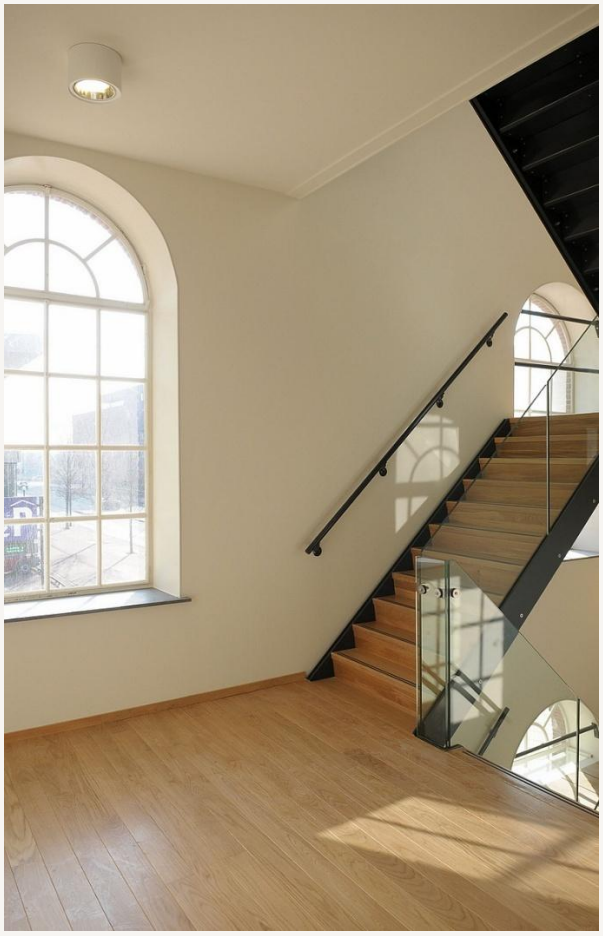


BOREELKAZERNE

DEVENTER


VUE
Boreel





SUBFONDS ADDENDUM

ERC Subfonds I (Boreel)

is een initiatief van



De inhoud van dit Subfonds Addendum is vastgesteld op 29 december 2025, geüpdatet op 7 oktober 2026 en derhalve tot die datum geactualiseerd

INHOUDSOPGAVE

1. Belangrijke informatie 5
2. Kerngegevens Emissie 6
3. Risicofactoren Subfonds 9
4. Beleggingsbeleid en liquiditeitsbeheer 12
5. Het Object 16
6. Financiële aspecten 23
7. Structuur van het Subfonds 35
8. Participeren 39
9. Definities 41
10. Bijlagen 48

BIJLAGEN

1. Subfonds Specificaties
2. Statuten Stichting ERC Subfonds I (Boreel)
3. Taxatierapport

1. Belangrijke informatie

Dit is het Subfonds Addendum ten behoeve van het ERC Subfonds I (Boreel). U dient dit Subfonds Addendum te lezen in samenhang met het Informatiememorandum van het ER Capital Paraplufonds. Zij vormen voor het ERC Subfonds I (Boreel) een onlosmakelijk geheel met elkaar en zodoende verzoeken wij u om alle delen goed te lezen indien u interesse heeft om te participeren in ERC Subfonds I (Boreel).

In het Subfonds Addendum leest u specifieke informatie over ERC Subfonds I (Boreel). In het Informatiememorandum leest u algemene informatie over ER Capital Paraplufonds en informatie die geldt voor alle Fondsen. Als er verschillen zijn tussen de tekst van het Informatiememorandum en het Subfonds Addendum, gaat met betrekking tot dit Subfonds de tekst van dit Subfonds Addendum voor.

Dit Subfonds Addendum wordt uitgebracht door de Initiatiefnemer. De inhoud van dit Subfonds Addendum werd initieel vastgesteld op 29 december 2025 en werd vervolgens bijgewerkt op 7 oktober 2026. Dit Subfonds Addendum bevat toekomstgerichte uitspraken, met inbegrip van financiële prognoses, aannames, analyses en marktverwachtingen. Deze zijn gebaseerd op momenteel beschikbare informatie en inschattingen en dienen uitsluitend ter indicatie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend en zij vormen geen garantie voor toekomstige prestaties of rendementen.

De kans bestaat dat de Participant het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De Participant zelf is verantwoordelijk voor zijn investeringsbeslissing. Het is belangrijk om te realiseren dat een Participatie als belegging niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is. Om te bepalen of een investering in de onderhavige Participaties geschikt is, dient een geïnteresseerde zich te wenden tot eigen adviseurs.

De verstrekking en verspreiding van dit Subfonds Addendum na deze datum houdt niet in dat de daarin opgenomen informatie op een latere datum nog juist en volledig is. Ter gelegenheid van eventuele vervolguitgiften zal de inhoud van dit Subfonds Addendum indien noodzakelijk worden aangepast of geactualiseerd.

De Initiatiefnemer en Beheerder hebben zich laten adviseren door de in het Informatiememorandum genoemde adviseurs met betrekking tot het Informatiememorandum inclusief onderhavig Subfonds Addendum. De verantwoordelijkheid van deze adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Informatie Memorandum of Subfonds Addendum zijn opgenomen. Het Subfonds Addendum houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Subfonds. Er is geen sprake van een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

2. Kerngegevens Emissie

Begrippen in het Subfonds Addendum die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in het Hoofdstuk 'Definities'.

Dit Subfonds Addendum heeft betrekking op de uitgifte van 900 Participaties met navolgende kenmerken:

Uitgifteprijs	€5.000,- per stuk
Minimale inschrijving	20 Participaties (tegenwaarde van €100.000)
Inschrijfperiode	Tot en met 30 december 2026
Emissiekosten	Geen emissiekosten (0%)
Looptijd	Onbepaalde tijd
Juridisch Eigenaar	Stichting ERC Subfonds I (Boreel)
Initiatiefnemer	ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V.
Beheerder	ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V.
Bewaarder AIFMD	CSC Depositary B.V.

De uitgifte opent bij publicatie van het Subfonds Addendum en sluit zodra alle Participaties zijn geplaatst of de Beheerder anders besluit.

2.1 Inleiding en waarschuwingen

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

De in dit Subfonds Addendum opgenomen analyses, berekeningen, commentaren, prognoses en aanbevelingen zijn verstrekt ter informatie, maar vormen nadrukkelijk geen garantie voor rendement op een investering. Het Subfonds, de Beheerder, haar adviseurs en andere hulppersonen aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte verliezen die zouden kunnen ontstaan op een investering in de Participaties. Niemand is gerechtigd namens de Initiatiefnemer en/of het Subfonds enige informatie te verstrekken of enige verklaring af te leggen met betrekking tot de Initiatiefnemer en/of de bij dit Subfonds Addendum geboden mogelijkheid van verwerving van Participaties voor zover die informatie niet ook in dit Subfonds Addendum vermeld staat. Indien zulke informatie is verschaft of verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of zodanige verklaringen niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door of namens de Initiatiefnemer. Anders dan met uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring van de Initiatiefnemer mag de inhoud van dit Subfonds Addendum niet worden verspreid onder derden om andere redenen dan ter beoordeling van de daarin opgenomen investeringsproposition.

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

Dit Subfonds Addendum is uitdrukkelijk geen aanbod tot verkoop of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop aan een persoon of personen die zich bevinden in of inwoners zijn van de Verenigde Staten, Canada of het Verenigd Koninkrijk. Het is niet toegestaan om dit Subfonds Addendum te verspreiden, te reproduceren of te gebruiken in enige jurisdictie waar dit in strijd zou zijn met lokale wet- of regelgeving. De effecten die in dit Subfonds Addendum worden beschreven, zijn niet geregistreerd onder de Securities Act van 1933 van de Verenigde Staten en mogen niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten zonder registratie of vrijstelling van registratie onder de Securities Act en de toepasselijke effectenwetgeving van de afzonderlijke staten.

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

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

De verstrekking en verspreiding van dit Subfonds Addendum kan daarnaast in bepaalde rechtsgebieden (inclusief alle gebieden gelegen buiten de Europese Unie) onderworpen zijn aan juridische beperkingen. Participanten die in het bezit komen van dit Subfonds Addendum worden verzocht kennis te nemen van en zich te houden aan dergelijke beperkingen. Het Subfonds en/of de Beheerder aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor welke schending dan ook van enige zodanige beperking.

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

Dit Subfonds Addendum wordt beheerst door Nederlands recht. Het verschijnt uitsluitend in de Nederlandse taal en kan, tezamen met het Informatiememorandum, kosteloos worden verkregen op het kantooradres van de Initiatiefnemer. Dit Subfonds Addendum en eventuele supplementen verschijnen eveneens integraal in digitale vorm via het internet op www.ercapital.nl. Uitsluitend de Nederlandse rechter is bevoegd kennis te nemen van geschillen met betrekking tot dit Subfonds Addendum en/of deelname aan het Subfonds.

Deelname in het 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 het Informatiememorandum en dit Subfonds Addendum niet onderworpen aan goedkeuring door de AFM en hoeft het niet te voldoen aan de vereisten zoals voorgeschreven in het de prospectusverordening of de daarop gebaseerde regelgeving. Onderhavige aanbieding is gemeld bij de AFM, gelijktijdig met een essentieel informatiedocument (Eid). Het betreffende Eid is onlosmakelijk verbonden met dit Subfonds Addendum.

3. Risicofactoren Subfonds

Een investering in het Subfonds brengt verschillende risico's met zich mee. In het Informatiememorandum zijn diverse risicofactoren beschreven. Deze zijn van toepassing op het Subfonds.

In aanvulling op de risico's beschreven in het Informatiememorandum gelden voor het Subfonds de volgende aanvullende risicofactoren:

3.1 Risico's met betrekking tot de ontwikkeling van het Object

De Beheerder heeft de bevoegdheid om, indien zij dit in het belang van het Subfonds en haar Participanten acht, (een deel van) de leegstaande ruimten van een Object te herontwikkelen naar appartementen ten behoeve van verkoop. Voor een dergelijk besluit is geen afzonderlijke goedkeuring van de vergadering van Participanten vereist. De bevoegdheid tot besluitvorming omtrent herontwikkeling berust derhalve volledig bij de Beheerder.

Een besluit tot herontwikkeling brengt additionele risico's met zich mee die wezenlijk afwijken van de risico's verbonden aan de exploitatie van een Object in de bestaande staat. Deze risico's zijn onder meer de volgende:

3.1.1 Tijdelijke vermindering van kasstromen

Gedurende de ontwikkelings- en realisatiefase zullen de betreffende ruimten niet verhuurd worden en genereren zij derhalve geen huurinkomsten. Dit kan ertoe leiden dat de kasstroom van het Subfonds tijdelijk afneemt en dat gedurende deze periode geen of slechts beperkte Winstuitkeringen kunnen worden gedaan.

3.1.2 Marktrisico en onzekerheid omtrent eindwaarde

De uiteindelijke verkoopopbrengst van de te realiseren appartementen is afhankelijk van marktomstandigheden die buiten de invloedssfeer van de Beheerder liggen, waaronder de vraag-aanbodverhoudingen op de woningmarkt, de stand van de rente, het financieringsklimaat en de algemene economische conjunctuur. Indien de woningmarkt onder druk komt te staan, bestaat het risico dat de gerealiseerde verkoopprijzen (substantieel) lager uitvallen dan waarmee in de prognoses rekening is gehouden.



3.1.3 Vergunnings- en regelgevingsrisico
Voor de realisatie van appartementen zijn mogelijk wijzigingen van het bestemmingsplan, alsmede omgevingsvergunningen en eventuele aanvullende toestemmingen vereist. De uitkomst en doorlooptijd van dergelijke procedures zijn onzeker en mede afhankelijk van beleidskeuzes van de bevoegde autoriteiten. Daarnaast kan tussentijdse wijziging van wet- en regelgeving (bijvoorbeeld op het gebied van ruimtelijke ordening, duurzaamheid of woningbouw) leiden tot hogere kosten, langere doorlooptijden of zelfs het niet kunnen realiseren van het voorgenomen project.

3.1.4 Financieel risico
De herontwikkeling kan substantiële aanvullende investeringen vergen boven op de reeds aangegane verplichtingen voor de exploitatie van een Object. Indien externe financiering noodzakelijk blijkt, bestaat het risico dat deze niet of slechts onder ongunstige voorwaarden kan worden aangetrokken. Daarnaast kan een stijging van de bouwkosten, renteschommelingen of beperkte toegang tot kapitaal ertoe leiden dat de financiële haalbaarheid onder druk komt te staan.

3.1.5 Operationeel en uitvoeringsrisico
Het realiseren van een herontwikkelingsproject is onderhevig aan operationele risico's, waaronder bouwtechnische complicaties, vertraging in de uitvoering, schaarste aan materialen en arbeidskrachten, en mogelijke geschillen met aannemers of onderaannemers. Dergelijke omstandigheden kunnen leiden tot overschrijding van de begroting en vertraging van de oplevering, hetgeen de financiële positie en het rendement van het Subfonds negatief kan beïnvloeden.

3.1.6 Duurzaamheids- en omgevingsrisico
De ontwikkeling van woningen dient te voldoen aan actuele en toekomstige duurzaamheidseisen, waaronder energieprestatienormen, stikstofbeperkingen en andere milieuvoorschriften. Het voldoen aan deze eisen kan aanzienlijke additionele investeringen vereisen. Daarnaast kan maatschappelijke of bestuurlijke weerstand tegen woningbouw op deze locatie de voortgang van de ontwikkeling belemmeren.

3.1.7 Onvoorziene externe omstandigheden
Tot slot kan de herontwikkeling negatief worden beïnvloed door externe gebeurtenissen die niet of nauwelijks voorspelbaar zijn en buiten de invloedsfeer van het Fonds vallen, zoals natuurrampen, pandemieën, geopolitieke spanningen of ingrijpende macro-economische ontwikkelingen. Dergelijke omstandigheden kunnen zowel de planning, de kosten als de uiteindelijke waarde van het project nadelig beïnvloeden.

3.2 Rente- en herfinancieringsrisico
Het Subfonds financiert een deel van de aankoop van het Object met een hypothecaire lening met een looptijd van drie jaar, terwijl de looptijd van het Subfonds zelf ten minste vijf jaar bedraagt. Dit betekent dat gedurende de looptijd van het Subfonds een herfinancieringsmoment zal plaatsvinden.

