaakt. De Beheerder beschikt niet over een audit- of remuneratiecommissie.

4.4.3 Delegatie van werkzaamheden

De Beheerder kan bepaalde ondersteunende en uitvoerende werkzaamheden uitbesteden aan gespecialiseerde externe dienstverleners, voor zover dit bijdraagt aan een doelmatige en deskundige uitvoering van het beheer. Het betreft hierbij uitsluitend operationele, administratieve en adviserende werkzaamheden, waaronder begrepen maar niet beperkt tot:

- het laten uitvoeren van onafhankelijke vastgoedtaxaties door externe, gecertificeerde taxateurs;
- administratieve en rapportageondersteuning;
- accountantswerkzaamheden in het kader van de jaarlijkse financiële verslaggeving;
- juridische, fiscale en technische advisering.

Er is geen delegatie van kerntaken zoals bedoeld in Bijlage I van de AIFM-Richtlijn, waaronder:

- het portefeuillebeheer (beleggingsbeslissingen);
- het risicomanagement;
- de vaststelling en bewaking van het beleggingsbeleid en de beleggingsstrategie.

Deze taken worden te allen tijde door de Beheerder zelf uitgevoerd.

De Beheerder blijft volledig verantwoordelijk en aansprakelijk voor de uitbestede werkzaamheden en houdt toezicht op de uitvoering daarvan. In dat kader beoordeelt de Beheerder vooraf de deskundigheid, betrouwbaarheid en onafhankelijkheid van de betreffende dienstverleners en monitort zij doorlopend de kwaliteit van de geleverde diensten.

Eventuele belangenconflicten die kunnen ontstaan in verband met uitbestede werkzaamheden worden geïdentificeerd, beheerst en gemitigeerd overeenkomstig het belangenconflictenbeleid van de Beheerder, zoals nader beschreven in paragraaf 4.4.2 van dit Informatiememorandum en vastgelegd in het Handboek Administratieve Organisatie en Interne Beheersing (AO/IB). Indien een belangenconflict niet afdoende kan worden voorkomen, wordt dit op transparante wijze aan Participanten gecommuniceerd.

4.5 Bewaarder AIFMD

Bewaarder AIFMD is de externe organisatie die ten behoeve van het Fonds de wettelijk verplichte functie van bewaarder vervult. De Bewaarder heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g Wft van de AFM verleend gekregen, op grond waarvan het de Bewaarder is toegestaan op te treden als bewaarder van

het Fonds. Het beleid binnen de Bewaarder wordt bepaald door mevrouw M.V.M. Hartskeerl en de heren mr. P.C. Whelan en H.H. Visscher.

Op grond van de AIFM-richtlijn heeft de Beheerder een Overeenkomst van Bewaring gesloten met de Bewaarder AIFMD als externe, onafhankelijke AIFMD-bewaarder. De Bewaarder AIFMD houdt toezicht op het Fonds en ieder Subfonds ten aanzien van, onder meer:

- Monitoring van kasstromen;
- Controle van winstuitkeringen;
- Controle op eigendom van activa, in het bijzonder Objecten;
- Verificatie op het aantal Participaties in de administratie van het Subfonds;
- Toezicht op taxatieprocedures van Objecten;
- Algemeen toezicht op het beheer.

De Bewaarder AIFMD rapporteert materieel onregelmatig gedrag aan de AFM indien met de Beheerder geen overeenstemming wordt bereikt. De bewaring is contractueel vastgelegd in de Overeenkomst van Bewaarneming. De Bewaarder is aansprakelijk voor door het Fonds en Participanten geleden verliezen voor zover zij die ondervinden doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn (2011/61/EU) met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt, ook indien de Bewaarder de bewaring geheel of gedeeltelijk aan een derde heeft toevertrouwd.

Er zijn geen contractuele regelingen getroffen op grond van artikel 21, dertiende lid, AIFM-richtlijn die leiden tot kwijting of overdracht van de aansprakelijkheid van de Bewaarder. Indien een dergelijke regeling in de toekomst zou worden overwogen, zal deze voorafgaand aan inwerkingtreding worden geopenbaard aan (potentiële) beleggers en conform de wet- en regelgeving aan de AFM worden gemeld.

Gegevens Bewaarder AIFMD

- Naam: CSC Depositary B.V.
- KvK-nummer: 59654546
- Adres: Woudenbergseweg 11, 3953 ME Maarsbergen
- Telefoonnummer: 0343-430303

Aanvullende informatie en mededelingen van de Beheerder

5.1 Inleiding

ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V. treedt in de hoedanigheid van Beheerder tevens op als Initiatiefnemer van het Fonds en de Subfondsen en is verantwoordelijk voor de opstelling van dit Informatiememorandum. De Beheerder verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om de juistheid en volledigheid van de opgenomen informatie te waarborgen, naar haar beste weten:

- de informatie in dit Informatiememorandum overeenkomt met de werkelijkheid;
- geen informatie is weggelaten waarvan het weglaten de strekking van dit Informatiememorandum zou wijzigen.

5.2 Betrokken partijen bij dit Informatiememorandum

Op de datum van dit Informatiememorandum zijn onderstaande partijen betrokken bij de totstandkoming van het Informatiememorandum en de onderliggende documentatie:

- Beheerder / Initiatiefnemer:
  ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V.
  Veluwezoom 7 Cube Centre Unit C1.46
  1327 AA Almere

- Bewaarder AIFMD:
  CSC Depositary B.V.
  Woudenbergseweg 11
  3953ME Maarsbergen

- Fiscaal adviseur:
  Wolfsbergen van Haarlem B.V.
  Rivium Westlaan 80
  2909 LD Capelle aan den IJssel

- Advocaat (m.b.t. toezichtrechtelijke aspecten):
  Keijser Van der Velden N.V.
  Groesbeekseweg 69
  6524CR Nijmegen

- Notaris:
  VAD Notarissen N.V.
  Lichtenauerlaan 102
  3062 ME Rotterdan

Voor zover de inhoud van dit Informatiememorandum is gebaseerd op informatie van deze derden, bevestigt de Beheerder dat deze informatie naar haar beste weten correct en volledig is weergegeven zoals bekend op de datum van dit Informatie en dat geen informatie is weggelaten die de strekking wezenlijk zou wijzigen.

Indien een Subfonds wordt gelanceerd kunnen (behoudens Beheerder/Bewaarder AIFMD) bepaalde partijen niet betrokken zijn c.q. kunnen andere partijen betrokken zijn. Dit zal in het betreffende Subfonds Addendum worden toegelicht.

5.3 Informatieverschaffing door derden

Financiële intermediairs en andere derden zijn niet gemachtigd om verklaringen af te leggen of informatie te verschaffen die niet in dit Informatiememorandum is opgenomen. Indien dergelijke informatie toch wordt verstrekt, dient deze niet te worden aangemerkt als afkomstig van of geaccordeerd door de Beheerder, de Juridisch Eigenaar of enig ander betrokken partij.

