BOREELKAZERNE
DEVENTER

ERC SUBFONDS I BOREEL

OMVANG €4.500.000,-

DEELNAME VANAF
€100.000,-

BOREELKAZERNE
DEVENTER

DISCLAIMER

Dit document bevat een aanbod tot deelname aan de uitgifte van participaties van ERC Subfonds I (Boreel). Het is uitsluitend bedoeld ter informatie voor potentiële investeerders en vormt geen door de AFM goedgekeurd prospectus. De aanbieding valt onder de prospectusvrijstelling van de Prospectusverordening en de Wet op het financieel toezicht (Wft). Deze brochure is niet gericht aan noch bedoeld voor professionele beleggers.

De inhoud is zorgvuldig samengesteld, maar onderhevig aan wijzigingen. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Deelname is uitsluitend mogelijk voor investeerders die minimaal €100.000 investeren. Potentiële deelnemers wordt aangeraden zich vooraf goed te informeren, alle fondsdocumentatie te bestuderen en onafhankelijk advies in te winnen.

HET OBJECT

Locatie
Boreelplein 39-71
7411 EH - Deventer

Rijksmonument
Voormalige militaire kazerne daterend uit 1847

Eigendom
Vrij eigendom - eigen grond

Huurinkomsten
€877.000
o.b.v. 80% verhuurd

WALT
5,8 jaar gemiddeld resterende looptijd

Oppervlakte
7.683 m² kantoor, retail en hospitality

Energielabel
Niet van toepassing (Rijksmonument)

Potentieel
Verhuur 1.583 m² leegstand
Huurwaarde €1.010.570

AANBOD

ERC Subfonds I (Boreel) is opgericht als besloten fonds voor gemene rekening en heeft in november jl. de Boreelkazerne in Deventer aangekocht Dit biedt beleggers de mogelijkheid om te participeren in een onderscheidend rijksmonument, aangekocht met een directe waardebuffer en actief gemanaged door een ervaren vastgoedpartij met een doorlopende vergunning van de AFM.

Aanbod
Een investering in ERC Subfonds I (Boreel) is mogelijk vanaf €100.000. Op basis van de huidige uitgangspunten wordt een gemiddeld totaalrendement (ROI) van circa 12,0% per jaar verwacht over de periode 2026–2030. Het gemiddeld verwachte jaarlijks cashrendement bedraagt circa 5,8%. Daarmee combineert het fonds een aantrekkelijk direct cashrendement en een strategie die gericht is op waardeontwikkeling op de lange termijn.

Waardepotentieel
Met een leegstand van bijna 20% en een mix van korte en lange huurcontracten vormt de Boreelkazerne een perfecte 'value-add opportunity'. ER Capital onderscheidt zichzelf al bijna 20 jaar in actief vastgoedmanagement en de creatie van waardevermeerdering van vastgoed met een focus op multitenant kantoorgebouwen zoals de Boreelkazerne.

Waarom deelnemen?

- **Direct rendement met waardebuffer:** Aankoop ruim onder taxatiewaarde.
- **Sterke huurdersmix:** Bekende namen zorgen voor stabiele kasstromen.
- **Fiscaal transparante structuur:** Geschikt voor belegging via BV en invulling herinvesteringsreserve (onder voorbehoud van fiscaal advies).
- **Professioneel beheer:** Actieve waardecreatie door ervaren vastgoedmanagers.
- **AIFMD-structuur met onafhankelijke bewaarder:** Juridische scheiding van vermogens en extern toezicht op geldstromen.

De inschrijving voor ERC Subfonds I (Boreel) is geopend. Toewijzing van participaties vindt plaats op volgorde van inschrijving, zolang participaties beschikbaar zijn.

FONDS SPECIFICATIES

Fondsnaam: ERC Subfonds I (Boreel) (het "Subfonds")

Object: De Boreelkazerne te Deventer

Juridisch eigenaar: Stichting ERC Subfonds I (Boreel)

Beheerder: ER Capital Vastgoed Fondsmanagement BV

Bewaarder AIFMD: CSC Depositary Services BV

Risk Manager: Torros

Looptijd: onbepaalde tijd

Waarde participatie: €5.000

Minimale participatie: €100.000 (20 Participaties)

Participatie ER Capital: minimaal 5%

Structureringsfee: €350.000 eenmalig

Exit: verkoop participaties aan het Subfonds of verkoop Object (dit wordt nader uitgewerkt in de Fondsvoorwaarden en Subfonds Specificaties)

Winstdeling ER Capital: 20% van de winst boven de €500.000 in enig jaar

Marktwaarde object: €10.040.000 (Cushman & Wakefield, juni 2025)