Hoewel het in de vastgoedpraktijk gebruikelijk is dat een Geldverstrekker de financiering na afloop van de initiële termijn verlengt, is dit niet gegarandeerd. De voorwaarden van een eventuele herfinanciering kunnen zowel gunstiger als ongunstiger uitvallen dan de huidige afspraken. Rente- en aflossingscondities

zijn afhankelijk van marktomstandigheden, het financieringsklimaat, de waardeontwikkeling van het Object en de prestaties van het Subfonds.

Indien de herfinanciering slechts tegen minder gunstige voorwaarden mogelijk is – zoals een hogere rente, een kortere looptijd of aanvullende zekerheden – kan dit leiden tot hogere financieringslasten en een lager direct rendement. Een stijging van de marktrente of strengere kredietvoorwaarden kan tevens gevolgen hebben voor de omvang van de periodieke Winstuitkering aan Participanten. Daarentegen kan bij een daling van de marktrente of een verbeterd financieringsklimaat een positief effect ontstaan op de financieringslasten en daarmee op het te realiseren rendement.

De Beheerder zal tijdig maatregelen treffen om dit risico te beheersen, waaronder het monitoren van de rentemarkt, het vroegtijdig voorbereiden van herfinanciering en het onderhouden van contacten met meerdere financiële instellingen. Indien de voorwaarden van een herfinanciering materieel afwijken van de huidige uitgangspunten, zal de Beheerder de Participanten daarover informeren via een update of een toelichting in de periodieke rapportage.

4. Beleggingsbeleid en liquiditeitsbeheer

4.1 Beleggingsdoelstelling en strategie

Het Subfonds is een instelling voor collectieve belegging in vastgoed, met als doel het beleggen van ingelegd kapitaal in onroerende zaken en het doen delen van Participanten in de opbrengsten daarvan. Concreet richt het Subfonds zich op één enkel beleggingsobject/Object: de Boreelkazerne in Deventer. Deze belegging is bestemd voor de lange termijn.

De Beheerder voert het beleid conform de in dit Subfonds Addendum en de in de Fondsdocumentatie neergelegde kaders. Rapportage aan Participanten vindt plaats via periodieke nieuwsbrieven en de jaarlijkse vergadering van Participanten. Participaties zijn niet beursgenoteerd en zijn bedoeld voor langdurige betrokkenheid bij het Subfonds. De looptijd van het Subfonds is voor onbepaalde tijd, waarbij het Object naar verwachting minimaal vijf jaar wordt aangehouden. Eventuele verkoop van het Object zal op voorstel van de Beheerder plaatsvinden indien daar aanleiding toe is, waarna het voorstel aan de vergadering van Participanten wordt voorgelegd. Dit proces is vastgelegd in de Subfonds Specificaties.

De financiering van het Object geschiedt door middel van een combinatie van eigen vermogen (Participaties) en een hypothecaire lening. Indien de beoogde uitgifte van Participaties niet volledig wordt geplaatst, behoudt de Beheerder zich het recht voor de Emissie in te trekken.

4.2 Herontwikkeling leegstand

De Beheerder heeft daarnaast de bevoegdheid om zelfstandig te besluiten een deel van de casco leegstaande ruimten (circa 1.128 m²) te herontwikkelen naar appartementen ten behoeve van verkoop. Voor een dergelijk besluit is geen goedkeuring van de vergadering van Participanten vereist.

Een eventuele herontwikkeling vergt een kapitaalinvestering om de planvorming en bouw te realiseren. De Beheerder beoogt dat zo te doen, dat de Participanten geen additionele investering hoeven te doen, terwijl zij wel gerechtigd blijven tot de additionele winsten uit de herontwikkeling. De insteek hierbij is dat de (middellijk) aandeelhouder van de Beheerder, ER Capital N.V. de volledige kosten van de herontwikkeling voor haar rekening neemt, zodat van de Participanten geen aanvullende kapitaalstorting wordt verlangd. Na oplevering en verkoop van de appartementen zal ER Capital N.V. haar investering terugontvangen, vermeerderd met een vergoeding voor de gemaakte kosten en het gelopen risico (aanneemsom met een opslag van 6%). De resterende netto-opbrengst uit de verkoop komt ten goede aan de Participanten en zal conform de gebruikelijke systematiek worden uitgekeerd via de Winstuitkering. Kosten, opbrengsten en timing van herontwikkeling worden verwerkt in de financiële projecties. Indien kosten door derden worden voorgefinancierd, worden terugbetalingswijze en eventuele opslag vooraf contractueel vastgelegd. De Beheerder rapporteert de effecten op managementvergoeding (waarderingsbasis), onderhoud, verzekeringen en OZB, alsmede de impact op Winstuitkeringen en Liquiditeitsreserve.

De vierkante meters die voor herontwikkeling worden aangewend, worden gewaardeerd tegen €1.000 per m² en ingebracht in de ontwikkeling. Op basis hiervan zal de uiteindelijke winst na aftrek van ontwikkelkosten en opslag worden bepaald.

Keerzijde van de ontwikkeling is dat deze ruimten gedurende de ontwikkelingsperiode onttrokken worden aan de verhuur en in die periode geen huurinkomsten genereren. De Beheerder zal uitsluitend besluiten tot herontwikkeling indien zij verwacht dat dit voor de Participanten een substantieel voordeel oplevert ten opzichte van de reguliere verhuur.

4.3 Beleggingsbeperkingen

Het Subfonds investeert uitsluitend in het onderliggende Object. Er is geen intentie om andere onroerende zaken aan te kopen of de opbrengst van een eventuele verkoop te herinvesteren. Na verkoop van het gehele Object zullen zowel het Subfonds als de Juridisch Eigenaar geliquideerd worden. Wijziging van deze beleggingsbeperking is slechts mogelijk overeenkomstig de procedure opgenomen in de Subfonds Specificaties, met inachtneming van de Wft.

Indien het Subfonds niet voldoet aan verplichtingen voortvloeiend uit de financieringsovereenkomst, bijvoorbeeld bij onderpresteren of waardedaling van het Object, bestaat het risico dat de financier overgaat tot vervroegde opeising van de lening, hetgeen negatieve gevolgen kan hebben voor de financiële positie van het Subfonds.

4.4 Wijziging van het beleid

Een voorstel tot wijziging van het beleggingsbeleid, waaronder begrepen de beleggingsstrategie, de Fondsvoorwaarden, de Subfonds Specificaties of de Beheerovereenkomst kan alleen worden gedaan door de Beheerder en de Juridisch Eigenaar gezamenlijk.

Voorgestelde wijzigingen worden tijdig voorzien van toelichting toegezonden aan Participanten en gepubliceerd op de website van het Subfonds. Indien de voorgestelde wijziging de vergoeding aan de Beheerder verhoogt of het beleggingsbeleid (waaronder begrepen de beleggingsstrategie) wijzigt, vereisen goedkeuring van de vergadering van Participanten, besluitend bij gewone meerderheid. Deze wijziging treedt niet eerder in werking dan één maand na kennisgeving van die wijziging.

4.5 Beleggingsfilosofie

De beleggingsfilosofie van de Initiatiefnemer is gericht op het verwerven van hoogwaardige, strategisch gelegen vastgoedobjecten binnen Nederland die stabiele kasstromen genereren en ruimte bieden voor waardecreatie. Het accent ligt op multitenant objecten met een mix van functies (zoals kantoor, retail en horeca), gelegen in economisch sterke stedelijke gebieden met goede bereikbaarheid.

Voor dit Subfonds is gekozen voor het Object; de Boreelkazerne te Deventer, een rijksmonument met een strategische ligging aan de rand van het stadscentrum. Het pand is ten tijde van de Aanvangsdatum voor circa 80% verhuurd en biedt door actieve optimalisatie van de huurstromen opwaarts potentieel. De mix van functies en gebruikers draagt bij aan risicospreiding binnen één object.

4.6 Beheerfilosofie

De Beheerder voert het asset- en property management in eigen beheer uit. Het uitgangspunt is actief beheer met oog voor de belangen van huurders, het bewaken van de kwaliteit van het vastgoed en het minimaliseren van leegstand. De directie van de Beheerder is persoonlijk betrokken bij de operationele uitvoering en onderhoudsplanning. Jaarlijks wordt een meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

geactualiseerd en afgestemd op de investeringsplanning. Hiermee wordt gestuurd op behoud en verhoging van de waarde van het Object en stabiliteit van de kasstromen.

4.7 Duurzaamheidsbeleid

De Beheerder verstrekt, in overeenstemming met de SFDR en de Taxonomieverordening, informatie over duurzaamheid met betrekking tot het Subfonds. Het Subfonds promoot geen ecologische of sociale kenmerken als bedoeld in artikel 8 SFDR en heeft ook geen duurzame belegging tot doel als bedoeld in artikel 9 SFDR. De onderliggende beleggingen houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten. Duurzaamheidsrisico's, zoals gebeurtenissen op milieu-, sociaal- of governancegebied die een negatief effect kunnen hebben op de waarde van het Object, worden door de Beheerder in beperkte mate meegenomen bij het nemen van beleggingsbeslissingen. De Beheerder houdt op dit moment geen rekening met de ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren (Principal Adverse Impacts), gelet op de omvang en ontwikkelingsfase van de organisatie. Dit beleid kan worden herzien bij gewijzigde regelgeving of toenemende vraag vanuit Participanten. De Beheerder is niet verplicht een beloningsbeleid te hanteren onder het AIFMD-registratieregime en hanteert derhalve geen vooraf vastgestelde ESG-gerelateerde criteria bij de toekenning van variabele beloningen.

4.8 Exit-strategie en scenario's

Het Subfonds kent geen vooraf bepaalde looptijd. Niettemin is het belangrijk de mogelijke exit-routes te beschrijven. De uitgangspunten en scenario's zijn als volgt:

1. **Verkoop van het Object na minimaal vijf jaar (standaardscenario):**
De Beheerder zal vijf jaar na afronding van de Emissie bij een gunstig marktmoment een voorstel tot verkoopstrategie van het Object ter goedkeuring voorleggen aan de Participanten. Indien goedgekeurd door de Participanten, worden, na verkoop van het Object, de opbrengsten na aftrek van kosten verdeeld.
In het verkoopvoorstel zal de Beheerder een bandbreedte hanteren waarbinnen de uiteindelijke verkoopprijs van het Object kan worden gerealiseerd. Deze bandbreedte wordt uitgedrukt als een percentage boven of onder de beoogde verkoopprijs en dient om binnen redelijke marktschommelingen slagvaardig te kunnen handelen zonder de noodzaak van een nieuwe goedkeuring.
De Beheerder zal tevens aangeven binnen welke verwachte termijn na goedkeuring door de Participanten de verkoop kan worden geëffectueerd. Indien de verkoop niet binnen deze termijn tot stand komt, of indien marktomstandigheden zodanig wijzigen dat heroverweging van de verkoopvoorwaarden wenselijk is, zal de Beheerder de Participanten daarover tijdig informeren en – indien nodig – een geactualiseerd voorstel aan hen voorleggen.
2. **Verlenging na vijf jaar:**
Indien verkoop op dat moment onwenselijk is (bijvoorbeeld door marktomstandigheden), zal het Object worden aangehouden. De Beheerder zal dan na twee jaar een voorstel tot verkoop doen aan de Participanten, of eerder als de Beheerder meent dat er sprake is van een gunstige marktomstandigheid.

3. **Vervroegde verkoop:**
Indien zich een uitzonderlijke verkoopkans aandient (bijvoorbeeld een aanzienlijk overnamebod), kan de Beheerder tussentijds een verkoop voorstellen. Besluitvorming verloopt via de vergadering van Participanten.
4. **Gedwongen verkoop bij structureel onderpresteren:**
Indien het Subfonds niet aan zijn verplichtingen kan voldoen of de financieringsconvenanten langdurig worden geschonden, kan verkoop noodzakelijk zijn. Dit wordt met prioriteit voorgelegd aan de Participanten.
5. **Liquidatie bij verkoop:**
Na verkoop worden het Subfonds en de Juridisch Eigenaar geliquideerd. Er vindt dan een eindafrekening plaats richting Participanten op basis van hun inbreng en de behaalde opbrengst.

4.9 Liquiditeitsreserve en-beheer

Ten tijde van de Emissie wordt een Liquiditeitsreserve gevormd ter beheersing van het liquiditeitsrisico. Het liquiditeitsrisico is het risico dat over onvoldoende liquiditeiten wordt beschikt om te voldoen aan de financiële verplichtingen op de korte termijn. Met uitzondering van uitzonderlijke omstandigheden zijn de uitgaven en ontvangsten van het Subfonds relatief goed voorspelbaar. Het Subfonds is closed-end. Zodoende hoeft in het liquiditeitsbeheer geen rekening te worden gehouden met (periodieke) tussentijdse inkoop- of terugbetalingsverplichtingen ten aanzien van de Participanten. De liquiditeitspositie wordt op kwartaalbasis gemonitord.

De omvang van de Liquiditeitsreserve is voor het maximum van de beoogde looptijd van het Subfonds bepaald, mede aan de hand van de uitkomsten de exploitatieprognose in combinatie met de liquiditeitsprognose. De Liquiditeitsreserve wordt aangehouden als een onmiddellijk opeisbaar deposito bij een bancaire instelling.

Als wordt vastgesteld dat de liquiditeit minder dan 50% ten opzichte van de liquiditeitsprognose is of dreigt te bedragen, bepaalt de Beheerder of en, zo ja, welke maatregelen worden genomen om het risico op een tekort aan liquiditeiten af te wenden. Zulke maatregelen kunnen onder meer zijn het doen van een lagere uitkering of geen uitkering aan de Participanten en/of het aangaan van een (tijdelijke) financiering.

5. Het Object

5.1 De Boreelkazerne

De Boreelkazerne is een multi-tenant commercieel gebouw bestaande uit kantoor (63%), retail (19%), en horeca (18%). Er is een naastgelegen parkeergarage (geen eigendom) met 670 parkeerplaatsen (geëxploiteerd door Q-Park) die door de huurders en bezoekers van de Boreelkazerne gebruikt kan worden.

Het gebouw is een Rijksmonument uit 1849 wat tussen 2009 en 2013 volledig is gerenoveerd en gemoderniseerd door een lokale ontwikkelaar DC Vastgoed.

Het pand ligt in het historisch centrum van Deventer tegenover retailcentrum 'De Boreel', waarin twee supermarkten gevestigd zijn wat een aanzienlijke bezoekersstroom genereert. In Deventer is de absolute publiektrekker de binnenstad zelf: in 2024 trok de historische binnenstad ruim 170.000 bezoekers per week.