5.4 Overeenkomsten, documenten en aansprakelijkheid

Ten behoeve van de structurering van het Fonds en Subfondsen zullen namens de Juridisch Eigenaar en de Beheerder diverse juridische documenten tot stand worden gebracht, waaronder:

- de Beheerovereenkomst;
- koop- en leveringsaktes met betrekking tot Object(en);
- eventuele hypotheek- en financieringsovereenkomsten, in het bijzonder t.b.v. de (her)financiering van Object(en);
- participatieovereenkomsten;
- taxatierapporten en financiële modellen;
- overige contracten relevant voor exploitatie en beheer.

De volledige documenten liggen op verzoek ter inzage bij de Beheerder.

Er zijn de Beheerder geen juridische geschillen, arbitrages of overheidsprocedures bekend die een wezenlijke impact hebben gehad of kunnen hebben op de financiële of operationele positie van het Fonds of Subfondsen. Indien op een later moment dit zich toch voordoet, zal de Beheerder dit kenbaar maken aan Participanten en vermelden in toekomstige Supplement Addenda.

5.5 Brancheverenigingen

De Beheerder is aangesloten bij Forumvast, de Nederlandse brancheorganisatie voor aanbieders van vastgoedbeleggingsproducten. Zie voor meer informatie: www.forumvast.nl.

5.6 Klachtenprocedure

Klachten over het Subfonds of over de dienstverlening van de Beheerder kunnen schriftelijk worden gericht aan:

ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V.
t.a.v. klachtenafdeling
Veluwezoom 7 Cube Centre Unit C1.46
1327 AA Almere

Indien een klacht niet naar tevredenheid wordt afgehandeld, kan de Participant zich wenden tot het onafhankelijke Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid), waarbij de Beheerder is aangesloten: www.kifid.nl.

5.7 Informatieverstrekking

Op verzoek zal de Beheerder tegen kostprijs afschriften verstrekken van documenten die wettelijk zijn opgenomen in het handelsregister of anderszins onderdeel zijn van dit Informatiememorandum of de Fondsdocumentatie.

5.8 Duurzaamheidsaspecten

Op grond van een Europese verordening, de Sustainable Finance Disclosure Regulation, dient het Fonds aan te geven in hoeverre zij ten doel heeft een duurzame belegging te bieden en of zij beoogt ecologische of sociale kenmerken te promoten.

Het Fonds heeft niet tot doel een duurzame belegging aan te bieden, noch beoogt zij ecologische of sociale kenmerken te promoten. De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame activiteiten.

Bij beleggingsbeslissingen worden de duurzaamheidsrisico's in aanmerking genomen. Dit zijn gebeurtenissen op ecologisch, sociaal of governancegebied die een wezenlijk negatief effect kunnen hebben op de waarde van de belegging. In het bijzonder is onderzocht of gedurende de beoogde looptijd van het Fonds investeringen noodzakelijk zijn om duurzaamheidsrisico's te mitigeren, zoals investeringen om te voldoen aan (aangekondigde) wet- en regelgeving op ecologisch, sociaal of governancegebied.

5.9 Toepasselijk recht en rechtsmacht

Dit Informatiememorandum is uitsluitend opgesteld in de Nederlandse taal en wordt enkel beheerst door Nederlands recht. Uitsluitend de Nederlandse rechter is bevoegd kennis te nemen van geschillen met betrekking tot dit Informatiememorandum en/of deelname aan het Subfonds.

5.10 Verklaring Beheerder

We verklaren dat de Beheerder, ER Capital Paraplufonds, de Bewaarder en het Informatiememorandum voldoen aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels.

Alleen de Beheerder is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens in dit Informatiememorandum.

Almere, 29 december 2025
ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V.,

de heer S.J. Eelkman Rooda,
de heer M. Quist
de heer G. van Boom
de heer E. Slettenhaar

Definities

Accountant
De accountant is de natuurlijke persoon of rechtspersoon, al dan niet verbonden aan een accountantsorganisatie, die door de Beheerder wordt aangesteld om de jaarrekening van het Subfonds te controleren of samen te stellen en daarvan verslag uit te brengen. De naam van de accountant zal worden vermeld in het definitieve jaarverslag en is ten tijde van het opstellen van dit Informatiememorandum nog niet vastgesteld.

AFM
Autoriteit Financiële Markten, gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam aan de Vijzelgracht 50, 1017 HS Amsterdam, onder andere toezichthouder ingevolge de Wft.

AIFMD-richtlijn
De Richtlijn 2011/61/EU betreffende beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (AIFMD), die eisen stelt aan onder andere transparantie, beheer en risicobeheersing van beleggingsinstellingen zoals het Fonds. De Beheerder beschikt over een vergunning conform de AIFMD.

Beheerder
ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam en met adres Veluwezoom 7 Cube Centre Unit C1.46, 1327 AA Almere, ingeschreven in het handelsregister onder 51727188.

Beheerovereenkomst
De overeenkomst tussen de Beheerder en de Juridisch Eigenaar betreffende het management en beheer over het Fonds en ieder Subfonds (zie bijlage 1).

Bewaarder AIFMD
CSC Depositary B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Maarsbergen, Woudenbergseweg 11, 3953 ME, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546.

Fonds
Het ER Capital Paraplufonds, een Besloten Fonds voor Gemene Rekening (BFGR) en een beleggingsinstelling als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft). Het Fonds is een alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de Wft. Het Fonds heeft een paraplustructuur, wat betekent dat het is onderverdeeld in meerdere Subfondsen die afzonderlijk van elkaar worden beheerd door de Beheerder. Waar de term ‘Fonds’ wordt gebruikt behelst dit tevens alle Subfondsen.

Fondsdocumentatie
Het geheel aan documenten behorende bij het Fonds en de uitgifte, inschrijving en participatie van een Subfonds, waaronder inbegrepen maar niet beperkt tot dit Informatiememorandum, het Subfonds Addendum, de Fondsvoorwaarden, de Subfonds Specificaties, de Participatieovereenkomst, het Inschrijfformulier, en de Beheerovereenkomst.

Fondsvermogen
De geconsolideerde balans, bestaande uit de Subfondsvermogens van ieder Subfonds, berekend op basis van de waarderingsgrondslagen zoals opgenomen in de Subfonds Specificaties.

Fondsvoorwaarden
De Fondsvoorwaarden zijn de voorwaarden van beheer en bewaring van het ER Capital Paraplufonds zoals vastgesteld op 29 december 2025, opgesteld door de Beheerder en van toepassing op alle rechtsverhoudingen tussen de Beheerder, de Juridisch Eigenaar en de Participanten in het Fonds. De Fondsvoorwaarden regelen onder meer de structuur, het beleggingsbeleid, het beheer, de aansprakelijkheid, kosten, verslaglegging en beëindiging van het Fonds.

