

Essentiële-informatiedocument (EID)

Doel

In dit document wordt u essentiële informatie gegeven over dit beleggingsproduct. Het is geen marketingmateriaal. Deze informatie is wettelijk voorgeschreven om u te helpen de aard, de risico's, de kosten, de mogelijke winsten en verliezen van dit product te begrijpen en u te helpen het met andere producten te vergelijken.

Product

Naam product	ERC Subfonds I (Boreel)
Beheerder	ER Capital Vastgoed Fondsmanagement BV
Website	https://ercapital.nl/investeren/fondsen/boreelkazerne-deventer/
Contactgegevens	Bel 010-2881446 voor meer informatie
Toezichthouder	Autoriteit Financiële Markten
Datum	03 november 2025

Waarschuwing. U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

Wat is dit voor een product?

Soort

ERC Subfonds I (Boreel) (hierna: "Subfonds") is een subfonds van ER Capital Paraplufonds. ER Capital Paraplufonds (hierna: "Paraplufonds") kwalificeert als een beleggingsfonds in de zin van art. 1:1 van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en is een fonds voor gemene rekening (FGR) in de zin van art. 2 lid 1 sub f van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Het Subfonds wordt beheerst door het Informatiememorandum en de Fondsvoorwaarden van het Paraplufonds en het daarmee onlosmakelijk verbonden Subfonds Addendum en de Subfonds Specificaties betreffende het Subfonds (hierna gezamenlijk te noemen: "Fondsdocumentatie"). De beheerder van het Subfonds is ER Capital Vastgoed Fondsmanagement BV (hierna: "Beheerder"). Het Subfonds kent een hefboomwerking. De belegging wordt gefinancierd met de uitgifte van participaties (eigen vermogen) en een bancaire lening (vreemd vermogen). Bij aanvang van het Subfonds bestaat het totale vermogen van het Subfonds voor 60% uit vreemd vermogen. Indien de rentelasten van de leningen hoger zijn dan het resultaat van de belegging, dan is sprake van een negatieve hefboom: het rendement voor de belegger is in dat geval lager.

Doelstellingen

Het Subfonds heeft 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: de Boreelkazerne in Deventer. Deze belegging is bestemd voor de lange termijn. Nadere informatie omtrent de doelstellingen van het Subfonds en de risico's in dat verband is vervat in de Fondsdocumentatie.

Doelgroep

De participaties in het Fonds worden aangeboden aan zowel professionele als niet-professionele beleggers die zowel natuurlijke- als rechtspersonen kunnen zijn. Deelname is mogelijk vanaf € 100.000 (20 participaties ad. € 5.000). Beleggers dienen een beleggingshorizon van min. 5 jaar voor ogen te hebben en te beschikken over voldoende financiële reserves om illiquiditeit, tegenvallende rendementen of verliezen tot maximaal het geïnvesteerde bedrag te kunnen dragen.

Looptijd van het product

Het Fonds heeft een looptijd van onbepaalde duur, de verwachte investeringshorizon bedraagt minimaal 5 jaar. De Beheerder kan het Subfonds niet eenzijdig voortijdig beëindigen. Het Subfonds kan worden ontbonden onder de voorwaarden zoals voorgeschreven in de Fondsdocumentatie.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Klachten over het Subfonds of over de dienstverlening van de Beheerder kunnen schriftelijk worden gericht aan: ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V. t.a.v. klachtenafdeling Veluwezoom 7 Cube Centre Unit C1.46, 1327 AA Almere.

Indien een klacht niet naar tevredenheid wordt afgehandeld, kan de Participant zich wenden tot het onafhankelijke Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid), waarbij de Beheerder is aangesloten (aansluitnummer 400.000388).

Wat zijn de risico's en wat kan ik er voor terugkrijgen?



De samenvattende risico-indicator is een richtsnoer voor het risiconiveau van dit product ten opzichte van andere producten. De indicator laat zien hoe groot de kans is dat beleggers verliezen op het product wegens marktontwikkelingen of doordat er geen geld voor betaling is. We hebben dit product ingedeeld in klasse 6 uit 7; dat is de op één na hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als hoog, en dat de kans dat het Subfonds u niet kan betalen wegens een slechte markt heel groot is. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen. U loopt alleen risico op het bedrag dat u heeft ingelegd.

Prestatiescenario's (op basis van eenmalige inleg van EUR 100.000,-)

Scenario's	Veronderstelde procentuele verandering op de waarde van het vastgoed	Let op: bij het stress scenario kunt u nooit meer kwijtraken dan uw inleg	Resultaat na 1 jaar	Resultaat na 3 jaar	Resultaat na 5 jaar
Stress	-15%	Wat u kunt terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement	€64.940 -35,1%	€83.865 -16,1%	€104.314 4,3%
Ongunstig	-10%	Wat u kunt terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement	€76.096 -23,9%	€94.909 -5,1%	€115.247 15,2%
Gematigd	0%	Wat u kunt terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement	€98.407 -1,6%	€116.997 17,0%	€137.112 37,1%
Gunstig	5%	Wat u kunt terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement	€108.169 8,2%	€126.647 26,6%	€146.651 46,7%

De prestatiescenario's laten zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen in de komende 5 jaar, in verschillende scenario's, als u € 100.000 inlegt. De weergegeven scenario's omvatten een gunstig scenario, gematigd scenario, ongunstig scenario en een stress scenario. Voor elk van de scenario's kunt u zien wat u kunt terugkrijgen na aftrek van de kosten bij een bepaalde beleggingsperiode. Er worden drie verschillende beleggingsperioden weergegeven: aan het eind van het eerste jaar, aan het eind van het jaar waarin de aanbevolen periode van bezit voor circa de helft is verstreken en aan het eind van de minimaal aanbevolen periode van bezit.