5.2 Objectkenmerken

Locatie:	Boreelplein 39-71 te Deventer
Categorie:	Kantoren/winkels/horeca
Bouwjaar:	1849 (renovatie 2009-2013)
Grond:	volledig eigendom
Metrage:	7.732 m²

5.3 Huurders

Huurder	Gebruik	Totaal m²	Totaal huur (€)	Looptijd
Succesfactor	Kantoor	297	29.043	31-10-2029
Bever *	Winkel	1.052	125.000	31-12-2031
Davines	Kantoor	789	134.953	30-06-2027
DigiJuris	Kantoor	292	32.283	31-01-2028
Happy Hours	Kantoor	200	28.139	31-08-2027
MYbusinessmedia	Kantoor	240	28.109	30-11-2029
Damsco Group B.V.	Kantoor	294	36.750	30-08-2030
't Zusje	Restaurant	643	115.000	31-12-2035
TIG	Kantoor	741	99.081	31-12-2027
WKOPD	Orthodontist	573	69.413	30-06-2038
C&J Horeca B.V.	Restaurant	721	150.831	31-01-2034
Rho	Kantoor	307	30.010	28-02-2030
Leegstand	Kantoor	1.128	-	-
Leegstand	Winkel/kantoor	454	-	-
Totaal		7.732	878.632	

Met een leegstand van bijna 20% en een mix van korte en lange huurcontracten vormt deze aankoop een perfecte 'value-add opportunity'. De huidige mix van huurders zorgt voor aan stabiele inkomstenbron met een gemiddeld gewogen resterende huurtermijn (WALT) van 5,8 jaar, terwijl de 20% leegstand voor opwaarts potentieel zorgt.

De gemiddelde huur per vierkante meter bedraagt €137, hetgeen marktconform is voor het huidige gebruik rekening houdend met de verschillende functies van het Object.

5.4 Bestemming
De bestemming van het Object is winkel, kantoor en/of horeca.

5.5 Kosten verwerving Object (€8.872.500 k.k.)
De Koopsom bedraagt €8.872.500,- kosten koper. De totale kosten van verwerving van het Object, inclusief overdrachtsbelasting (10,4%), transactiekosten, kosten voor makelaar en overige begeleidingskosten en de structureringsfee, bedragen circa €10.500.000. De netto-opbrengst van de uitgifte zal derhalve hoofdzakelijk worden aangewend voor de aankoop van het Object. De resterende financiering (circa €6.000.000) wordt verkregen via een hypothecaire lening.

5.6 Taxatie (€10.040.000 k.k.)
Het Object is ten behoeve van financieringsdoeleinden op 12 juni 2025 door Cushman & Wakefield Netherlands B.V. getaxeerd op een marktwaarde van €10.040.000 (zegge: tien miljoen veertigduizend euro), exclusief kosten koper. De taxatie is opgesteld op basis van een volledige waardering (full valuation) en uitgevoerd conform de geldende richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors ('RICS') en van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs ('de NRVT'), een en ander overeenkomstig IVS (International Valuation Standards) en EVS (European Valuation Standards).

De taxatie is uitgevoerd aan de hand van de huurwaardekapitalisatiemethode en de Discounted Cash Flow-methode, waarbij is uitgegaan van de actuele huurinkomsten, markthuurwaarde, leegstand, niet-verhaalbare kosten en marktconforme rendementseisen. De getaxeerde marktwaarde komt overeen met een bruto aanvangsrendement (GIY) van 10,81% en een netto aanvangsrendement (NIY) van 7,38%, beide exclusief kosten koper.

Per datum van taxatie was het object voor circa 80% verhuurd aan een mix van kantoor-, retail- en horecahuurders, verdeeld over 12 contractpartijen. De gemiddelde gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten (WALT) bedroeg ten tijde van de taxatie 5,3 jaar. De actuele jaarlijkse huurinkomsten bedroegen €876.227 exclusief btw, terwijl de markthuurwaarde werd vastgesteld op €1.010.570 per jaar exclusief btw.

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

De taxateur, Cushman & Wakefield Netherlands B.V., handelt als onafhankelijke externe partij en is op geen enkele andere wijze betrokken bij het Object dan in de hoedanigheid van taxateur. Het volledige taxatierapport is bijgevoegd als Bijlage 3 bij dit Subfonds Addendum.

5.7 Taxatiebeleid

De Beheerder hanteert een schriftelijk taxatiebeleid dat onder meer ziet op de frequentie, de opdrachtverstrekking (in overleg met de accountant), de rol van de Beheerder, en de communicatie met de Participanten over uitkomsten en gevolgen van de taxatie. Dit beleid maakt onderdeel uit van het Handboek Bedrijfsvoering, Administratieve Organisatie & Interne Beheersing van de Beheerder.

De periodieke taxatie wordt doorgaans in het najaar voorbereid. In overleg met de externe accountant en taxateur wordt de opdrachtformulering vastgesteld. Vervolgens vindt de waardering plaats, die – na toetsing van de onderliggende aannames en goedkeuring door de accountant – vóór einde boekjaar wordt afgerond. De aldus vastgestelde waarde wordt verwerkt in de jaarrekening van het Fonds.

5.8 Vastgoedmarkt

Algemene omgeving
Volgens de augustusraming van het Centraal Planbureau (CPB) groeide de Nederlandse economie met 0,6% in 2024 en wordt voor 2025 1,6% verwacht. Deze groei wordt voornamelijk gedreven door hogere consumptie, doordat de loongroei boven de inflatie ligt, en een toename van de uitvoer door aantrekkende wereldhandel. Het CPB waarschuwt echter voor verslechterende overheidsfinanciën, met een verwacht begrotingstekort van 2,6% van het bbp in 2025.

Renteontwikkelingen
In 2024 daalden de rentestanden, wat leidde tot een stabielere financieringsomgeving. De Europese Centrale Bank (ECB) streeft naar een inflatiedoelstelling van 2%. Met de huidige inflatiedalingen en economische groei is de verwachting dat de rente in 2025 verder stabiliseert, wat een positief effect kan hebben op de financieringskosten voor vastgoedinvesteerders.

Gevolgen voor vastgoedinvesteerders - algemeen
In 2023 en 2024 zagen vastgoedinvesteerders een periode van aanpassing aan hogere rentes en lagere vastgoedprijzen. Tegen het einde van 2024 begon de markt tekenen van herstel te vertonen, met een toename in transacties en een hernieuwd vertrouwen onder investeerders. Voor 2025 wordt een voortzetting van deze positieve trend verwacht, met verdere stabilisatie van de markt en nieuwe investeringskansen. (CBRE – Real Estate Outlook 2025).

Gevolgen voor de vastgoedprijzen
Nu de rente stabiliseert en de inflatie daalt, is het grootste deel van de afwaarderingen in de vastgoedmarkt achter de rug. Veel investeerders beschouwen de huidige periode als een ideaal instapmoment, met verwachtingen van lichte compressie in aanvangsrendementen op de middellange termijn. Transacties vinden plaats tegen de nieuwe marktprijzen, en er is optimisme over prijsstijgingen in de komende jaren naarmate de markt verder herstelt.

5.8.1 Kantoren

In 2024 bleef de vraag naar middelgrote hoogwaardige kantoorruimten stabiel, ondanks de impact van hybride werken en eerdere stijgingen in financieringsrentes. Organisaties zoeken naar een balans tussen kantoor- en thuiswerk, wat resulteert in een ongelijkmatige bezettingsgraad gedurende de week. De vraag naar duurzame kantoorpanden met minimaal energielabel C is toegenomen, mede door regelgeving die in 2023 van kracht werd. Eigenaren met goed gelabelde panden hebben een concurrentievoordeel, met huurprijzen die tot 20% hoger liggen dan minder duurzame panden. Daarnaast is er een groeiende vraag naar kantoren die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer (CBRE – Real Estate Market Outlook 2025).

5.8.2 Bedrijfsruimten

De vraag naar logistiek vastgoed bleef in 2024 hoog, gedreven door trends zoals e-commerce en reshoring. Echter, beperkingen in nieuwe projectontwikkelingen door een tekort aan kavels, bouwmaterialen en bestuurlijke ondersteuning leidden tot schaarste. Veel gemeenten hebben bedrijfslocaties herbestemd tot woningen zonder adequate vervangende locaties te bieden, wat bijdraagt aan de krapte. Er is ook toenemende weerstand tegen de "verdozing" van het landschap door grote distributiecentra, wat op lange termijn zorgwekkend is voor de beschikbaarheid van bedrijfsruimten.

5.8.3 Woningen

De Nederlandse woningmarkt wordt gekenmerkt door een structureel tekort aan woningen, waardoor de vraag in vrijwel alle segmenten hoog blijft. Dit creëert aantrekkelijke mogelijkheden voor beleggers en ontwikkelaars. Gemeenten en Rijksoverheid stimuleren herontwikkeling van bestaand vastgoed naar woningen nadrukkelijk, onder meer door versoepeling van bestemmingswijzigingen en actief beleid om leegstand te verminderen.

Na een tijdelijke correctie in 2022 en 2023 is de woningmarkt in 2024 weer herstellende, met stabilisatie van prijzen en in diverse regio's een lichte stijging. Door het structurele tekort en de stabiliserende rente wordt voor de komende jaren een gematigde prijsstijging verwacht, vooral in middelgrote steden zoals Deventer waar de vraag naar moderne en goed gelegen appartementen groot is.

Voor het Subfonds biedt de herontwikkeling van een deel van de leegstaande kantoorruimten naar woningen een kans om in te spelen op deze structurele marktvraag en tegelijkertijd waardecreatie te realiseren. Woningen vormen een relatief stabiele beleggingscategorie met brede afzetmogelijkheden en een gunstig langetermijnperspectief.

5.8.4 De huidige investeringsmarkt

Na bovengemiddelde groeicijfers in voorgaande jaren, kende de Nederlandse commerciële vastgoedmarkt in 2024 een periode van aanpassing aan nieuwe economische realiteiten. De open economie van Nederland profiteerde eerder van wereldwijde groei, maar is ook kwetsbaar voor volatiliteit en geopolitieke spanningen. Met een afnemende groei van de wereldeconomie bestaat het risico dat buitenlandse investeerders zich meer op hun thuismarkten richten, wat ten koste kan gaan van de Nederlandse vastgoedmarkt.

5.8.5 Duurzaamheid

Vastgoed kan en zal een centrale rol vervullen in een duurzame ontwikkeling van de maatschappij en bijdragen aan een circulaire economie. Aangezien iedereen direct en continu met vastgoed wordt geconfronteerd, is het bij uitstek een investeringscategorie waarmee positieve maatschappelijke effecten kunnen worden behaald. Dit wordt steeds meer onderschreven. Waar met verdere aanscherping van wet- en regelgeving de nadruk vooral ligt op het voorkomen van negatieve milieueffecten, is een verschuiving gaande waarbij meer aandacht komt voor positieve effecten.

Veranderingen die de vastgoedsector raken, zijn onder meer striktere reductiedoel-stellingen voor broeikasgasemissies, aanscherping van de belastingheffing op energie en elektriciteit, ambitieuzere doelen om duurzame energiebronnen te stimuleren en aanpassingen in de regels omtrent energie-efficiënte zoals de regelgeving omtrent energie labels voor kantoorpanden. Voor de vastgoedsector betekent dit dat de kosten van CO2-intensieve bouwmaterialen zoals staal en cement zullen stijgen. Duurzamere alternatieven worden daarom dus ook vanuit financieel oogpunt aantrekkelijker.

5.8.6 Verwachtingen

De vastgoedinvesteringsmarkt bevindt zich in een aanpassingsperiode, waarbij kopers en verkopers wennen aan hogere rentes en aangepaste prijsniveaus. Hoewel de rentestijgingen tot stilstand lijken te komen, blijft een snelle en scherpe rentedaling onwaarschijnlijk. De periode van extreem lage rentes is voorbij, maar een stabielere rente en een normaliserende inflatie dragen bij aan een beter voorspelbare markt.

Volgens de Europese Centrale Bank (ECB) zal de inflatie in 2025 rond de 2% uitkomen. Dit creëert een fundament voor herstel, en het is naar verwachting een kwestie van tijd voordat de investeringsactiviteit aantrekt (ecb.europa.eu).

Het herstel van de vastgoedmarkt in 2024 zal uitdagend zijn, maar de vooruitzichten blijven gematigd positief. De onderliggende fundamenten van de markt zijn sterk, met kwalitatief hoogwaardig vastgoed dat naar verwachting zijn waarde behoudt.

De Beheerder verwacht geen significante waardeverminderingen voor goed gelegen kwalitatieve panden met sterke huurders. Minder kwalitatief vastgoed loopt echter een verhoogd risico op leegstand en waardedaling aldus de Vastgoedmonitor 2024.

5.9 Technische staat en meerjarenonderhoud

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

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

De voor de komende jaren begrote onderhoudskosten die voor rekening van het Subfonds komen, bedragen:

- 2026: € 136.000
- 2027: € 26.000
- 2028: € 161.000
- 2029: € 26.000
- 2030: € 217.000
- 2031: € 32.500
- 2032: € 26.000
- 2033: € 26.000
- 2034: € 161.000
- 2035: € 246.000

De jaarlijkse post van €26.000 betreft het verwachte reguliere klein onderhoud. Alle bedragen zijn exclusief btw en gebaseerd op actuele marktprijzen.

De onderhoudslasten zijn meegenomen in de rendementsberekeningen van het Subfonds. Voor toekomstige jaren wordt een reservering aangehouden; niet bestede bedragen worden toegevoegd aan de Liquiditeitsreserve van het Subfonds.

5.10 Solvabiliteit huurders

In opdracht van de Beheerder is een onderzoek uitgevoerd naar de kredietwaardigheid van de zittende huurders. De uitkomsten van dit onderzoek geven geen aanleiding tot zorgen over de financiële positie van de huurders. Voor alle huurders blijkt het aangaan van de huurovereenkomst een verantwoorde financiële verplichting.

Ook voor toekomstige huurovereenkomsten geldt dat voorafgaand aan het sluiten van het contract een kredietwaardigheidsanalyse zal worden uitgevoerd. Hoewel dergelijke analyses een goed beeld geven van de financiële positie op het moment van aangaan, kunnen zij geen volledige garantie bieden voor de toekomstige kredietwaardigheid van de betreffende partijen.

5.11 Overeenkomsten

Ten behoeve van de structurering van het Subfonds en de verkrijging van het Object is de Beheerder namens het Subfonds verschillende overeenkomsten aangegaan. Het betreft hier de aangegane koopovereenkomst, overeenkomsten met adviseurs en dergelijke. Deze overeenkomsten evenals de Stichting Statuten, verslagen, briefwisseling en andere documenten, alsmede door deskundigen op verzoek van de Beheerder opgestelde taxaties en (accountants-)verklaringen liggen ten kantore van de Beheerder ter inzage, alsmede de onderzoeksrapportages en huurovereenkomsten.