Informatiememorandum
Dit document, inclusief alle bijlagen en verwijzingen, waarin informatie is opgenomen over het Fonds, de structuur, het beleggingsbeleid (voor Subfondsen in het bijzonder vermeld in het Subfonds Addendum), de risico's, de rechten en verplichtingen van Participanten en overige relevante partijen.

Initiatiefnemer
ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V., de Beheerder.

Inschrijfformulier
Het Inschrijfformulier is het document waarmee een belegger zich aanmeldt voor deelname in een Subfonds van het ER Capital Paraplufonds. Door ondertekening verklaart de inschrijver zich akkoord met de Fondsvoorwaarden, het Subfonds Addendum, de Subfonds Specificaties en overige documentatie, en machtigt hij de Beheerder en Juridisch Eigenaar tot uitvoering van de noodzakelijke juridische handelingen in het kader van de participatie.

Juridisch Eigenaar
De Juridisch Eigenaar is de rechtspersoon die juridisch rechthebbende van de activa van enig Subfonds, zonder economische rechten. Ieder Subfonds heeft een eigen Juridisch Eigenaar.

Object
Commercieel vastgoed waarin Subfondsen beleggen. Subfondsen kunnen in een of meerdere Objecten beleggen.

Overeenkomst van Bewaarneming
De Overeenkomst van Bewaarneming is de overeenkomst gesloten tussen de Bewaarder AIFMD, de Beheerder en ieder Subfonds, conform de Wet op het financieel toezicht (Wft) ter implementatie van artikel 21 van de AIFMD-richtlijn.

Participant
Een natuurlijke of rechtspersoon die één of meer Participaties houdt in het Subfonds. Participanten delen naar rato van hun Participaties in de opbrengsten en risico's van het Subfonds.

Participatie(s)
Verhandelbare rechten van deelneming in een Subfonds van het Fonds. Participaties geven recht op een evenredig deel van het economisch resultaat van het betreffende Subfonds, maar verlenen geen zeggenschap over het juridisch eigendom of het Fonds als zodanig.

Subfonds
Een afzonderlijk deel (subfonds) binnen het Fonds met een specifieke beleggingsstrategie, portefeuille, kostenstructuur en risicoprofiel, zoals vastgelegd in het Subfonds Addendum en Subfonds Specificaties. Ieder Subfonds functioneert als een individueel fonds binnen de juridische structuur van het overkoepelende Fonds. Ieder Subfonds heeft een closed-end karakter en geven eigen Participaties uit. Participaties in een Subfonds geven uitsluitend recht op het vermogen en resultaat van dat specifieke Subfonds.

Subfonds Addendum
Het document, inclusief alle bijlagen en verwijzingen, waarin informatie is opgenomen over het Subfonds, de structuur, het beleggingsbeleid, de risico's, de rechten en verplichtingen van Participanten en overige relevante partijen voor zover niet beschreven in het Informatiememorandum. In geval van tegenstrijdigheid tussen het Informatiememorandum en het Subfonds Addendum, prevaleert het Subfonds Addendum.

Subfonds Specificaties
De Subfonds Specificaties vormen een integraal onderdeel van het Subfonds Addendum/ Informatiememorandum en bevatten de specifieke bepalingen met betrekking tot een afzonderlijk Subfonds van het ER Capital Paraplufonds. Hierin zijn onder meer opgenomen: het beleggingsbeleid, kostenstructuur, risicoprofiel, uitgiftevoorwaarden, restricties en overige kenmerken van het Subfonds. In geval van tegenstrijdigheid tussen de Fondsvoorwaarden en de Subfonds Specificaties, prevaleren de Subfonds Specificaties.

Subfondsvermogen
Het totaal van de activa minus de verplichtingen van het Subfonds, berekend op basis van de waarderingsgrondslagen zoals opgenomen in de Subfonds Specificaties. Het Subfondsvermogen vormt de economische basis voor de waarde van de Participaties.

Wft
Wet op het financieel toezicht.

BIJLAGE 1- BEHEEROVEREENKOMST

ER CAPITAL
VASTGOED FONDSMANAGEMENT

OVEREENKOMST TUSSEN

ER CAPITAL VASTGOED FONDSMANAGEMENT B.V.

EN

STICHTING ERC SUBFONDS I (BOREEL)

inzake

ERC SUBFONDS I (BOREEL)

een subfonds van

ER Capital Paraplufonds

ER CAPITAL
VASTGOED FONDSMANAGEMENT

De ondergetekenden:

ER CAPITAL VASTGOED FONDSMANAGEMENT B.V., hierna te nemen de "**Beheerder**", een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam en met adres Veluwezoom 7 Cube Centre Unit C1.46, 1327AA Almere, ingeschreven in het handelsregister onder 51727188, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door S.J. Eelkman Rooda;

EN

STICHTING ERC SUBFONDS I (BOREEL), hierna te noemen de "**Stichting**", statutair gevestigd te Rotterdam en met adres Westplein 9a, 3016 BM, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 98226142, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, zijnde de Beheerder;

De Beheerder en de Stichting worden hierna gezamenlijk aangeduid met "**Partijen**";

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Beheerder wenst het beheer te voeren over ER Capital Paraplufonds (het "**Fonds**"), een fonds voor gemene rekening, dat onderverdeeld is in een of meerdere subfondsen (ieder een "**Subfonds**").

B. Een specifiek voor ieder Subfonds opgerichte stichting houdt juridisch eigendom van de activa ten behoeve van het betreffende Subfonds en verleent zekerheden, terwijl de beheerder verantwoordelijk is voor het beheer en de exploitatie van het Subfonds.

C. Partijen wensen hun onderlinge rechten en verplichtingen vast te leggen in deze overeenkomst, met inachtneming van de fondsvoorwaarden van het ER Capital Paraplu Fonds (de "**Fondsvoorwaarden**"), alsmede de specificaties voor het betreffende Subfonds (de "**Subfonds-Specificaties**") en een informatiedocument betreffende het Fonds (**"Informatiememorandum"**) en het Subfonds (**"Addendum"**).

D. Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende documentenhiërarchie: (i) Subfonds-Specificaties; (ii) Addendum; (iii) Fondsvoorwaarden; (iv) deze overeenkomst; onverminderd dwingend recht.