Wat gebeurt er als de Beheerder niet kan uitbetalen?

De activa van het Subfonds worden gescheiden gehouden van de Beheerder. Een uitbetaling van de activa van het product wordt dus niet beïnvloed door de financiële positie of mogelijke wanbetaling van de Beheerder. Wanbetaling door huurders van het vastgoed kan wel leiden tot lagere uitbetalingen. Beleggers in het Subfonds kunnen hiervoor geen gebruik maken van een garantiestelsel of een compensatieregeling.

Wat zijn de kosten?

De verlaging van de opbrengst laat zien welk effect de totale door u te betalen kosten hebben op uw mogelijke beleggingsrendement. De totale kosten omvatten eenmalige, vaste en incidentele kosten. De bedragen die hier zijn weergegeven, zijn de cumulatieve kosten van het product zelf voor drie verschillende perioden van bezit.

Potentiële sancties wegens vroegtijdige uitstap zijn inbegrepen. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat u €10.000 inlegt. De getallen zijn schatting en kunnen in de toekomst veranderen.

Kosten in de loop van de tijd

De tabellen geven de bedragen weer die uit uw belegging worden gehaald om verschillende soorten kosten te dekken. Deze bedragen variëren naargelang hoeveel u belegt, hoe lang u het product aanhoudt en hoe goed het product presteert. De hier weergegeven bedragen zijn illustraties op basis van een voorbeeld van een beleggingsbedrag en verschillende mogelijke beleggingsperioden.

Belegging € 10.000	Als u uitstapt na 1 jaar	Als u uitstapt na 3 jaar	Als u uitstapt na 5 jaar
Totale kosten	€ 1.427	€ 4.263	€ 7.124
Effect van de kosten (RIY) per jaar	14,27%	14,21%	14,25%

Onderstaande tabel geeft het volgende weer:

- Het effect dat de verschillende soorten kosten elk jaar hebben op uw mogelijke beleggingsrendement aan het eind van de aanbevolen periode van bezit;
- De betekenis van de verschillende kostencategorieën.

Enmalige kosten	Instapkosten	€ 0	Het effect van de kosten wanneer u uw inleg doet. Dit is het maximum dat u zult betalen, mogelijk betaalt u minder.
	Uitstapkosten	€ 75	Het effect van de uitstapkosten (bij tussentijdse beëindiging) wanneer uw belegging vervalt.
Lopende kosten	Beheerkosten en andere administratiekosten	€ 259	Het effect van de kosten die wij jaarlijks berekenen voor het beheer van uw beleggingen.
	Rentekosten hypotheek	€ 787	
	Exploitatiekosten belegging	€ 307	
Incidentele kosten	Prestatievergoedingen	€ 0	De beheerder brengt een variabele vergoeding in rekening. De vergoeding bedraagt 20% van het resultaat (voor de variabele vergoeding) dat boven de jaarlijkse winst van €500.000 uitgaat. Het feitelijke bedrag zal variëren naargelang de prestaties van uw belegging. De geaggregeerde kostenraming hierboven omvat het gemiddelde over de afgelopen 5 jaar.

De persoon die u dit product verkoopt of die u adviseert over dit product, brengt u mogelijk andere kosten in rekening. In dat geval geeft die persoon u informatie over die kosten en laat hij of zij u zien welk effect alle kosten in de loop van de tijd op uw belegging zullen hebben.

Hoe lang moet ik het houden en kan ik er eerder geld uit halen?

Het Subfonds is opgericht voor onbepaalde tijd. Het product kent geen minimale periode van bezit en is bedoeld als lange termijn belegging. De aanbevolen minimumperiode van bezit is vijf (5) jaar. Participaties zijn niet vrij verhandelbaar; beëindiging van het deelnemerschap vindt in beginsel plaats door onverplichte inkoop door het betreffende Subfonds tegen de waarde per Participatie (met eventueel in de Subfonds-Specificaties bepaalde afslag), welke inkoop door de Beheerder kan worden opgeschort bij bijzondere omstandigheden; overdracht aan derden is slechts mogelijk als secondary trading via het Fonds en na positieve WWFT/KYC-acceptatie. Bij een overdracht bent u administratiekosten ad. € 750 exclusief BTW verschuldigd aan de Beheerder.

Andere nuttige informatie

Dit document of overige informatie die betrekking heeft op het beleggingsfonds kunnen niet als beleggingsadvies worden beschouwd. Voor het Subfonds is Fondsdokumentatie opgesteld. Deze kunt u opvragen bij de Beheerder of via de website <https://ercapital.nl/investeren/fondsen/boreelkazerne-deventer/>. Bij vragen kunt u ons telefonisch bereiken tijdens kantooruren op 010-2881446.