5.12 Verkoper

De Stichting koopt het Object van CL Deventer B.V. te Amsterdam. Alle financiële en overige afspraken tussen verkoper en de Stichting, die betrekking hebben op de aankoop van het Object zijn, voor zover relevant voor de Participanten, vermeld in dit Subfonds Addendum. Er bestaat geen enkele verbondenheid tussen verkoper en de Beheerder of haar directie.



Deventer is tevens een sterke regionale economische spil met een gevarieerd bedrijfsleven. De stad kent een hoog arbeidsethos, mede dankzij een sterke industriële basis en innovatieve bedrijvigheid in sectoren als logistiek, maakindustrie, ICT en zakelijke dienstverlening. Belangrijke werkgevers zijn onder meer Wolters Kluwer, Remeha, Topicus en diverse overheidsinstellingen.

De aanwezigheid van hogescholen en mbo-opleidingen, waaronder Saxion Hogeschool en Aventus, zorgt voor een continue instroom van jong talent. Dankzij de centrale ligging aan de A1 en de goede spoorverbindingen is Deventer uitstekend bereikbaar vanuit steden als Amsterdam, Utrecht, Arnhem en Enschede.

De combinatie van historische allure, economische vitaliteit, een solide huurdersmarkt en toenemende belangstelling van beleggers maakt Deventer tot een uiterst aantrekkelijk vestigings- én investeringsgebied. Binnen dit profiel neemt de Boreelkazerne, een iconisch en multifunctioneel complex aan het Boreelplein, een prominente plek in als stabiele vastgoedbelegging met toekomstwaarde.





6. Financiële aspecten

6.1 Financiële gegevens

Historische financiële gegevens

Het Juridisch Eigenaar van het Subfonds is op 5 september 2025 opgericht en zal pas over relevante historische financiële gegevens gaan beschikken na verwerving van het Object.

Derhalve zijn er op de datum van dit Subfonds Addendum nog geen belangrijke historische financiële gegevens beschikbaar.

Prognose openingsbalans

De openingsbalans van het Subfonds was als volgt geprognosticeerd (in €):

Activa			Passiva
Object	8.872.500	Eigen vermogen	4.500.000
Transactiekosten	18.000	Hypotheek	6.000.000
Overdrachtsbelasting	922.740		
Oprichtingskosten	25.000		
Marketingkosten	36.000		
Courtage en taxatie	135.000		
ERC structureringsfee	350.000		
Liquiditeitsreserve	140.760		
	10.500.000		10.500.000

Op deze openingsbalans is geen accountantscontrole toegepast.

Balans per 31-12-2025

De balans van het Subfonds per 31-12-2025 ziet er als volgt uit (in €) (in dit kader wordt eveneens verwezen naar de jaarrekening van de Juridisch Eigenaar over de periode 05-09-2025 tot en met 31-12-2025, zoals opgenomen in het financieel verslag 5 september 2025 tot en met 31 december 2025 van de Juridisch Eigenaar):

Activa			Passiva
Vastgoedbeleggingen *	10.080.000	Stichtingsvermogen***	135.075
Vlottende activa **	674.798	Langlopende schulden****	5.834.737
		Kortlopende schulden***	4.784.986
	10.754.798		10.754.798

** De in de geprognosticeerde openingsbalans opgenomen aankoop- en transactiekosten zijn geactiveerd als onderdeel van de vastgoedbeleggingen. De ERC-structureringsvergoeding is in 2025 nog niet in rekening gebracht.*
*** De liquiditeitsreserve is verantwoord onder de vlottende activa.*

**** De afwijking ten opzichte van de geprognotiseerde openingsbalans komt voornamelijk doordat €800.000 aan vooruit ontvangen participatiegelden en € 3.594.837 aan tijdelijke IC-financiering van ERC Finance onder de kortlopende schulden zijn opgenomen.*
***** Betreft RNHB kredietlening ter financiering van de bedrijfspanden te Deventer met een looptijd van 36 maanden met een jaarlijkse aflossing van € 90.000. De rente bedraagt 5,9% per jaar.*

Rendementsprognose 2026-2030

De jaarcijfers van de Juridische Eigenaar over 2025 zijn nu opgenomen onder Hoofdstuk 6 – Financiële aspecten.

De huidige projecties zoals geüpdate per 21 september 2026 voorzien voor de periode 2026 t/m 2030 in een gemiddeld totaalrendement (ROI) van 8,78% per jaar onder de aanname dat de casco ruimten (lege ruimtes in de langste zijvleugel) leeg blijven tot en met einde 2030 en het Object met 20% leegstand wordt verkocht. De ROI kan naar verwachting uitkomen tussen de 10 en 20% onder de aanname dat de casco ruimten kunnen worden herontwikkeld naar (senioren) woningen. Zie voor meer over de transformatie van (een gedeelte van) het Object naar woningen in Hoofdstuk 4 – Beleggingsbeleid en liquiditeitsbeheer, paragraaf 4.2.

Het gemiddelde jaarlijkse cashrendement over de periode 2026 t/m 2030 bedraagt naar de huidige schatting 5,58%.

Er bestaat een wezenlijk verschil tussen totaalrendement (ROI) en cashrendement:

- Totaalrendement (ROI) omvat zowel direct rendement (operationele kasstromen uit exploitatie) als indirect rendement (niet-gerealiseerde waardestijging of-daling van het Object).
- Cashrendement weerspiegelt uitsluitend de uitkeerbare kasstroom. Niet-gerealiseerde winsten zijn niet uitkeerbaar en bovendien wordt uit de operationele winst aflossing op de hypothecaire financiering voldaan. Aflossing verlaagt de schuld en draagt bij aan het totaalrendement, maar is geen uitkeerbare cashflow, waardoor het cashrendement lager uitvalt dan de ROI.

Onder rendement wordt verstaan de resultante van de jaarlijkse huurinkomsten, waardestijging van het onroerend goed en overige baten minus de te betalen Jaarlijkse Kosten, zoals onderhoudskosten, onroerendezaakbelasting, bijdragen aan de VvE, heffingen, beheerkosten, vergoeding aan Bewaarder AIFMD, taxateur, accountant, jaarvergadering van Participanten en eventuele overige kosten. Het rendement is gebaseerd op een enkelvoudige rendementsberekening, waarbij het jaarlijkse resultaat gedeeld wordt door de inleg van de Participanten. Een eventueel indirect rendement uit verkoop, naast de geprognosticeerde jaarlijkse waardestijging, is in deze berekening niet meegenomen. Het rendement is berekend zonder rekening te houden met belastingeffecten.

De genoemde uitkeringen en rendementen zijn prognoses en dienen uitsluitend ter indicatie. Afhankelijk van onder meer rente- en financieringscondities, onderhoudsuitgaven en marktontwikkelingen kan de Beheerder – in het belang van de liquiditeitspositie en conform de fondsdocumentatie – afwijken van de prognose. Eventuele afwijkingen worden toegelicht in de periodieke rapportages. De waarde van de belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Omdat de waarde van de beleggingen zowel kan stijgen als dalen, bestaat het risico dat Participanten minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. De beoogde rendementen worden uitgedrukt als

percentage van de inleg per Participatie (€5.000) gedurende de looptijd van het Subfonds. De looptijd van het Subfonds is voor onbepaalde tijd.

Financiële overzichten
In verband met de recente oprichting van de Juridisch Eigenaar van het Subfonds, heeft het Subfonds haar activiteiten nog niet aangevangen en zijn er op de datum van dit Subfonds Addendum nog geen financiële overzichten opgesteld.

Uitkeringsbeleid
Per kwartaal achteraf worden voor uitkering beschikbare liquide middelen onder toezicht van Bewaarder AIFMD door de Beheerder, zoveel mogelijk conform de prognose in het Subfonds Addendum, uitgekeerd aan de Participanten (Winstuitkeringen). De Winstuitkering zal plaatsvinden binnen twee maanden na het betreffende kwartaal waarover de Winstuitkering uitgekeerd wordt. De eerste Winstuitkering zal worden gedaan aan het eind van het eerste volledige kalenderkwartaal waarin de toetreding van de desbetreffende Participant heeft plaatsgevonden. Indien het werkelijke rendement lager is dan geprognosticeerd, kan de Beheerder besluiten een lagere Winstuitkering te doen. Indien het rendement hoger is dan geprognosticeerd, zal het surplus toegevoegd worden aan de Liquiditeitsreserve. De Beheerder kan ook besluiten een hogere Winstuitkering aan de Participanten te doen.

Rechtszaken en arbitrages
Er zijn de Beheerder geen gegevens bekend over eventuele overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrage (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de Beheerder, hangende zijn of kunnen worden ingeleid) over een periode van ten minste de voorafgaande 12 maanden, welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de Beheerder, het Subfonds en/of de groep waartoe de Beheerder behoort.

6.2 Subfondsinvesteringen
Subfondsinvesteringen zijn de bedragen die worden betaald in het kader van de verwerving van het Object (Koopsom) en de initiële en eenmalige kosten in verband met de oprichting van het Subfonds (Subfondskosten) welke bij aanvang van het Subfonds zijn ingeschat en derhalve per datum van de aanvang van het Subfonds zijn weergegeven. De Subfondskosten komen ten laste van het resultaat van het Subfonds in het jaar dat de kosten worden gemaakt.

Het vermogen van het Subfonds wordt voor honderd procent geïnvesteerd in vastgoed (het Object), de aan deze aankoop gelieerde kosten (zoals overdrachtsbelasting, structureringskosten en notariskosten, e.e.a. voor zover van toepassing) en de Subfondskosten.

Subfondsinvesteringen Stichting ERC Subfonds I (Boreel) (in €)		
Object		
Boreelkazerne Deventer		8.872.500
Subfondskosten		
Overdrachtsbelasting	922.740	
Notariskosten	18.000	
Bemiddelings- en taxatiekosten	135.000	
Structureringsfee Initiatiefnemer	350.000	
Oprichtingskosten en fiscaal-juridisch advies	25.000	
BTW kosten	p.m.	
Marketingkosten	36.000	
Subfondskosten totaal		1.486.740
Liquiditeitsreserve		140.760
Totale investering		10.500.000
Af: hypothecaire financiering		6.000.000
Te plaatsen bij Participanten		4.500.000
Aantal Participaties ad	5.000	900

6.2.1 Objecten

Boreelkazerne Deventer

Met verkoper CL Deventer B.V. is de Koopsom overeengekomen en vastgelegd in de koopovereenkomst en leveringsakte.

6.2.2 Subfondskosten

Notariskosten

Dit zijn de geprognosticeerde kosten in verband met het notarieel verlijden van de akten van eigendomsoverdracht en de oprichting van het Subfonds.

Bemiddelings- en taxatiekosten

Het Object is technisch beoordeeld en zijn ter onderbouwing van de marktconforme aankoopsom getaxeerd. Uit de (taxatie)rapporten blijkt onder andere de:

- Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat ten tijde van de taxatiedatum.
- Technische (bouwkundige en installatietechnische) staat van onderhoud.

Daarnaast is aan de bemiddelend makelaar een vergoeding verschuldigd voor het aandragen van het Object, de bemiddeling tussen koper en verkoper en begeleiding van het aankooptraject.

Eventuele overschrijdingen of besparingen op de notariskosten, financieringskosten (zoals afsluitprovisie) en de taxatiekosten komen voor rekening van het Subfonds.

Structureringsfee Initiatiefnemer
Dit is de vergoeding aan de Initiatiefnemer voor het structureren en oprichten van het Subfonds, het aankopen van het Object en het afdekken van de daarbij gelopen risico's, zoals het voorzien in een afnameverplichting van het Object en het arrangeren van een hypothecaire financiering. Dit is een éénmalige vergoeding.

Oprichtingskosten en fiscaal-juridisch advies

Dit zijn vaste kosten die door de Initiatiefnemer aan het Subfonds in rekening worden gebracht, bestaande uit onder meer de advieskosten in verband met de oprichting en structurering van het Subfonds, het fiscaal advies, juridisch advies voor het opstellen van het Subfonds Addendum en de set up fee van de Bewaarder AIFMD. Eventuele overschrijdingen of besparingen op het budget voor de oprichtingskosten komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

Marketingkosten
Dit zijn vaste kosten die door de Initiatiefnemer aan het Subfonds in rekening worden gebracht in verband met de marketingactiviteiten zoals de drukkosten van de vooraankondiging en het Subfonds Addendum, advertentiekosten, het verzorgen van mailings en overige verkoopkosten. Eventuele overschrijdingen of besparingen op het marketingbudget komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

6.2.3 Liquiditeitsreserve
Het Subfonds houdt een Liquiditeitsreserve aan ter dekking van onvoorziene uitgaven, waaronder afwijkende onderhoudskosten, tijdelijke leegstand of tegenvallende inkomsten. De reserve fungeert als buffer om de continuïteit van de exploitatie te waarborgen en voorkomt dat bij onverwachte tegenvallers direct een aanvullende kapitaalinbreng of verkoop noodzakelijk is. Een deel van het rendement wordt vervolgens door de Beheerder toegevoegd en aangehouden als Liquiditeitsreserve, onder meer voor de onderhoudsreservering. In de rendementsprognose is uitgegaan van een vorming van Liquiditeitsreserve van €75.000 op jaarbasis. De Beheerder streeft ernaar dat te allen tijde voldoende Liquiditeitsreserve wordt aangehouden voor onvoorziene (onderhouds-)uitgaven. De jaarlijkse omvang en aanwending van de Liquiditeitsreserve worden geëvalueerd in het kader van de jaarrekening en, indien nodig, bijgesteld op basis van actuele omstandigheden.

6.2.4 Werkkapitaal
De Initiatiefnemer verklaart dat, naar haar oordeel, het werkkapitaal van het Subfonds voor ten minste de eerste 12 maanden na de datum van het Subfonds Addendum toereikend is om aan de huidige behoeften van het Subfonds te voldoen.

6.3 Jaarlijkse Kosten
Dit zijn de doorlopende, jaarlijks terugkerende kosten die gemaakt worden in verband met de exploitatie van het Subfonds en het Object. De Beheerder brengt de Jaarlijkse Kosten in rekening op basis van facturen dan wel op basis van onderbouwde kostencalculaties. De jaarrekening wordt opgesteld door de controller van de Initiatiefnemer en wordt voorzien van een samenstelverklaring door een externe accountant.