ER CAPITAL
VASTGOED FONDSMANAGEMENT

Komen het volgende overeen

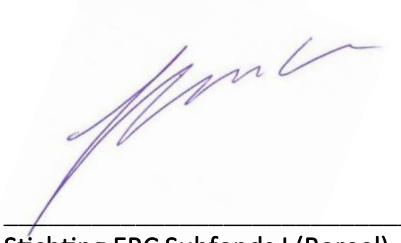
1. De Beheerder treedt op als beheerder in de zin van de Fondsvoorwaarden en de Subfonds-Specificaties.
2. De Stichting treedt op als juridisch eigenaar van in de zin van de Fondsvoorwaarden en de Subfonds-Specificaties.
3. Partijen aanvaarden aldus de rechten en verplichtingen die voor de beheerder respectievelijk de juridisch eigenaar voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden en de Subfonds-Specificaties.
4. Deze overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht. De rechter te Rotterdam is exclusief bevoegd ten aanzien van enig geschil dat verband houdt met deze overeenkomst.
5. Partijen bevestigen dat de ondertekening en uitvoering conform de interne AO/IB-kaders en de wettelijke regels omtrent (potentiële) tegenstrijdige belangen plaatsvinden.
6. Deze overeenkomst heeft uitsluitend bevestigende werking; zij creëert geen zelfstandige verplichtingen naast of in afwijking van de fondsdocumentatie.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend door Partijen te Rotterdam op 31 oktober 2025:



_____

ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V.
Namens deze: S.J. Eelkman Rooda



_____

Stichting ERC Subfonds I (Boreel)
Namens deze: ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V.
Namens deze: S.J. Eelkman Rooda

BIJLAGE 2 – FONDSVOORWAARDEN

FONDSVOORWAARDEN

VAN HET GESLOTEN FONDS VOOR GEMENE REKENING

ER CAPITAL

VASTGOED FONDSMANAGEMENT

ER Capital Paraplufonds

Dit zijn de Fondsvoorwaarden van het ER Capital Paraplufonds, oorspronkelijk vastgesteld op 29 december 2025, door ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V. statutair gevestigd te Rotterdam.

Artikel 1 – Definities

In deze Fondsvoorwaarden hebben de volgende gedefinieerde begrippen de volgende betekenis:

Aanvangsdatum	De datum waarop de Juridisch Eigenaar van een Subfonds het eerste beleggingsobject verwerft.
Fonds	Het ER Capital Paraplufonds, waarop krachtens een overeenkomst tussen de Beheerder en de Stichting de Fondsvoorwaarden van toepassing zijn.
Beheerder	ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V. gevestigd te Almere, of de partij die overeenkomstig de Fondsvoorwaarden is belast met het beheer van het Fonds en de Subfondsen.
Fondsvermogen	Het vermogen van het Fonds, bestaande uit een consolidatie van de Subfondsvermogens.
Fondsvoorwaarden	De onderhavige voorwaarden van beheer en bewaring van het Fonds, met inachtneming van alle wijzigingen die hierin te eniger tijd mochten worden aangebracht.
Initiële Uitgifteprijs	De uitgifteprijs waartegen de initiële Participaties in een Subfonds worden uitgegeven, zoals vastgesteld in de Subfonds Specificaties van dat specifieke Subfonds.
Juridisch Eigenaar	De rechtspersoon die juridisch rechthebbende is tot het Subfondsvermogen van een Subfonds en voor rekening komt van de Participanten in dat Subfonds.
Non-United States Person	Een rechtspersoon of entiteit als bedoeld in Commodity Futures Trading Commission Rule 4.7 (A)(I) (iv), dan wel enige bepaling die daarvoor in de plaats komt.
Participant:	Een rechthebbende van één of meer Participaties.
Participatie	Een aanspraak jegens de Beheerder en de Juridisch Eigenaar, zoals nader omschreven in de Fondsvoorwaarden, de Subfonds Specificaties en het Informatie Memorandum.
Informatiememorandum	Het informatiememorandum van het Fonds, inclusief de bijlagen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd of aangevuld.
Specified U.S. Person	Een (rechts)persoon of entiteit als bedoeld in artikel 1473 (3) van de Internal Revenue Code van 1986, dan wel enige bepaling die daarvoor in de plaats komt.
Subfonds	Een compartiment binnen het Fonds overeenkomstig artikel 5 van deze Fondsvoorwaarden zoals nader omschreven in de desbetreffende Subfonds Addendum.
Subfonds Addendum	Het addendum bij het Informatiememorandum met alle informatie omtrent een specifiek Subfonds, inclusief alle bijlagen (zoals van tijd tot tijd gewijzigd of aangevuld), de structuur, het beleggingsbeleid, de risico's en de rechten en verplichtingen van Participanten en overige relevante partijen.
Subfondsvermogen	Het vermogen van een Subfonds.
Subfonds Specificatie	Een specificatie met betrekking tot één specifiek Subfonds zoals bedoeld in artikel 6 van deze

	Fondsvoorwaarden.
Website	De website van het Fonds.
Wft	Wet op het financieel toezicht.

Artikel 2 – Naam, zetel en duur.

1. Het Fonds is genaamd ER Capital Paraplufonds.
2. Het Fonds is gevestigd ten kantore van de Beheerder.
3. Het Fonds duurt voor onbepaalde tijd voort.

Artikel 3 – Aard en fiscale status

1. Deze Fondsvoorwaarden vormen geen vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap of maatschap. De Fondsvoorwaarden zijn van toepassing op de rechtsverhouding tussen de Beheerder, de Juridisch Eigenaar en de Participant. De Fondsvoorwaarden creëren geen overeenkomst tussen de Participanten onderling en beogen niet (anderszins) samenwerking tussen de Participanten.
2. Het Fonds is opgezet als transparant fonds in de zin van artikel 2.14bis, zevende lid, Wet inkomstenbelasting 2001 en is derhalve niet zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting of dividendbelasting. De door een Subfonds behaalde inkomsten en (on)gerealiseerde waardeveranderingen worden rechtstreeks toegerekend aan de Participanten van dat Subfonds, naar evenredigheid van het aantal door hen gehouden Participaties. De fiscale behandeling van de aan een Participatie toe te rekenen voordelen vindt plaats op het niveau van de betreffende Participant en is afhankelijk van diens fiscale positie en van toepasselijke wet- en regelgeving.
3. De Beheerder kan maatregelen treffen indien, bijvoorbeeld door toe- of uittreding van Participanten, de fiscale status van het Fonds of een Subfonds in gevaar zou kunnen komen.

Artikel 4 – Doel en beleggingsbeleid

1. Het Fonds heeft tot doel het per Subfonds afzonderlijk, voor rekening en risico van de Participanten, collectief beleggen van vermogen in (i) vastgoed en (ii) andere vermogenswaarden, alsmede het doen bewaren en administreren van het belegde vermogen en al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.
2. Elk Subfonds heeft een eigen beleggingsbeleid. Het beleggingsbeleid, waaronder begrepen de beleggingsstrategie, en de aard van de vermogenswaarden waarin belegd wordt, worden per Subfonds nader bepaald in de Subfonds Specificaties.

Artikel 5 – Onderverdeling in Subfondsen

1. Het Fonds geeft voor elk Subfonds een eigen soort Participaties uit.
2. Alle Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven.
3. Participaties worden ingeschreven in het door de Beheerder per Subfonds gehouden register van Participanten. Elke inschrijving zal inhouden:
   a. de naam en het adres waarop de Participant correspondentie wenst te ontvangen;
   b. de zetel, de fiscale vestigingsplaats en de feitelijke vestigingsplaats van de Participant;
   c. het bedrag van de storting, het aantal verkregen en gehouden Participaties evenals de datum van verkrijging van de Participaties;
   d. de fiscale status voor de vennootschapsbelasting van de Participant.
4. Een Participant zal iedere adreswijziging, wijziging van de zetel, wijziging van de vestigingsplaats en (potentiële) wijziging van zijn fiscale status onmiddellijk schriftelijk aan de Beheerder opgeven.
5. Het register kan bestaan uit een geautomatiseerd bestand.
6. De Beheerder verstrekt desgevraagd aan een Participant een door de Beheerder getekend uittreksel uit het register van Participanten, vermeldende ten minste het aantal

gehouden Participaties en de meest recent vastgestelde waarde per Participatie.

7. Het register ligt niet ter inzage van de Participanten.
8. Het Fondsvermogen bestaat uit het geconsolideerde Subfondsvermogen van alle Subfondsen tezamen. Een Subfonds wordt gevormd door al hetgeen op de Participaties in het desbetreffende Subfonds is gestort, al hetgeen met die stortingen wordt verkregen, alle vruchten daarvan en door vorming en toeneming van schulden, voorzieningen en reserveringen, zulks ter beoordeling van de Beheerder.
9. Een Participatie in een bepaald Subfonds geeft recht op een evenredig deel van het vermogen van het desbetreffende Subfonds. De beleggingen van een Subfonds komen uitsluitend voor rekening en risico van de Participanten in dat Subfonds. Ten laste van een Subfonds kunnen geen uitkeringen plaatsvinden, ook niet in geval van opheffing, anders dan op Participaties in het desbetreffende Subfonds.
10. Indien Participaties tot een gemeenschap behoren, kunnen de gezamenlijke deelgenoten zich slechts door een schriftelijke door hen daartoe aangewezen persoon in de vergadering van Participanten en tegenover de Beheerder en de Juridisch Eigenaar doen vertegenwoordigen. De bedoelde aangewezen persoon wordt aangewezen in het Register.

Artikel 6 – Introductie van een Subfonds; Subfonds Specificaties

1. Introductie van een Subfonds geschiedt krachtens een daartoe strekkend besluit van de Beheerder. Onder introductie van een Subfonds wordt verstaan de eerste aanbieding, of de in het vooruitzicht stelling daarvan, van een uitgifte van Participaties in het desbetreffende Subfonds.
2. De beleggingen van een Subfonds komen uitsluitend voor rekening en risico van de Participanten in dat Subfonds; er vindt geen vermenging of kruis-aansprakelijkheid plaats met andere Subfondsen.
3. Voorafgaand aan de introductie van een Subfonds stelt de Beheerder de Subfonds Addendum (met Subfonds Specificaties) vast voor dat Subfonds. In het Subfonds Addendum en de Subfonds Specificaties van een Subfonds worden onder meer vastgelegd:
   a. de naam van het Subfonds;
   b. de voor het Subfonds geldende aanvangsdatum;
   c. de initiële uitgifteprijs van de Participaties in het Subfonds;
   d. de vermogenswaarden waarin hoofdzakelijk wordt belegd;
   e. het beleggingsbeleid (waaronder begrepen de beleggingsstrategie) van het Subfonds;
   f. de kosten en vergoedingen;
   g. de terzake van uitgifte en inkoop van Participaties in het Subfonds in rekening te brengen kosten alsmede alle overige op grond van de Wft of andere op het Subfonds toepasselijke wet- en regelgeving vereiste informatie;
   h. de wijze van verhandeling.
4. In geval van tegenstrijdigheid tussen enerzijds de voor een Subfonds en de daarmee corresponderende soort Participaties geldende Subfonds Specificaties en anderzijds deze Fondsvoorwaarden prevaleren de desbetreffende Subfonds Specificaties. De Subfonds Specificaties zijn per Subfonds verschillend, en zien alleen op het Subfonds waarvoor ze zijn opgesteld. Zodoende kunnen de Subfonds Specificaties van een bepaald Subfonds geen wijziging voortbrengen in de rechten en verplichtingen van Participanten in andere Subfondsen.
5. De Beheerder waarborgt de billijke behandeling van alle Participanten die zich in gelijke omstandigheden bevinden. Eventuele voorkeursbehandelingen (waaronder afwijkende economische of juridische rechten) worden uitsluitend toegestaan indien en voor zover: (i) deze voorafgaand aan toetreding uitdrukkelijk zijn beschreven in de Subfonds Specificaties van het desbetreffende Subfonds, (ii) zij geen afbreuk doen aan de rechten

van overige Participanten, en (iii) de aard, reikwijdte en rechtvaardiging daarvan transparant zijn toegelicht in de subfondsdocumentatie. Zonder zodanige vastlegging worden geen voorkeursbehandelingen gehonoreerd.

Artikel 7 – Vaststelling van de waarde van de Participaties

1. De waarde van een Participatie in een Subfonds is gelijk aan het Subfondsvermogen, gedeeld door het aantal uitstaande Participaties in dat Subfonds. De Beheerder stelt de intrinsieke waarde van de Participaties in een Subfonds ten minste eenmaal per jaar vast en maakt deze bekend in het jaarverslag welke te vinden is op de website. Bij materiële gebeurtenissen (zoals herfinanciering, (gedeeltelijke) verkoop of significante herontwikkeling) wordt de intrinsieke waarde herijkt; de Beheerder licht dit toe in de subfondsrapportage.
2. Het Subfondsvermogen wordt vastgesteld in euro. De Beheerder stelt het Subfondsvermogen vast op consistente wijze naar maatstaven die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd. Liquide middelen en leningen met een kortlopend karakter worden in beginsel gewaardeerd tegen de nominale waarde. De waarde van registergoederen kan worden bepaald middels waarderingsmodellen, die zijn gebaseerd op industriestandaarden.
3. De kosten en vergoedingen als bedoeld in artikel 16, voor zover die betrekking hebben op het desbetreffende Subfonds, zullen op het vermogen van het Subfonds in mindering worden gebracht, daarbij zoveel mogelijk rekening houdend met gemaakte, nog niet betaalde kosten.