Overzicht geprognosticeerde Jaarlijkse Kosten

	€	% van jaarhuur
OZB	34.496	3,6
Onderhoud	136.000	14,7
Hypotheekrente	354.000	38,5
Taxateur	5.000	0,5
Accountant	15.000	1,6
Jaarvergadering Participanten	2.000	0,2
Bewaarder AIFMD	7.500	0,8
Managementvergoeding	50.200	5,7
Beheervergoeding	36.800	4,0
Jaarlijkse Kosten totaal	640.996	69,6

Toelichting Jaarlijkse Kosten

6.3.1 Onroerende Zaakbelasting ('OZB')
De onroerendezaakbelasting (OZB) is een gegeven en wordt berekend over de door de gemeente Deventer te taxeren WOZ-waarde. In de rendementsprognose is, voor zover deze bedragen nog niet bekend waren, een schatting van de OZB opgenomen, te weten 0,3888% van €8.872.500. Zie www.deventer.nl/belastingen.

6.3.2 Onderhoud
De Beheerder heeft, op basis van de technische rapportages en meerjaren-onderhoudsbegroting een inschatting gemaakt van de jaarlijkse onderhoudskosten die gemaakt zouden moeten worden om het Object voor huurders aantrekkelijk te houden. Dit betreft inpandige voorzieningen die ten behoeve van de huurder gerealiseerd moeten worden, zoals het schilderen, plafondafwerking, bekabeling, vloerafwerking en andere huurdersvoorzieningen die bij het opstellen van de huurovereenkomst voor rekening van de verhuurder komen.

Op korte termijn worden geen ingrijpende onderhoudskosten verwacht. In de prognose van de onderhoudskosten is rekening gehouden met de leeftijd en monumentale status van het pand. De Beheerder verwacht dat met genoemde onderhoudsvoorziening geen achterstallig onderhoud zal optreden.

6.3.3 Taxateur
Op basis van de vereisten van de Geldverstrekker alsmede voor jaarrekeningdoeleinden van het Fonds en het Subfonds dient het Object jaarlijks getaxeerd te worden.

6.3.4 Accountant
De externe en onafhankelijke accountant geeft jaarlijks een samenstelverklaring af ten aanzien van de jaarrekening van het Subfonds, nadat de controller van de Beheerder de jaarcijfers heeft aangeleverd.

6.3.5 Jaarvergadering Participanten
Elk jaar dient de jaarrekening van het Subfonds goedgekeurd te worden door de vergadering van Participanten. Tevens zal de Beheerder zich verantwoorden voor het gevoerde beleid. Hiervoor zal een vergadering van Participanten uitgeschreven worden. De kosten die hiermee zijn gemoeid bestaan uit het versturen van de uitnodigingen, de zaalhuur, het opstellen van de notulen en bijkomende kosten.

6.3.6 Bewaarder AIFMD
Met de Bewaarder AIFMD zijn de volgende vergoedingen overeengekomen en vastgelegd in de Overeenkomst van Bewaarneming. Bij aanvang van de Stichting is een set up fee verschuldigd van €5.000 (exclusief BTW). De jaarlijkse bewaarkosten bedragen €7.500 (exclusief BTW).

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

6.3.8 Beheervergoeding
Naast de managementvergoeding heeft de Beheerder recht op een jaarlijkse beheervergoeding van 4% over de door het Subfonds gerealiseerde bruto huurinkomsten. Deze vergoeding staat los van de kosten voor technisch of commercieel beheer door externe partijen, maar in het onderhavige geval worden alle vastgoed managementtaken uitgevoerd door de Beheerder zelf. De beheervergoeding vergoedt de operationele inzet van de Beheerder voor het dagelijks beheer van het Object, waaronder het huurderscontact, onderhoudscoördinatie, debiteurenbewaking en rapportages over de exploitatie. De hoogte van de beheervergoeding wordt jaarlijks vastgesteld op basis van de gerealiseerde huuropbrengsten zoals verantwoord in de jaarrekening en op kwartaalbasis in rekening gebracht.

6.3.9 Hypotheek en hypotheekrente
De Stichting gaat bij aankoop van het Object een hypothecaire financiering aan bij de Geldverstrekker voor een hoofdsom van €6.000.000 met een looptijd van drie jaar. De jaarlijkse rente bedraagt naar verwachting circa 5,9% over de uitstaande hoofdsom. Op de hoofdsom wordt 1,5% per jaar afgelost.

6.3.10 Winstrecht
De Beheerder heeft recht op een jaarlijkse prestatievergoeding (Winstrecht), zijnde een winstdeling van 20% over het deel van de totale jaarwinst van het Subfonds dat uitkomt boven een drempel van €500.000 vóór belastingen. Onder jaarwinst wordt verstaan het gezamenlijke directe en indirecte resultaat van het Subfonds in enig boekjaar, zoals opgenomen in de jaarrekening van het Subfonds.

De drempel van €500.000 komt overeen met een rendement van meer dan 11% op het door de Participanten ingelegde eigen vermogen van €4.500.000. De prestatievergoeding is bedoeld als een vergoeding aan de Beheerder voor het realiseren van een bovengemiddeld rendement voor de Participanten, waarbij pas nadat deze drempel is bereikt, een deel van het meerdere aan de Beheerder toekomt.

Het Winstrecht wordt jaarlijks vastgesteld op basis van de vastgestelde jaarrekening van het Subfonds en wordt vervolgens uitgekeerd aan de Beheerder. Het maakt daarbij geen verschil of de winst voortkomt uit huuropbrengsten, waardestijging bij verkoop van het Object, of een combinatie van beide.

De Beheerder heeft geen aanspraak op enige andere vorm van winstdeling of vergoeding ten laste van de Liquiditeitsreserve van het Subfonds, noch op gerealiseerde of ongerealiseerde herwaarderingen die niet als winst zijn verantwoord in de jaarrekening.



6.4 Rendement

6.4.1 Rendement en investeringsratio's

Het rendement op vastgoed kan opgesplitst worden in twee componenten:

- direct rendement (exploitatierendement)
- indirect rendement (verkoopresultaat)

Het direct rendement wordt gerealiseerd door het batig saldo van de huurinkomsten minus de Jaarlijkse Kosten (inclusief de interestlasten en exclusief afschrijvingen), die verband houden met het beheer en de instandhouding van het Object. Aangezien de huur bekend is (en wordt geïndexeerd) en de kosten vaak redelijk goed kunnen worden ingeschat, laat het direct rendement zich normaliter redelijk prognosticeren.

Het indirect rendement wordt gerealiseerd bij verkoop van het Object. Indien het Object verkocht wordt voor een hoger bedrag dan de som van de verwervingskosten, de Subfondskosten en de eventuele renovatie-investeringen, wordt een positief indirect rendement geboekt. Het is moeilijk een betrouwbare schatting te geven van een redelijke verkoopwaarde na een termijn van vijf tot tien jaar. Dit komt doordat de waarde van het Object afhangt van tal van zaken die zich lastig vooraf laten prognosticeren, zoals de toekomstige huurwaarde, de toekomstige kwaliteit van de huurder, de concurrentie, de aantrekkelijkheid van de locatie op lange termijn, toekomstige renovatie of de herontwikkelingskosten, de economische conjunctuur, de rente en het daarmee samenhangende beleggingsklimaat.

Bij de rendementsberekening prognosticeert de Beheerder een jaarlijkse waardestijging van het Object van 1,25%.

6.4.2 Prognose direct rendement

Het direct rendement (voor belastingen) komt tot stand door saldering van de jaarlijkse huurinkomsten van het Object met de Jaarlijkse Kosten. Het geprognosticeerde direct rendement is opgesteld op basis van de waarderingsgrondslagen zoals opgenomen in paragraaf 6.1. Bij de berekening van het rendement is de Koopsom gehanteerd van €8.872.500.

Huurinkomsten en inflatie index

De huurinkomsten van het Object worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens (2015=100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Deze indexering is contractueel vastgelegd in de huurovereenkomsten en volgt het gebruikelijke stelsel binnen de Nederlandse vastgoedmarkt.

Hoewel de toekomstige inflatieontwikkeling onzeker blijft, is in de rendementsprognoses van het Subfonds gerekend met een gemiddelde jaarlijkse inflatie van 2,5% over een periode van vijf jaar. Dit percentage wordt consistent toegepast op zowel de huurinkomsten als de exploitatiekosten.

De gehanteerde inflatieaanname is gebaseerd op een realistische verwachting van het langjarig gemiddelde in combinatie met recente marktontwikkelingen. Deze uitgangspunten vormen een evenwichtige basis voor de financiële prognoses en waarderingen binnen het Subfonds.

Exploitatieprognose (in €)	2026	2027	2028	2029	2030
Bruto huurinkomsten	888.311	966.702	990.869	1.015.641	1.041.032
Exploitatiekosten	-103.896	-137.321	-140.754	-144.273	-147.880
Beheerkosten	-35.532	-38.668	-39.635	-40.626	-41.641
Operationeel resultaat	748.883	790.712	810.480	830.742	851.511
Algemene kosten	-29.096	-91.505	-116.040	-118.984	-141.036
Managementkosten	-50.200	-50.900	-50.990	-51.633	-51.589
Hypotheekrente	-410.046	-369.180	-363.870	-358.560	-353.250
Resultaat	259.540	279.127	279.580	301.565	305.636
Indirect resultaat	140.094	141.845	143.618	145.413	147.231
Totaalresultaat	399.634	420.972	423.198	446.978	452.867
Winstdeling Beheerder	-	-	-	-	-
Winst Participanten	399.634	297.027	408.280	292.665	466.036
ROI Participanten	**6,9%**	**8,9%**	**9,0%**	**9,5%**	**9,6%**
Cashflow prognose					
Winst Participanten	399.634	297.027	408.280	292.665	466.036
-/- indirect resultaat	140.094	141.845	143.618	145.413	147.231
-/- aflossing hypotheek	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
+/+ aanpassing afschrijving structureringsfee		70.000	70.000	70.000	70.000
Cashflow	169.540	259.127	259.580	281.565	285.636
Cashrendement	**3,77%**	**5,76%**	**5,77%**	**6,26%**	**6,35%**

Veronderstellingen

Aan de prognose van het direct rendement liggen verschillende veronderstellingen ten grondslag. Hierna zijn deze veronderstellingen weergegeven.

Interne factoren

Onder interne factoren worden factoren verstaan die mogelijk te beïnvloeden zijn door de Beheerder.

- De Jaarlijkse Kosten kunnen beperkt blijven tot 15% van de huursom en blijven gelijk zonder dat daarbij achterstallig onderhoud optreedt.

- De huurders van het Object maken geen gebruik van de optie de huurovereenkomst na afloop van de huurtermijn te verlengen, en het Subfonds kan met nieuwe huurders op gelijke condities huurovereenkomsten sluiten zonder dat leegstand ontstaat.
- De werkelijke Jaarlijkse Kosten niet hoger zijn dan de geprognosticeerde Jaarlijkse Kosten.

Externe factoren

Onder externe factoren worden factoren verstaan die niet te beïnvloeden zijn door de Beheerder.

- De jaarlijkse indexering van de huur is minimaal gelijk aan de stijging van de Jaarlijkse Kosten.
- De huurindexatie zal vanaf 2025 2,5% per jaar bedragen.
- De te betalen rente op de (huidige) hypothecaire financiering zal 5,9% bedragen.

Prognoses versus werkelijkheid

In de rendementsprognoses is ervan uitgegaan dat alle geprognosticeerde kosten, zoals opgenomen in de prognose van het indirect rendement ook daadwerkelijk gemaakt worden. In de praktijk zal het feitelijke beeld afwijken van de prognose. Jaarlijks worden vier Winstuitkeringen gedaan (per kwartaal achteraf). Indien het werkelijke direct rendement lager is dan geprognosticeerd, kan de Beheerder besluiten een lagere Winstuitkering te doen. Indien het werkelijke direct rendement hoger is dan geprognosticeerd, zal het surplus toegevoegd worden aan de Liquiditeitsreserve. De Beheerder kan ook besluiten een hogere Winstuitkering aan de Participanten te doen.

Winstuitkering

Per kwartaal achteraf worden de voor uitkering beschikbare liquide middelen onder toezicht van Bewaarder AIFMD door de Beheerder uitgekeerd aan de Participanten. De eerste Winstuitkering zal worden gedaan aan het eind van het eerste kalenderkwartaal waarin de toetreding van de desbetreffende Participant heeft plaatsgevonden.

Alternatieve scenario's

Ten behoeve van de beoordeling van het risico- en rendementsprofiel van het Subfonds zijn door de Initiatiefnemer meerdere scenarioanalyses opgesteld. Bij het opstellen van dit Subfonds Addendum is uitgegaan van het meest realistische 'gemiddelde' scenario ten opzichte van een conservatief en een optimistisch scenario. In deze analyses wordt gevarieerd met de belangrijkste onderliggende uitgangspunten, waaronder de hoogte van de inflatie, de mate van verhuur, de indexering van huurprijzen en de hoogte van exploitatiekosten. De scenario's zijn bedoeld om de mogelijke bandbreedte van het nettorendement voor Participanten in kaart te brengen. Geen rekening is gehouden met de verkoopopbrengst van het Object op een bepaald moment, omdat de strategie van het Subfonds erop gericht is het Object langjarig te exploiteren.

Een substantieel deel van het totale rendement voor de Participanten is afkomstig uit de jaarlijkse huuropbrengsten van het Object (het directe rendement), alsmede uit de eventuele waardestijging bij verkoop (het indirecte rendement). De huuropbrengsten vormen niet alleen gedurende de looptijd een bron van uitkering, maar hebben tevens invloed op de waardering van het Object bij verkoop.

In geval van huuruitval, aflopende huurcontracten zonder herverhuur, of een daling van de markthuurwaarde, kan de verkoopopbrengst aanzienlijk lager uitvallen dan in de prognoses is aangenomen. Dergelijke omstandigheden hebben direct invloed op de Kapitalisatiefactor (yield) die

wordt gehanteerd bij de bepaling van de marktwaarde van het Object. Een hogere Kapitalisatiefactor als gevolg van negatieve marktomstandigheden leidt tot een lagere waardering en daarmee mogelijk tot een lager indirect rendement of een (gedeeltelijk) verlies van het ingelegde kapitaal.

De uiteindelijke verkoopprijs van het Object is afhankelijk van meerdere externe economische factoren, waaronder:

- het algemene renteniveau en financieringsklimaat;
- het actuele aanbod van vergelijkbare beleggingsobjecten;
- de conjuncturele stand van de vastgoedmarkt;
- het vertrouwen van beleggers in het segment kantoren/retail/horeca;
- de looptijd en kwaliteit van de huurovereenkomsten ten tijde van verkoop;
- de feitelijke bezettingsgraad van het Object.