Artikel 8 – Uitgifte van Participaties

1. De Beheerder is bevoegd, maar niet verplicht, om Participaties uit te geven tegen betaling van de uitgifteprijs. De Beheerder is bevoegd uitgifte van Participaties zonder opgave van redenen te weigeren of daaraan nadere voorwaarden te stellen.
2. De uitgifteprijs van een Participatie in een bepaald Subfonds is gelijk aan de waarde van de Participatie, vermeerderd met een in de desbetreffende Subfonds Specificaties genoemde opslag ter dekking van kosten.
3. Betaling van de uitgifteprijs geschiedt door overboeking ten name van het desbetreffende Subfonds op een door de Beheerder aan te wijzen rekening. De Beheerder kan besluiten dat betaling van de uitgifteprijs geschiedt middels overdracht van goederen van gelijke waarde, indien de toetredende Participant dit verzoekt en zulks naar oordeel van de Beheerder in het belang is van het Fonds.
4. Uiterlijk een werkdag voor de uitgifte dient de uitgifteprijs door de Beheerder te zijn ontvangen, mits door de Beheerder anders bepaald in de Subfonds Specificaties. De Beheerder kent zoveel Participaties toe als met de uitgifteprijs verkregen kunnen worden, onder terugbetaling van het eventuele overschot, voor zover dat overschot hoger is dan 25 euro. Een dergelijke terugbetaling kan er niet toe leiden dat de Participant voor een bedrag lager dan EUR 100.000 Participaties verkrijgt.
5. De Beheerder informeert de Participant omtrent de uitgifte conform artikel 19.1.
6. In het belang van de Participanten kan de uitgifte van Participaties in een Subfonds door de Beheerder worden opgeschort indien, naar het oordeel van de Beheerder, zich een bijzondere omstandigheid voordoet die dat rechtvaardigt. De Beheerder informeert de Participanten in het desbetreffende Subfonds omtrent de opschorting.

Artikel 9 – Inkoop van Participaties

1. Er is geen verplichting voor het Subfonds om Participaties op verzoek van Participanten in te kopen.
2. De Beheerder kan onverplicht besluiten tot inkoop van Participaties op verzoek van Participanten. Een verzoek tot inkoop dient schriftelijk te worden gericht aan de Beheerder.

3. De inkoopprijs per Participatie is gelijk aan de waarde van de Participatie, verminderd met een in de desbetreffende Subfonds Specificaties genoemde afslag ter dekking van kosten.
4. De inkoopprijs wordt uitbetaald binnen tien dagen na de dag van inkoop. Of de ingekochte Participaties per de dag van inkoop tenietgaan, wordt per Subfonds in de Subfonds Specificaties bepaald. De Beheerder kan besluiten dat betaling van de inkoopprijs geschiedt middels overdracht van goederen van gelijke waarde, indien de desbetreffende Participant dit verzoekt en zulks naar oordeel van de Beheerder in het belang is van het Fonds en/of het desbetreffende Subfonds.
5. In het belang van de Participanten en/of het Fonds en/of het betreffende Subfonds kan de inkoop van Participaties in een Subfonds door de Beheerder worden opgeschort indien, naar het uitsluitend oordeel van de Beheerder, zich een bijzondere omstandigheid voordoet die dat rechtvaardigt. De Beheerder informeert de Participanten in het desbetreffende Subfonds omtrent de opschorting.
6. Secondary Trading
   a. Het Fonds hanteert voor elk Subfonds het inkoopfonds-regime: Participaties zijn niet vrij verhandelbaar; beëindiging van het deelnemerschap vindt in beginsel plaats door inkoop van Participaties door het betreffende Subfonds overeenkomstig dit artikel.
   b. Secondary trading: In afwijking van het voorgaande kan, indien en voor zover inkoop op een bepaald moment niet mogelijk of wenselijk is, de Beheerder toestaan dat een Participant zijn Participaties aan een derde overdraagt. In dat kader is:
   (i) in deze Fondsvoorwaarden bepaald — en in het geval dat tussen Partijen wordt overeengekomen — dat een overdracht aan een derde juridisch en economisch wordt geacht te verlopen via (de beheerder van) het Fonds/Subfonds; en
   (ii) de verkoper een vergoeding verschuldigd aan het Fond/Subfonds van €750 wegens het verondersteld intrekken van de desbetreffende Participaties.
   (iii) de (beoogde) verkrijger is door de Beheerder conform het Wwft/KYC-beleid (waaronder UBO-verificatie, sanctie- en PEP-screening en, waar relevant, verificatie van herkomst van middelen) positief geaccepteerd; bij uitblijven van acceptatie komt geen overdracht tot stand.
   c. De Beheerder stelt per Subfonds de waarderings- en afwikkelmethodiek vast (waaronder: referentiewaarde per Participatie, opslag/afslag ter dekking van kosten en een eventuele secondary trading-fee) en licht deze toe in de subfondsrapportage.
   d. Betaling in geld of, indien de Beheerder dit in het belang van het Subfonds acht, door in-kind overdracht (goederen van gelijke waarde) kan worden toegestaan.
   e. Deze regeling laat de kwalificatie van het Subfonds als inkoopfonds onverlet.
7. Participanten zijn verplicht de Beheerder alle informatie te verstrekken voor het vaststellen en verifiëren van hun status (en die van eventuele uiteindelijke belanghebbende(n)) als Non-United States Person en/of Specified U.S. Person. Participanten zijn verplicht eventuele wijzigingen in die status schriftelijk aan de Beheerder te melden. De Beheerder is bevoegd de Participaties van een Participant zonder diens instemming in te kopen ten laste van het Fonds, indien de Beheerder aanleiding heeft om aan te nemen dat een Participanten/of uiteindelijk belanghebbende:
   a. geen Non-United States Person (meer) is; of
   b. als Specified U.S. Person is aan te merken; dan wel
   c. indien de Beheerder van mening is dat een Participant geen of onvoldoende informatie heeft verstrekt om hem in staat te stellen zijn status (of die van zijn eventuele uiteindelijk belanghebbende(n)) vast te stellen.

   Indien de Beheerder van deze bevoegdheid gebruik maakt zijn de leden 1-4 van dit artikel 9 van overeenkomstige toepassing. Over het besluit van de Beheerder om voornoemde bevoegdheid in te roepen wordt de Participant geïnformeerd conform artikel 19.1. De Participant is aansprakelijk voor schade voor het Fonds, enig Subfonds of de Beheerder ten gevolge zijn tekortschieten onder de in dit lid genoemde verplichtingen.

Artikel 10 – Overdracht van Participaties

1. Participaties zijn niet vrij verhandelbaar; overdracht aan derden is slechts mogelijk onder secondary trading als bedoeld in artikel 9 (Inkoopfonds en secondary trading) en wordt geacht via (de beheerder van) het Fonds/Subfonds te verlopen.
2. Buiten het kader van secondary trading als bedoeld in artikel 9 vindt beëindiging van het deelnemerschap uitsluitend plaats door inkoop van Participaties door het desbetreffende Subfonds.
3. De Beheerder kan redelijke nadere voorwaarden stellen (o.a. over informatie- en identificatieverplichtingen, settlement en kosten) ter waarborging van de fiscale status en een ordelijke marktwerking binnen het Subfonds.
4. Een overdracht in het kader van secondary trading vindt uitsluitend plaats na positieve afronding van Wwft/KYC-onderzoek door de Beheerder. De Beheerder is bevoegd een (beoogde) verkrijger te weigeren indien het Wwft/KYC-onderzoek negatief of onvolledig is, zonder gehouden te zijn zijn beslissing te motiveren.

Artikel 11 – Beheerder

1. Het beheer over het Fonds en de Subfondsen wordt gevoerd door de Beheerder.
2. De Beheerder is bevoegd om een deel van zijn taken uit te besteden.