Daarnaast kan het gerealiseerde rendement negatief beïnvloed worden indien de daadwerkelijke inflatie en indexatie van de huurprijzen achterblijven bij de aannames in de financiële projecties.

Het risico op structurele leegstand of teruglopende huuropbrengsten is reëel, doch moeilijk exact te kwantificeren. Indien zich een situatie voordoet waarin het Object met (gedeeltelijke) leegstand verkocht moet worden, is het mogelijk dat de Participanten hun volledige inleg niet terugontvangen en/of dat de Winstuitkeringen lager uitvallen dan verwacht.

Aangezien vastgoedbeleggingen bij uitstek een lange termijnkarakter hebben en onderhevig zijn aan macro-economische onzekerheden, is het niet mogelijk een gegarandeerde verkoopopbrengst of rendement te voorspellen. De beslissing om te participeren in het Subfonds dient daarom te worden genomen op basis van een realistische beoordeling van de bijbehorende risico's en de verwachting van een stabiele exploitatie gedurende de looptijd.



7. Structuur van het Subfonds

7.1 Subfonds

Het Subfonds draagt de naam ERC Subfonds 1 (Boreel) en is onderdeel van het Fonds, een Besloten Fonds voor Gemene Rekening (BFGR) naar Nederlands recht. Het Fonds heeft een paraplustructuur en is statutair gevestigd te Rotterdam. Het Juridisch Eigenaar van het Subfonds is opgericht op 5 september 2025 en staat ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder 98226142.

Het Subfonds is een alternatieve beleggingsinstelling als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft). De Beheerder beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft, verleend door de AFM onder nummer 15000935. De Beheerder staat onder doorlopend toezicht van de AFM en DNB. De vergunning is openbaar in te zien op www.afm.nl (Register beleggingsinstellingen).

Eigendom en zeggenschap
Aan de Participaties in het Subfonds zijn gelijke stemrechten verbonden. De Participaties geven recht op een evenredig aandeel in het vermogen en resultaat van het Subfonds. Voor zover de Beheerder bekend, zijn er geen personen die direct of indirect een belang houden in het Subfonds dat meldingsplichtig is onder Nederlands recht.

Het Subfonds heeft geen dochterondernemingen en zal enkel beleggen in het betreffende Object. De Stichting treedt op als juridisch eigenaar van het vastgoed. De economische eigendom berust bij het Subfonds ten behoeve van de Participanten.

Financiële verslaglegging en uitkeringen
Het boekjaar van het Subfonds is gelijk aan het kalenderjaar. Na afloop van elk boekjaar stelt de Beheerder de jaarrekening op, inclusief de bepaling van de Intrinsieke Waarde. De jaarrekening wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar digitaal beschikbaar gesteld aan alle Participanten. Daarnaast worden kwartaalrapportages en halfjaarcijfers digitaal beschikbaar gesteld door de Beheerder.
Winstuitkeringen aan Participanten vinden per kwartaal achteraf plaats en worden uitgevoerd onder toezicht van de Juridisch Eigenaar en de Bewaarder AIFMD. De eerste uitkering geschiedt aan het einde van het eerste kalenderkwartaal na toetreding van de betreffende Participant. Bij de berekening van de Winstuitkering wordt geen rekening gehouden met individuele fiscale gevolgen voor de Participanten.

Structuur en toezicht
De Beheerder, Juridisch Eigenaar, en de onafhankelijke Bewaarder AIFMD vervullen ieder een eigen rol binnen het governancekader van het Subfonds. De structuur is opgezet om transparantie, risicobeheersing en bescherming van de belangen van Participanten te waarborgen. De Beheerder beschikt over het vereiste minimum eigen vermogen conform de Wft en de relevante regelgeving.

De Participaties in het Subfonds zijn niet genoteerd aan een gereglementeerde markt en zullen ook niet worden aangeboden voor notering. Alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de Participaties worden beheerst door Nederlands recht.

7.2 Participanten

De Participanten in ERC Subfonds 1 (Boreel) zijn investeerders die Participaties verwerven in het Subfonds. Zij zijn economisch gerechtigd tot het vermogen en resultaat van het Subfonds, en participeren via het Fonds.

De Participaties worden op naam uitgegeven en luiden in euro's. Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen Participant worden. De Participaties geven recht op evenredige Winstuitkeringen, stemrecht binnen de grenzen van de Fondsdocumentatie, en een pro rata recht op het liquidatiesaldo bij ontbinding van het Subfonds.

De Beheerder behandelt Participanten in het 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.

De Participaties kunnen ter inkoop aan het Subfonds worden aangeboden volgens het beleid zoals vastgelegd in de Subfonds Specificaties. Het Subfonds is niet verplicht de aangeboden Participaties terug te kopen. Indien het Subfonds instemt met een inkoop, zal dit gebeuren tegen de condities zoals vastgelegd in artikelen 4 en 5 van de Subfonds Specificaties. Indien het Subfonds op enig moment meer dan 33% van de totale Participaties ter inkoop wordt aangeboden, zal er een vergadering van alle Participanten worden gehouden waarin kan worden gestemd over de verkoop van het Object. Het Object zal worden verkocht indien meer dan 50% instemt met de verkoop van het Object overeenkomstig artikel 5 van de Subfonds Specificaties.

7.3 Participaties

De participaties in het Subfonds kwalificeren niet als 'effect' in de zin van artikel 1:1 Wft. De Participaties zijn niet-verhandelbare rechten die op naam luiden en worden uitgegeven in euro's met een nominale waarde van €5.000 per stuk bij uitgifte. In totaal worden er 900 Participaties uitgegeven. Participaties uitgegeven op latere momenten worden uitgegeven tegen de dan laatst vastgestelde Intrinsieke Waarde per Participatie.

Aan de Participaties zijn zowel vermogensrechten als zeggenschapsrechten verbonden. Participanten delen pro rata in het resultaat van het Subfonds, na aftrek van de kosten en vergoedingen die samenhangen met de exploitatie van het Object en het Fonds. Participanten zijn uitsluitend aansprakelijk tot het bedrag van hun inleg. Een Participant kan niet worden verplicht bij te dragen aan verliezen of kosten van het Subfonds boven het bedrag dat hij heeft ingelegd.

Stemrechten en Vergadering van Participanten

De Beheerder organiseert ten minste één keer per jaar een vergadering van Participanten binnen zes maanden na afloop van het boekjaar. Deze vergadering heeft onder meer tot doel goedkeuring te

verlenen aan de jaarrekening en begroting en verslag uit te brengen over het gevoerde beleid. Daarnaast kunnen tussentijdse vergaderingen worden gehouden op verzoek van Participanten die gezamenlijk ten minste 20% van de uitstaande Participaties vertegenwoordigen.

Iedere Participant heeft stemrecht naar rato van het aantal Participaties, waarbij geldt dat elke Participant ten minste één stem heeft.

Besluitvorming Participanten
De vergadering van Participanten beslist over onder meer de volgende onderwerpen:

- (Voorstel tot) verkoop van het Object.
- Wijziging van de Beheerovereenkomst of andere beleidsdocumenten waardoor rechten van Participanten worden beperkt of lasten worden opgelegd.
- Jaarlijkse begroting en investeringsvoorstellen.
- De uitgifte, inkoop of terugbetaling van Participaties.
- Het aangaan van borgstellingen of zekerheden door het Subfonds.
- Benoeming of vervanging van de Beheerder en/of Juridisch Eigenaar.
- Ontbinding en vereffening van het Subfonds zolang het vastgoed bezit.

Voor deze besluiten is, tenzij anders bepaald, goedkeuring vereist van de vergadering van Participanten. Voor een aantal fundamentele besluiten, zoals wijziging van de structuur, toetreding van nieuwe Participanten, en vervanging van de Beheerder of Juridisch Eigenaar, is gewone meerderheid van stemmen vereist van alle Participanten.

Participaties kunnen – anders dan bij uitgifte – slechts worden overgedragen aan het Subfonds, dat wil zeggen aan de Juridisch eigenaar van het Subfonds. Er is echter geen verplichting om Participaties op verzoek van Participanten in te kopen. De Beheerder kan onverplicht besluiten tot inkoop van Participaties op verzoek van Participanten. 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, een en ander conform de Fondsvoorwaarden.

Iedere Participant beschikt over stemrecht in verhouding tot zijn of haar ingebrachte kapitaal.

Uitgifte en Winstuitkering
De Participaties worden aangeboden door de Beheerder zonder beursnotering of lock-upverplichtingen. De eerste Winstuitkering vindt plaats aan het einde van het eerste kalenderkwartaal na toetreding van een Participant. De Participaties geven recht op een evenredig deel van de Winstuitkering, bestaande uit het rendement minus eventuele toevoegingen aan de Liquiditeitsreserve. Winstuitkeringen worden per kwartaal (achteraf) uitgekeerd. De Beheerder kan besluiten tot een hogere of lagere uitkering in het belang van de liquiditeitspositie van het Subfonds.

Eventuele belastingen over het rendement komen voor rekening van de Participant zelf. Zodoende worden belastingen die op het niveau van de Participant van toepassing zijn, bij de berekening van de uitkering niet in aanmerking genomen.

Niet-opgevraagde uitkeringen verjaren na vijf jaar. Niet-opgevraagde of verjaarde winstuitkeringen vervallen aan het Subfondsvermogen. Bij ontbinding van het Subfonds delen Participanten naar rato van hun inbreng in het eventueel resterende liquidatiesaldo.

7.4 Juridisch Eigenaar

De Juridisch Eigenaar treedt op als juridisch eigenaar van Object binnen het Subfonds. Het economisch eigendom komt volledig toe aan het Subfonds.

De Juridisch Eigenaar is verantwoordelijk voor het juridisch houden van de activa en mag alleen meewerken aan verkooptransacties indien daarvoor een rechtsgeldig besluit is genomen door de vergadering van Participanten, overeenkomstig de Fondsvoorwaarden en de Subfonds Specificaties. De Beheerder voert, onder toezicht van de Juridisch Eigenaar, alle handelingen uit met betrekking tot de aankoop, exploitatie en verkoop van de Objecten.

In dit geval treedt Stichting ERC Subfonds I (Boreel) op als Juridisch Eigenaar van de activa van het Subfonds. Stichting ERC Subfonds I (Boreel) is opgericht bij notariële akte naar Nederlands recht op 5 september 2025 en heeft als statutair doel onder meer het houden van juridisch eigendom van het vermogen van het Subfonds ten behoeve van de Participanten. Dit is vastgelegd in de Stichting Statuten. De Juridisch Eigenaar is statutair gevestigd te Rotterdam en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 98226142. De Juridisch Eigenaar is onafhankelijk van de Beheerder en de Participanten en heeft geen winstoogmerk.

Contactgegevens Juridisch Eigenaar:

Stichting ERC Subfonds I (Boreel)
Adres: Westplein 9A, 3016 BM Rotterdam
Tel: 010 288 1446
E-mail: info@ercapital-vfm.nl
Website: www.ercapital.nl

8. Participeren

8.1 Inschrijving en toelating

Deelname in het Subfonds geschiedt door ondertekening van het Inschrijfformulier en de bijbehorende Participatieovereenkomst. Hiermee bevestigt de Participant onherroepelijk te willen participeren in het Subfonds voor een minimumbedrag van €100.000. Toetreding vindt plaats nadat het participatiebedrag volledig is voldaan op de daartoe aangewezen rekening van de Juridisch Eigenaar.

Toewijzing van Participaties geschiedt op volgorde van binnenkomst van volledige inschrijvingen. De Beheerder is gerechtigd een inschrijving geheel of gedeeltelijk te weigeren zonder opgaaf van redenen.

De inschrijvingsperiode loopt vanaf de publicatie van dit Subfonds Addendum tot en met 30 december 2026, of zoveel eerder als alle Participaties zijn geplaatst. Bij volledige plaatsing van de Participaties zal de opbrengst van de uitgifte €4.500.000 bedragen.

Toewijzing geschiedt op volgorde van ontvangst door de Beheerder (via post of email). De Beheerder behoudt zich het recht voor een inschrijving geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

8.2 Deelnamevereisten

Participaties in het Subfonds worden aangeboden door de Beheerder/Initiatiefnemer. Het Subfonds staat open voor natuurlijke personen en rechtspersonen met een langetermijn investeringshorizon en het vermogen om risico's te dragen, waaronder (gedeeltelijk) verlies van inleg.

De minimale initiële inleg bij inschrijving in het Subfonds bedraagt €100.000 per Participant om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van artikel 2:66a van de Wft. Deelname is pas effectief na storting van het investeringsbedrag en ontvangst door de Beheerder. Verdere (aanvullende) deelnames zijn toegestaan mits de initiële grens van €100.000 per Participant behouden blijft. Betaling dient ineens en zonder uitgestelde verplichting plaats te vinden. Vervolgstortingen dienen, tenzij anders aangegeven in de Subfonds Specificaties, minimaal €50.000 te bedragen. Om de stabiliteit van het Subfonds te waarborgen geldt voor de uitgifte van de Participaties dat een Participant een maximaal belang van 33% van het Subfondsvermogen in een Subfonds aanhouden (tenzij de Participant ER Capital Finance N.V. is).

Natuurlijke personen dienen bij hun inschrijving onder meer aan te leveren:

- kopie van een geldig legitimatiebewijs (inclusief BSN);
- identificatieformulier;
- kopie van een bankafschrift van de tegenrekening (bedragen mogen worden afgeschermd).

Rechtspersonen dienen onder meer aan te leveren:

- gewaarmerkt uittreksel KvK (max. 3 maanden oud);
- kopie van statuten;
- kopie legitimatie van vertegenwoordiger(s);
- ingevuld identificatieformulier rechtspersoon;
- kopie UBO-verklaring of uitsluiting uit UBO-register;

- kopie bankafschrift van de tegenrekening.

8.3 Participatieovereenkomst en vertegenwoordiging

Na ontvangst van de ondertekende inschrijving en bijlagen, ontvangt de Participant schriftelijke bevestiging van de Beheerder. De deelneming komt pas tot stand na ondertekening van de Participatieovereenkomst door alle Partijen: de Participant, de Beheerder en de Juridisch Eigenaar. De Participant verleent daarin volmacht aan de Beheerder en de Juridisch Eigenaar voor het sluiten van alle noodzakelijke overeenkomsten die verband houden met de verwerving, financiering en exploitatie van het Object.