Artikel 12 – Beheer

1. De Beheerder beheert het Fondsvermogen en aldus ieder Subfondsvermogen. Tot het beheer wordt gerekend het portefeuillemanagement en het risicomanagement van ieder Subfonds apart. De Beheerder is uitsluitend bevoegd om samen met iedere Juridisch Eigenaar over het Fondsvermogen en de Subfondsvermogens te beschikken. De Beheerder is te allen tijde bevoegd in een Subfondsvermogen die wijzigingen aan te brengen die hij in het belang van de desbetreffende Participanten acht.
2. De Beheerder mag leningen aangaan ten laste van een Subfonds. Het toegestane percentage van de leningen ten opzichte van de waarde van de activa van het Subfonds staat beschreven in de Subfonds Specificaties.

Artikel 13 – Herfinancieringsclausule

1. Indien gedurende de looptijd van een Subfonds herfinanciering van (een deel van) het door dat Subfonds aangegane vreemd vermogen noodzakelijk of wenselijk is, is de Beheerder bevoegd deze te arrangeren, binnen de grenzen en uitgangspunten zoals vastgelegd in de betreffende Subfonds Specificaties.
2. Bij herfinanciering kunnen rente- en aflossingscondities afwijken van de oorspronkelijke condities (zowel gunstiger als ongunstiger), hetgeen gevolgen kan hebben voor kasstromen en (geprognosticeerde) winstuitkeringen.
3. De Beheerder informeert de Participanten van het desbetreffende Subfonds over de kerncondities van een materiële herfinanciering en de verwachte impact op kasstromen/winstuitkeringen via de reguliere subfondsrapportage.
4. Voor een verhoging van het vreemd vermogen boven de drempel(s) of bandbreedte(n) die voor het Subfonds in de Subfonds Specificaties zijn vastgelegd, is voorafgaande goedkeuring van de vergadering van Participanten van dat Subfonds vereist, besluitend overeenkomstig de Fondsvoorwaarden.
5. Waardering en vaststelling van de intrinsieke waarde geschieden conform artikel 7; indien herfinanciering leidt tot een materiële gebeurtenis als bedoeld in artikel 7, herijkt de Beheerder de intrinsieke waarde in de eerstvolgende verslaggeving conform de gebruikelijke grondslagen.

Artikel 14 – Juridisch Eigenaar

1. Het vermogen van een Subfonds wordt gehouden ten name van de desbetreffende Juridisch Eigenaar, voor rekening en risico van de Participanten van het Subfonds.

Artikel 15 – Vervanging van de Beheerder respectievelijk de Bewaarder

1. De Beheerder zal als beheerder van het Fonds defungeren:
   a. door zijn vrijwillig aftreden;
   b. op het moment van zijn ontbinding;
   c. doordat hij failliet wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt.

   Indien de Beheerder om welke reden dan ook zijn functie niet langer uitoefent is de vergadering van Participanten van het Fonds bevoegd bij gewone meerderheid een nieuwe Beheerder te benoemen.
2. De Juridisch Eigenaar is gehouden nadat zich de hiervoor bedoelde omstandigheid heeft voorgedaan, of de Beheerder anderszins zijn voornemen te kennen heeft gegeven zijn functie neer te leggen, de Participanten hierover te informeren.
3. De Juridisch Eigenaar zal als juridisch eigenaar van een Subfonds defungeren:
   a. door zijn vrijwillig aftreden;
   b. op het moment van zijn ontbinding;
   c. doordat hij failliet wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt.

   Indien de Juridisch Eigenaar om welke reden dan ook zijn functie niet langer uitoefent, wordt een opvolgend Juridisch Eigenaar door de Beheerder benoemd.
4. Zolang een opvolgend Beheerder onderscheidenlijk een opvolgend Juridisch Eigenaar nog niet is benoemd, blijft de huidige Beheerder of de huidige Juridisch Eigenaar in functie.

Artikel 16 – Aansprakelijkheid

De Beheerder is niet aansprakelijk jegens Participanten, enige Subfonds of het Fonds, behalve voor schade die het direct gevolg is van diens tekortschieten onder deze Fondsvoorwaarden, voor zover er sprake is van opzet of grove schuld zijdens de Beheerder.

Artikel 17 – Kosten en vergoedingen

De kosten (inclusief opbouw liquiditeitsreserve) en vergoedingen gerelateerd aan het Fonds of een Subfonds worden nader beschreven in het Informatiememorandum, de Subfonds Addenda en de Subfonds Specificaties.
Alle in deze Fondsvoorwaarden, Subfonds Specificaties, Subfonds Addenda en (sub)fondsrapportages vermelde vergoedingen en kosten zijn exclusief btw, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Eventuele btw wordt, voor zover verschuldigd, separaat in rekening gebracht en ten laste van het desbetreffende Subfonds gebracht. Voor zover het Subfonds btw-vrijgestelde activiteiten verricht, kan betaalde btw niet (volledig) aftrekbaar zijn en vormt btw derhalve een kostenpost voor het Subfonds.

Artikel 18 – Verslaggeving

1. Het boekjaar van het Fonds en ieder Subfonds is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Jaarlijks binnen vier maanden na afloop van het boekjaar van het Fonds maakt de Beheerder een jaarrekening op, bestaande uit een balans en een winst- en verliesrekening met een toelichting, overeenkomstig de op dat moment geldende wettelijke vereisten. In de jaarrekening worden de gegevens per Subfonds uitgesplitst. De jaarrekening van ieder Subfonds wordt binnen vier maanden na afloop van het boekjaar door de Beheerder opgesteld.
3. Jaarlijks binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar maakt de Beheerder voor het Fonds halfjaarcijfers op over de eerste helft van het desbetreffende boekjaar, bestaande uit, ten minste, een balans en een winst- en verliesrekening, overeenkomstig de op dat moment geldende wettelijke vereisten. In de halfjaarcijfers worden de gegevens per Subfonds uitgesplitst.

4. De jaarrekening van het Fonds wordt gecontroleerd door een door de Beheerder aan te wijzen registeraccountant, die de controleverklaring aflegt en het onderzoeksverslag uitbrengt aan de Beheerder. De over dit onderzoek afgelegde controleverklaring wordt bij de jaarrekening gevoegd. De jaarrekeningen van de Subfondsen worden ieder voorzien van een samenstelverklaring door een externe accountant.
5. De jaarrekening en de halfjaarcijfers van het Fonds en ieder Subfonds worden vastgesteld door de Beheerder.
6. Binnen acht dagen na vaststelling van de jaarrekening dan wel de halfjaarcijfers van het Fonds en ieder Subfonds en, voor zover het de jaarrekening betreft, binnen vier maanden na afloop van het boekjaar, en, voor zover het de halfjaarcijfers betreft, binnen negen weken na de eerste helft van het boekjaar, wordt aan de Participanten opgave gedaan van de plaats waar de jaarrekeningen en de daarop betrekking hebbende verklaring van een registeraccountant dan wel de halfjaarcijfers voor de Participanten kosteloos verkrijgbaar zijn.
7. Gedurende de looptijd van het Fonds zullen, per Subfonds, alle inkomsten, na aftrek van de in artikel 16 bedoelde kosten, volledig worden uitgekeerd aan de desbetreffende Participanten na vaststelling van de jaarrekening of tussentijds, op door de Beheerder te bepalen wijze, behoudens toevoeging aan de reserves als door de Beheerder te bepalen. De betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling van de uitkeringen en de wijze van betaalbaarstelling worden overeenkomstig artikel 19 bekendgemaakt aan de Participanten.