De Participatie wordt op naam geregistreerd; er worden geen fysieke participatiebewijzen uitgegeven. De inschrijving wordt opgenomen in het register van Participanten dat wordt bijgehouden door de Beheerder.

8.4 Sluiting en restitutie

De Beheerder bepaalt het moment van sluiting van de Emissie, uiterlijk bij volledige plaatsing van de Participaties. De Beheerder behoudt zich het recht voor de Emissie vervroegd te sluiten of geheel in te trekken, bijvoorbeeld bij juridische belemmeringen of onvoldoende belangstelling.

Bij intrekking of gedeeltelijke toewijzing worden de (restant)bedragen zonder rente teruggestort op de tegenrekening van de betreffende Participant. De Beheerder geeft geen plaatsingsgarantie af.

De status van de Emissie en het aantal geplaatste Participaties worden gepubliceerd op de website van het Subfonds.

8.5 Kosten en belangen

De Participant betaalt geen emissiekosten bij uitgifte, zoals gespecificeerd in de Subfonds Specificaties. De Beheerder en haar uiteindelijke aandeelhouders hebben een belang bij succesvolle plaatsing van de Participaties. Bij een mislukte Emissie bestaat het risico dat gemaakte opstartkosten niet kunnen worden terugverdiend. Het Subfonds heeft bovendien een afnameverplichting ten aanzien van het Object, waarvoor reeds garanties zijn verstrekt. De Initiatiefnemer brengt om bovenstaande redenen en risico's een structureringsvergoeding in rekening zoals opgenomen in de Subfondskosten.

8.6 Informatievoorziening

De Beheerder informeert de Participant schriftelijk over het moment van storting en andere praktische zaken. Na toetreding ontvangt de Participant een informatiepakket, bestaande uit:

- Participatieovereenkomst;
- Eventuele aanvullende documentatie.

9. Definities

Aanvangsdatum
De datum waarop de Juridisch Eigenaar het Object verwerft.

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 Subfonds Addendum 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 BV, 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, opgericht d.d. 31 december 2010, tel. 010-2881446. ER Capital Vastgoed Fondsmanagement BV treedt op als 'beheerder van een beleggingsinstelling' in de zin van de Wft. De aandelen in deze vennootschap 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%). De AFM heeft een permanente vergunning aan de Beheerder verleend als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft met nummer 15000935.

Beheerovereenkomst
De overeenkomst tussen de Beheerder en de Stichting 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.
Bewaarder AIFMD is de externe organisatie die ten behoeve van het Fonds de wettelijk verplichte functie van bewaarder vervult. Hiervoor is een zogenoemde depositary services agreement opgesteld. Bewaarder AIFMD beschikt over een vergunning als bewaarder van beleggingsinstellingen verleend door de AFM op grond van artikel 2:3g Wft en staat tevens (als trustkantoor) onder toezicht van DNB (ingevolge de Wet toezicht trustkantoren).

DNB
De Nederlandsche Bank N.V., gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam aan de Frederiksplein 61, 1017 XL Amsterdam, onder andere toezichthouder ingevolge de Wft.

Emissie
De emissie van 900 Participaties tegen een inleg van € 4.500.000 waarmee het Object zal worden aangekocht, aangevuld met een hypothecaire financiering.

Fonds
Het ER Capital Paraplufonds, een Besloten Fonds voor Gemene Rekening (BFGR) als bedoeld in de Wet op de Venootschapsbelasting 1969, is een alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de Wft, waarin door de Beheerder namens de Participanten collectief wordt belegd. Het Fonds heeft een paraplustructuur, wat betekent dat het is onderverdeeld in meerdere subfondsen die afzonderlijk van elkaar worden beheerd, waaronder het Subfonds 'ERC Subfonds 1 (Boreel)'. Alle subfondsen hebben een closed-end karakter en geven eigen participaties uit. 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 dit Subfonds, waaronder inbegrepen maar niet beperkt tot het Informatiememorandum, dit Subfonds Addendum, de Fondsvoorwaarden, de Subfonds Specificaties, de Participatieovereenkomst, het Inschrijfformulier, de Overeenkomst van Bewaarneming en de Beheerovereenkomst.

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.

Geldverstrekker
De verstrekker van het vreemd vermogen van het Subfonds met hypothecaire zekerheid over het Object. De Geldverstrekker kan van tijd tot tijd veranderen bij afloop van de looptijd van de lening. Bij aanschaf van het Object door de Stichting is de Geldverstrekker RNHB.

ICR
De Interest Coverage Ratio (ICR) is een kengetal dat de verhouding weergeeft tussen het exploitatieresultaat vóór rente en afschrijvingen (EBITDA) van het Subfonds en de verschuldigde rentelasten. De ICR wordt gebruikt als maatstaf voor de financiële draagkracht van het Subfonds met betrekking tot de rentelasten en kan onderdeel uitmaken van de financieringsconvenanten.

Informatiememorandum
Het informatiememorandum inclusief alle bijlagen en verwijzingen, waarin informatie is opgenomen over het Fonds.

Initiatiefnemer
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, 1327AA Almere, ingeschreven in het handelsregister onder 51727188, opgericht d.d. 31 december 2010 tel. 010-2881446.

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, 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.

Internal Rate of Return (IRR)

De interne rentevoet is het rendement waarbij de contante waarde van de netto beschikbare cashflow gelijk is aan het geïnvesteerde vermogen. Met hantering van deze rendements- maatstaf wordt rekening gehouden met het tijdstip waarop de cashflow beschikbaar komt, met dien verstande dat naarmate cashflow eerder vrijkomt er een hogere waarde aan wordt toegekend. De factor tijd speelt in de berekeningsmethode dus een grote rol.

Intrinsieke Waarde
De waarde van een Participatie in het Subfonds, uitgedrukt per Participatie, zoals vastgesteld door de Beheerder op basis van de vermogenspositie van het Subfonds. De Intrinsieke Waarde wordt in beginsel jaarlijks vastgesteld aan de hand van de door de Beheerder opgestelde en door de accountant gecontroleerde jaarrekening van het Subfonds.

Bij de bepaling van de Intrinsieke Waarde wordt uitgegaan van de actuele waarde van de activa en passiva van het Subfonds, waaronder met name begrepen de marktwaarde van het onroerend goed, zoals periodiek vastgesteld door een externe taxateur, de aanwezige liquide middelen, de openstaande verplichtingen, en de financieringsstructuur.

De Intrinsieke Waarde vormt voor particuliere Participanten het uitgangspunt voor de fiscale waardering.

Jaarlijkse Kosten
De jaarlijks terugkerende kosten in verband met de exploitatie van de Stichting, zoals (indien van toepassing) onderhoud, verzekeringen, vergoedingen aan Bewaarder AIFMD, Beheerder, OZB, taxatie, opstellen van de jaarrekening, drukwerk, organiseren van de vergadering van Participanten en eventuele andere kosten die gemaakt moeten worden ten behoeve van de exploitatie van de Stichting zoals in voorkomend geval hypotheekrente.

Juridisch Eigenaar (de 'Stichting')
De Juridisch Eigenaar is de rechtspersoon die juridisch rechthebbende van de activa van het Subfonds, zonder economische rechten. In dit Subfonds Addendum betreft het de Stichting ERC Subfonds 1

(Boreel), die juridisch eigenaar is van het vastgoedobject de Boreelkazerne, ten behoeve van de Participanten in het Subfonds.
De Stichting is gevestigd en houdt kantoor te Rotterdam, Westplein 9a, 3016 BM. De Stichting is opgericht in Nederland bij notariële akte d.d. 5 september 2025 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 98226142. De Stichting is opgericht naar Nederlands recht en voor onbepaalde tijd. De Stichting is de uitgevende instelling van de Participaties. De Stichting kwalificeert als 'beleggingsinstelling', meer specifiek als 'beleggingsfonds' onder de Wft. De Stichting wordt bestuurd door de Beheerder en is telefonisch te bereiken op tel 010-2881446.

Kapitalisatiefactor
Gebruikelijke wijze om de waarde van de Objecten bij aan- of verkoop uit te drukken. De Kapitalisatiefactor wordt berekend door de Koopsom (exclusief bijkomende kosten) te delen door de huurinkomsten.

Koopsom
Het bedrag dat wordt betaald voor de verwerving van het Object.

Liquiditeitsreserve
Dit is de reserve die door het Subfonds wordt aangehouden en waaruit eventuele onvoorziene kosten en de aflossingen op de hypothecaire lening(en) (indien van toepassing) worden gefinancierd. De Beheerder is zelfstandig bevoegd de jaarlijkse toevoeging aan de Liquiditeitsreserve te bepalen.

LTV
De Loan-to-Value ratio (LTV) is een kengetal dat de verhouding weergeeft tussen de totale uitstaande hypothecaire schuld (leningen) van het Subfonds en de marktwaarde van het Object wat dient als zekerheid voor de hypothecaire lening. De LTV wordt berekend als: uitstaande hypothecaire lening gedeeld door de getaxeerde marktwaarde van het Object, uitgedrukt als percentage. De LTV is van belang bij de beoordeling van het risicoprofiel.

NAV
De Net Asset Value (NAV) is de waarde van de aan het Subfonds toe te rekenen activa, waaronder het Object, verminderd met de aan het Subfonds toe te rekenen verplichtingen en schulden, waaronder financieringen, toegerekende en aangegroeide kosten en overige passiva, vastgesteld op het betreffende waarderingsmoment volgens de waarderingsregels in de Fondsdocumentatie en het toepasselijke recht. De waardering en berekening van de NAV vinden plaats met inachtneming van artikel 19 AIFMD en de toepasselijke bepalingen van Gedelegeerde Verordening (EU) nr. 231/2013.

Object
Het beleggingsobject van de Stichting, te weten een multi-tenant kantoorgebouw gelegen aan het Boreelplein 39-71 te Deventer.

Overeenkomst van Bewaarneming
De Overeenkomst van Bewaarneming is de overeenkomst gesloten tussen de Bewaarder AIFMD, de Beheerder en ieder subfonds waarin de voorwaarden zijn vastgelegd waaronder de Juridisch Eigenaar het juridisch eigendom van de activa van het Subfonds houdt ten behoeve van de Participanten, conform

de Wft. De Overeenkomst van Bewaarneming waarborgt onder meer de scheiding van juridische eigendom en economisch belang van het Subfondsvermogen.

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.

Participantenadministratie
Het proces van het bijhouden en beheren van gegevens van deelnemers in een beleggingsfonds, waaronder registratie, transacties en rapportages etc.

Participantenregister
De participanten in het Fonds die worden onderhouden in een administratie door de Beheerder, de administrateur van het Fonds.

Participatie(s)
Verhandelbare rechten van deelneming in een Subfonds van het Fonds. De Participaties kwalificeren als effecten in de zin van de Wft.

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.

Participatieovereenkomst
De schriftelijke overeenkomst tussen de Participant, de Juridisch Eigenaar en de Beheerder waarin de toetreding tot het betreffende Subfonds wordt vastgelegd. De overeenkomst bevat onder meer het aantal Participaties, de betalingsverplichting, de aanvaarding van de Fondsvoorwaarden en Subfonds Specificaties, en een volmacht aan de Beheerder en Juridisch Eigenaar om namens de Participant op te treden.

Stichting Statuten
De Stichting Statuten zijn de statuten van de Juridisch Eigenaar, in dit geval Stichting ERC Subfonds I (Boreel), zoals vastgelegd in de notariële oprichtingsakte en zoals van tijd tot tijd gewijzigd. In de statuten zijn onder meer opgenomen: het doel van de stichting, de bevoegdheden van het bestuur, de wijze van vertegenwoordiging en de voorwaarden waaronder de stichting haar functie als Juridisch Eigenaar uitvoert binnen het ER Capital Paraplufonds.

Subfonds
“ERC Subfonds I (Boreel)”, zijnde een afzonderlijk deel (subfonds) binnen het Fonds met een specifieke beleggingsstrategie, portefeuille, kostenstructuur en risicoprofiel, zoals vastgelegd in de Subfonds-Specificaties. Elk subfonds functioneert als een individueel fonds binnen de juridische structuur van het overkoepelende Fonds. Participaties in een subfonds geven uitsluitend recht op het vermogen en resultaat van dat specifieke subfonds.

Subfonds Addendum
Dit 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.

Subfondsinvesteringen
De Koopsom en de Subfondskosten.

Subfondskosten
De kosten in verband met de oprichting en structurering van het Subfonds en de koop van het Object.

Subfonds Specificaties
De Subfonds Specificaties vormen een integraal onderdeel van het Subfonds Addendum 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 dit Subfonds Addendum. Het Subfondsvermogen vormt de economische basis voor de waarde van de Participaties.

Uitgifteprijs
De prijs van een Participatie bij uitgifte zoals bepaald in artikel 5 van de Subfonds Specificaties.

Vpb
Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.

Wft
Wet op het financieel toezicht.

Winstrecht
Het recht van de Beheerder op een jaarlijkse vergoeding van 20% over het gedeelte van de totale jaarlijkse winst (huuropbrengst plus verkoopopbrengst minus kosten) van het Subfonds dat uitkomt boven €500.000. De vergoeding wordt jaarlijks uitgekeerd op basis van de vastgestelde jaarrekening.

Winstuitkeringen
Deze uitkeringen betreffen het geprognosticeerde cashflow rendement dat aan de Participanten per kwartaal zullen worden uitgekeerd. Het bedrag van Winstuitkeringen wordt bepaald aan de hand van het geprognosticeerd rendement minus de eventuele toevoegingen aan de Liquiditeitsreserve, aflossing en indirect rendement. Hierbij wordt geen rekening gehouden met belastingen die Participanten eventueel verschuldigd zijn.

10. Bijlagen

SUBFONDS SPECIFICATIES

BOREELKAZERNE
DEVENTER

Dit zijn de Subfonds Specificaties (de "Specificaties") van het ERC Subfonds I (Boreel) (het "Subfonds"). De Specificaties dienen te worden gelezen in combinatie met het Informatiememorandum en het Subfonds Addendum voor dit specifieke Subfonds.

Met een beginhoofdletter geschreven begrippen zijn gedefinieerd in de Fondsvoorwaarden en hebben hier dezelfde betekenis.

1. Profiel Subfonds

Oprichting Subfonds
Oprichtingsdatum: 5 september 2025 – het Subfonds is op 29 december 2025 geregistreerd door de AFM bij haar beschikking van 29 december 2025.

Juridische status
Het Subfonds is een Subfonds voor gemene rekening. Het Subfonds staat open voor niet-professionele beleggers en professionele beleggers.

Stichting ERC Subfonds I (Boreel) treedt op als de Juridisch Eigenaar van het Subfonds. Zij is juridisch rechthebbende tot het vermogen van het Subfonds (het Subfondsvermogen) als bedoeld in art. 4:37j lid 1 Wft. Zij houdt het Subfondsvermogen, zowel de rechten als de verplichtingen, in eigen naam ten behoeve van het Subfonds.

De Beheerder is krachtens volmacht bevoegd om de Juridisch Eigenaar inzake het Subfonds te vertegenwoordigen ten behoeve van het beheer van het Subfonds met inachtneming van de Fondsvoorwaarden, de Subfonds Specificaties, het Informatiememorandum, het Subfonds Addendum en de andere Fondsdocumentatie.

Fiscale status
Het Subfonds is een fiscaal transparant (sub)fonds voor gemene rekening. Het Subfonds is niet belastingplichtig voor de Wet op de vennootschapsbelasting en de Wet op de dividendbelasting. Bezittingen, schulden, baten en lasten van het Subfonds worden rechtstreeks toegerekend aan participanten.

Doelstelling
Het beleggingsbeleid is gericht op het behalen van een rendement uit huur en bij eventuele verkoop van de portefeuille, op het verkooprendement.

Beleggingsbeleid
Het Subfonds belegt direct in registergoederen, meer in het bijzonder in de Boreelkazerne, gelegen aan het Boreelplein 39-71, 7411 EH te Deventer (het "Object").

Valutabeleid
Het Subfonds geeft Participaties uit tegen volstorting in euro, gaat financieringen aan in euro en belegt in registergoederen in Nederland, terwijl ook de huurprijs in euro verschuldigd is. In het Subfonds bestaat derhalve geen valutarisico.

Uitkeringsbeleid

Het Subfonds kan winstuitkeringen aan Participanten doen. De Beheerder stelt de (periodieke) winstuitkering vast met inachtneming van de liquiditeitspositie, onderhouds- en investeringsbehoefte, financieringscondities en toepasselijke convenanten.
Niet-uitgekeerde inkomsten worden toegevoegd aan de Liquiditeitsreserve van het Subfonds en kunnen worden aangewend voor onder meer onderhoud, (voor)financiering van uitgaven, rente en aflossing, en toekomstige uitkeringen.

2. Restricties

Beleggingsuniversum

Het Subfonds belegt in registergoederen, meer in het bijzonder in het Object.

De volgende restricties gelden voor het asset allocatie beleid van het Subfonds:

- Het Subfonds investeert minimaal 5% en maximaal 100% van het Subfondsvermogen in registergoederen
- De vrij beschikbare kaspositie moet liggen tussen 0% en 15% van het Subfondsvermogen.

Financiering en herfinanciering

De toegestane bancaire financiering bedraagt maximaal 80% LTV. Op de Aanvangsdatum is de hypothecaire financiering op het Object niet hoger dan 60% LTV. Herfinanciering en aanpassing van financieringscondities kunnen door de Beheerder worden aangegaan binnen deze bandbreedte, met inachtneming van de Fondsvoorwaarden.
Verhoging boven 80% LTV is niet toegestaan, tenzij de vergadering van Participanten voor dit Subfonds voorafgaand goedkeuring verleent conform de Fondsvoorwaarden.

Ter voorkoming van enig misverstand is het wel mogelijk om financiering aan te trekken waarbij er geen zekerheid op het Object wordt verstrekt aan de financier, conform hetgeen opgenomen onder Liquiditeitsreserve en -beheer (zie paragraaf 4.9). Enige aangetrokken financiering zonder hypothecaire zekerheid op het Object draagt dus niet bij aan de 80%-LTV grens, zoals bijvoorbeeld een arms-length financiering verstrekt door een dochteronderneming van ER Capital N.V. Wel dient de leverage (ook wel: hefboomwerking) van het Subfonds ten alle tijden maximaal 299% (2.9x) de NAV te zijn volgens de commitment (toezeggingen) methode en de gross (bruto) methode. De Beheerder acht een maximale hefboom van 299% volgens zowel de bruto- als de commitmentmethode passend bij de financiering en het risicoprofiel van het Subfonds. Hierbij is rekening gehouden met de huidige financiering van het Object en mogelijke veranderingen in de waarde van het Object en het vermogen van het Subfonds. De Beheerder bewaakt beide hefboomcijfers en toetst bij iedere wijziging van de financiering of de limiet wordt nageleefd.

Het aantrekken van vreemd vermogen door het Subfonds kan geschieden middels – maar is niet beperkt tot – financieringen vanuit de ER Capital Groep (bijvoorbeeld vanuit haar concernfinancieringsmaatschappij ER Capital Finance NV), en via leningen van banken of alternatieve kredietverstrekkers. De Beheerder zal zich te allen tijde inzetten voor een zo gunstig mogelijke financiering voor het Subfonds afhankelijk van haar behoeften (kredietbedrag, snelheid,

rentepercentage, etc.). Het aantrekken van vreemd vermogen middels een financiering die buiten deze parameters valt zal vooraf worden voorgelegd ter goedkeuring aan de Participanten conform de Fondsvoorwaarden.

Het Subfonds maakt geen gebruik van rentederivaten en derivaten in het algemeen.

3. Risicoprofiel

De waardeontwikkeling van het Subfonds is hoofdzakelijk afhankelijk van ontwikkelingen op de huurmarkt, de overige vastgoedmarkt, het ontwikkelpotentieel van het Object en de daadwerkelijke ontwikkeling van residentiële units binnen het Object zoals nader uitgewerkt in het Subfonds Addendum.

De hoogte van het vreemd vermogen beweegt niet vanzelf mee met die ontwikkelingen. Een en ander betekent dat de mogelijkheid bestaat dat:
• een Participatie in dit Subfonds weinig of geen inkomsten zal opleveren;
• bij een ongunstig verloop de waarde van het Object (en daarmee het Subfonds) geheel of ten dele verloren kan gaan.

De waarde van de beleggingen van het Subfonds kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

In het onderstaande overzicht staan de risico's opgenomen die zich bij het Subfonds voor kunnen doen. Voor het Subfonds is ieder risico ingedeeld in de categorie hoog, midden of laag. De onderstaande risico's zijn geen limitatieve opsomming. Er kunnen zich additionele risico's voordoen in het Subfonds. Een beschrijving van de risico's is opgenomen in het Subfonds Addendum. Hierin is tevens opgenomen dat het marktrisico onder te verdelen valt in verschillende subrisico's.

Type risico	Classificatie
Kredietrisico	Hoog
Rente-en herfinancieringsrisico, concentratierisico, leveragerisico, liquiditeitsrisico, tegenpartijrisico	Midden
Inflatierisico, operationeel- en uitvoeringsrisico	Laag

De risico's in bovenstaand overzicht van risicoclassificatie worden verder toegelicht in hoofdstuk 3 van dit Subfonds Addendum.

Kredietrisico
Een stijging van de marktrente of strengere kredietvoorwaarden kan tevens gevolgen hebben voor de omvang van de periodieke Winstuitkering aan Participanten.

Concentratierisico

Een concentratie van beleggingen in de portefeuille in een beperkt aantal vastgoed, geografische gebieden of andere activa kan ertoe leiden dat negatieve ontwikkelingen bij één of enkele beleggingen een materieel nadelig effect hebben op de waarde van de portefeuille

Leveragerisico
Het gebruik van vreemd vermogen of andere vormen van leverage door het Fonds kan door de daarmee gepaard gaande hefboomwerking negatieve rendementen versterken en leiden tot een daling van de waarde van de belegging. Gelet op de maximaal toegestane leverage van het Subfonds, zoals berekend in verhouding tot de NAV, kunnen waardedalingen van het Object, stijgende financieringskosten of andere negatieve ontwikkelingen een vergroot negatief effect hebben op het vermogen van het Subfonds en de waarde van de Participaties. Aangezien het Subfonds slechts één Object in de portefeuille houdt, zullen dergelijke ontwikkelingen direct doorwerken in het rendement.

Tegenpartijrisico
De uitgevende Instelling kan worden blootgesteld aan het risico dat een tegenpartij haar (contractuele) verplichtingen niet of niet volledig nakomt, waardoor de uitgevende Instelling financieel verlies kan leiden.

Inflatierisico
Het gerealiseerde rendement kan negatief beïnvloed worden indien de daadwerkelijke inflatie en indexatie van de huurprijzen achterblijven bij de aannames in de financiële projecties.

4. Kosten en vergoedingen

Beheervergoeding
De Beheerder brengt een beheervergoeding van 4% van de huuropbrengst per jaar in rekening voor het beheer van het Subfonds. De vergoeding is maandelijks opeisbaar en zal op maandelijkse basis worden gefactureerd aan het Subfonds.

Managementkosten
De Beheerder brengt de managementkosten in rekening bij het Subfonds van 0,5% over de activa van het Subfondsvermogen.

Winstdeling
De Beheerder heeft recht op een winstdeling van 20% van de winst (zowel uit huuropbrengsten als bij verkoop van het pand) van het Subfonds bóven een hurdle van €500.000, ná aftrek van alle kosten, hypotheekrente en belasting (indien van toepassing).

Inkoopprijs Participaties
Vijf jaar na de Aanvangsdatum mogen de Participanten hun Participaties ter verkoop aanbieden aan het Subfonds. Het Subfonds heeft geen verplichting Participaties in te kopen.

Indien er door een dergelijke inkoop na vijf jaar (of later) na de Aanvangsdatum door het Subfonds één enkele Participant meer dan 33% van de participaties in zijn bezit zal krijgen waardoor de grens zoals

bepaald in artikel 5 sub (e) wordt overschreden, wordt er een vergadering van Participanten bijeengeroepen om te beslissen over de verkoop van het Object en aldus de liquidatie van het Subfonds.

De Beheerder behandelt Participanten die zich in gelijke omstandigheden bevinden op gelijke wijze. Voor dit Subfonds zijn geen preferentiële rechten of 'side letters' overeengekomen. Indien de Beheerder in de toekomst een afwijkende behandeling zou willen toestaan, zal deze uitsluitend effect hebben indien zij voorafgaand aan toetreding in deze Subfonds Specificaties is vastgelegd en de aard, reikwijdte en rechtvaardiging daarvan aan (potentiële) Participanten is toegelicht.

Voor het bepalen van de inkoopprijs past de beheerder eerst onderstaande aanpassing op de boekwaarde van het object toe. Daarna wordt de balans van het Subfonds volledig herberekend en wordt op basis daarvan de intrinsieke waarde per participatie vastgesteld; die herberekende intrinsieke waarde per participatie is de inkoopprijs.

- Vanaf 5 jaar na Aanvangsdatum: 95% balanswaarde Object
- Vanaf 6 jaar na Aanvangsdatum: 96% balanswaarde Object
- Vanaf 7 jaar na Aanvangsdatum: 97% balanswaarde Object
- meer dan 8 jaar na Aanvangsdatum: 98% balanswaarde Object

Per inkoop is er éénmalige administratievergoeding verschuldigd aan de Beheerder van €750,-.

De inkoopprijs van de Participaties die het Subfonds inkoopt tijdens de Inkoopperiode om ze direct weer uit te geven aan nieuwe Participanten gelijk aan de Intrinsieke Waarde.

Totale kosten ten laste van het Subfonds

De lopende kosten die ieder jaar in rekening worden gebracht ten aanzien van het Subfonds staan beschreven in het EID (essentiële-informatiedocument) dat zal worden opgesteld voor het Subfonds uit hoofde van de PRIIPS Verordening (Verordening 1286/2014). Op het Subfonds zijn geen andere kosten van toepassing dan in het Informatiememorandum, het Subfonds Addendum en de Subfonds Specificaties genoemd.

5. Toe- en uittreding; minimum en maximum deelname; beëindiging Subfonds

Na de initiële uitgifte van Participaties op de Aanvangsdatum, worden er in beginsel geen Participaties meer uitgegeven. Het Subfonds is niet verplicht tot inkoop van Participaties.

De initiële Uitgifteprijs van een enkele Participatie in het Subfonds is € 5.000 met een minimale inleg van € 100.000 per Participant (20 Participaties). Daarbij gelden de volgende restricties:
a) de eerste inleg bedraagt minimaal € 100.000 exclusief kosten;
b) het bedrag van € 100.000 wordt ineens betaald door de Participant. Het aangaan van een uitgestelde verplichting om het bedrag te voldoen is niet voldoende;
c) een vervolginleg door reeds zittende Participanten mag lager zijn mits hun totale participatie boven de € 100.000 blijft;
d) het ingelegde bedrag per Participant mag tijdens de looptijd van het Subfonds niet lager dan de € 100.000 uitkomen; waardedaling is hierbij niet inbegrepen; en

e) het aandeel Participaties in het Subfonds mag per Participant niet boven de 33% uitkomen (mits deze Participant ER Capital Finance NV is). Indien dat dreigt te gebeuren, zal er in een vergadering van Participanten worden gestemd over de verkoop van het Object en aldus de liquidatie van het Subfonds.

De vergadering van Participanten zal vanaf 5 jaar na de Aanvangsdatum jaarlijks een stemming houden over de verkoop van het gehele Object en aldus de liquidatie van het Subfonds. Het Object zal worden verkocht als meer dan 50% van de stemgerechtigden instemt met de verkoop. Participanten kunnen zowel fysiek tijdens de vergadering of schriftelijk tot vijf werkdagen voorafgaande aan een vergadering hun stem uitbrengen.

Gedeeltelijke verkoop Object: Indien er residentiële units ontwikkeld zijn binnen het Object zullen die zo snel als het kan verkocht worden (op een koop-aanneemovereenkomst of een normaal koopcontract). Voor de verkoop van een residentiële unit is geen stemming vereist zolang dit gebeurt voor minimaal 100% van de kostprijs.

6. SFDR

Het Subfonds kwalificeert als een financieel product waarop artikel 6 van Verordening (EU) 2019/2088 (SFDR) van toepassing is en promoot geen ecologische of sociale kenmerken als bedoeld in artikel 8 SFDR, noch heeft het duurzame beleggingen als doel als doel als bedoeld in artikel 9 SFDR. Bepaalde duurzaamheidsaspecten van het Subfonds zijn op hoofdlijnen beschreven in hoofdstuk 4.7 van dit Subfonds Addendum en doen aan deze classificatie niet af.

STATUTEN STICHTING ERC SUBFONDS I (BOREEL)

BOREELKAZERNE
DEVENTER

TAXATIERAPPORT

BOREELKAZERNE

DEVENTER