Artikel 19 – Vergadering van Participanten

1. Jaarlijks, en voorts wanneer de Beheerder dit in het belang van de Participanten van een bepaald Subfonds acht, roept de Beheerder een vergadering van Participanten voor dat specifieke Subfonds bijeen.
2. De oproeping voor de vergadering van Participanten van een Subfonds wordt gericht aan de Participanten van dat specifieke Subfonds, en wordt gedaan ten minste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend.
3. In de oproeping zullen de plaats waar en het tijdstip waarop de vergadering zal worden gehouden, zijn aangegeven. Tevens zal daarin worden opgenomen de inhoud van de agenda en van alle stukken waarvan kennisneming voor de Participanten van belang is, dan wel de plaats of de plaatsen waar de agenda en bedoelde stukken, vanaf de dag van de oproeping kosteloos voor de Participanten verkrijgbaar zijn.
4. Toegang tot de vergadering van Participanten van een Subfonds hebben de Participanten van dat specifieke Subfonds, de Beheerder, Juridisch Eigenaar van dat Subfonds, alsmede degenen die door de voorzitter tot de vergadering worden toegelaten.
5. Oproepingen van Participanten zullen voor alle vergaderingen geschieden op een termijn van ten minste veertien dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend.
6. De vergadering wordt voorgezeten door een daartoe door de Beheerder aangewezen persoon.
7. De Participanten, de Beheerder, de Juridisch Eigenaar, alsmede degenen ten aanzien van wie de voorzitter van de vergadering dat toestaat, zijn bevoegd tijdens de vergadering het woord te voeren.
8. Voor elke Participatie, ongeacht het Subfonds, kan één stem worden uitgebracht.
9. Besluiten van de vergadering van Participanten worden genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen, tenzij anders aangegeven in het Subfonds Addendum.
   Besluiten van Participanten kunnen ook buiten vergadering worden genomen indien geen enkele Participant binnen de gestelde termijn het voornemen tot bijwonen van de vergadering heeft kenbaar gemaakt. Besluitvorming dient dan schriftelijk te geschieden,

alle Participanten dienen in staat te zijn gesteld hun stem uit te brengen en geen van hen dient zicht tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. De Beheerder wordt in de gelegenheid gesteld over het voorstel advies uit te brengen.

10. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.
11. De voorzitter wijst één van de aanwezigen aan voor het houden van de notulen en stelt met deze secretaris de notulen vast, ten blijke waarvan hij deze met de secretaris ondertekent. Indien van het verhandelde ter vergadering een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, behoeven geen notulen te worden gehouden en is ondertekening van het proces-verbaal door de notaris voldoende.
12. Zo dikwijls de Beheerder dat wenselijk acht, kunnen vergaderingen van Participanten in één of meer bepaalde Subfondsen worden gehouden. Ter zake van vergaderingen is het hiervoor in dit artikel bepaalde zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing.

Artikel 20 – Mededelingen

1. Alle mededelingen, oproepingen en opgaven aan Participanten geschieden schriftelijk, waaronder begrepen per elektronisch bericht.
2. Indien een Participant geen bij de Beheerder bekend adres heeft dan wel het laatst door hem doorgegeven adres onjuist blijkt, wordt hij geacht adres te hebben gekozen ten kantore van de Beheerder.

Artikel 21 – Wijziging van de Fondsvoorwaarden

1. Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden, de Subfonds Specificaties, het Informatiememorandum en een Subfonds Addendum, al dan niet bij wijze van aanvullend reglement, kunnen uitsluitend worden aangebracht door de Beheerder.
2. Een wijziging als bedoeld in lid 1 wordt onverwijld medegedeeld aan de Participanten van de desbetreffende Subfondsen.
3. Wijzigingen als bedoeld in lid 1 waardoor de vergoedingen aan de Beheerder worden verhoogd of het beleggingsbeleid wordt gewijzigd, vereisen goedkeuring van de vergadering van Participanten van het desbetreffende Subfonds, besluitend bij gewone meerderheid.
4. Wijzigingen als bedoeld in lid 3 en andere wijzigingen als bedoeld in lid 1 waardoor rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd, dan wel lasten aan hen worden opgelegd, worden niet ingevoerd dan na verloop van een maand na bekendmaking van die wijzigingen overeenkomstig het bepaalde in lid 2.

Artikel 22 – Opheffing van het Fonds of een Subfonds; Vereffening

1. Een besluit tot opheffing van het Fonds of een Subfonds kan uitsluitend worden genomen door de Beheerder.
2. Van het besluit tot opheffing wordt overeenkomstig artikel 19 mededeling gedaan aan de Participanten.
3. De Beheerder draagt zorg voor de vereffening van het Fonds of Subfonds en informeert Participanten hierover, alvorens tot enige uitkering aan de Participanten over te gaan.
4. Op of rond de opheffingsdatum van het Fonds of een Subfonds wordt al tot het Fonds behorend Fondsvermogen respectievelijk tot het desbetreffende Subfonds behorende Subfondsvermogen verkocht (of anderszins afgewikkeld). De opbrengst, verminderd met eventueel nog resterende schulden die ten laste van de desbetreffende Subfondsen komen, wordt binnen twee weken na de opheffingsdatum in gelijke delen uitgekeerd op alle Participaties in de desbetreffende Subfondsen die op het moment van beëindiging uitstonden overeenkomstig de Subfonds Specificaties en de Subfonds Addenda.
5. Gedurende de opheffing en vereffening blijven de Fondsvoorwaarden alsmede de voor de desbetreffende Subfondsen geldende Subfonds Specificaties zoveel mogelijk van toepassing.

Artikel 23 – Toepasselijk recht en geschillen

Op deze Fondsvoorwaarden en de Subfonds Specificaties is Nederlands recht van toepassing. Ten aanzien van geschillen tussen de Beheerder, de Juridisch Eigenaar en/of een of meer Participanten, verband houdend met deze Fondsvoorwaarden en de Subfonds Specificaties, is de rechter te Rotterdam exclusief bevoegd.

Overzicht Subfondsen

- ERC Subfonds I (Boreel)

BIJLAGE 3- SUBFONDS OVERZICHT

Op het moment van vaststelling van dit Informatiememorandum heeft het ER Capital Paraplufonds de volgende actieve Subfondsen:

- ERC Subfonds I (Boreel)