Vreemd vermogen Subfonds: €6.000.000 (rentekosten: 5,8% per jaar)

Eigen vermogen Subfonds: €4.500.000

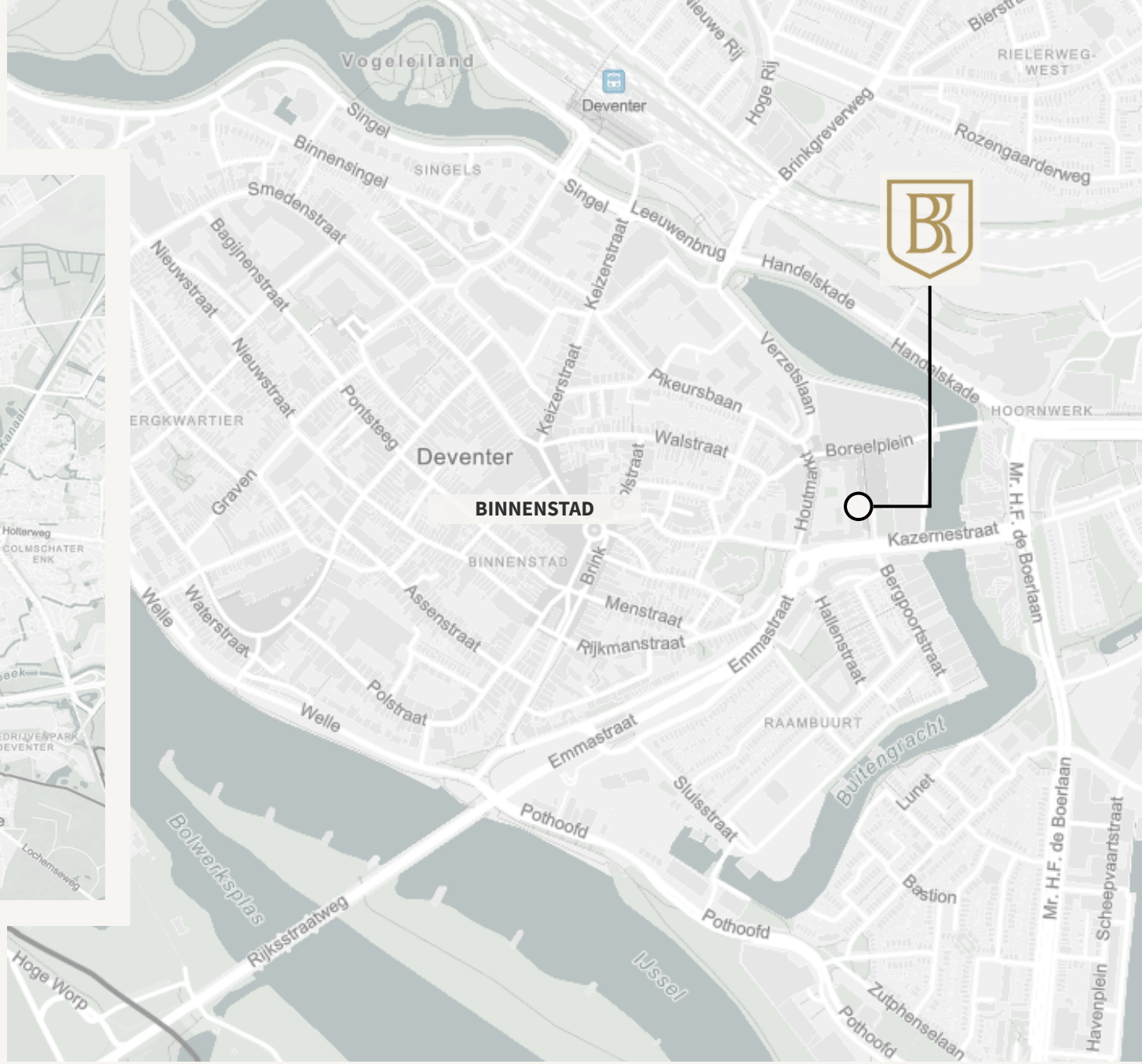
BOREELKAZERNE
DEVENTER

DE KAZERNE

De Boreelkazerne is een multitenant commercieel gebouw bestaande uit kantoor (63%), retail (19%), en horeca (18%). Er is een parkeergarage in de kelder met 670 parkeerplaatsen (geëxploiteerd door Q-Park) die door de huurders en bezoekers van het Object gebruikt kan worden.

Het pand is een Rijksmonument uit 1847 wat tussen 2009 en 2013 volledig is gerenoveerd en gemoderniseerd door een locale 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 publiekstrekker de binnenstad zelf: in 2024 trok de historische binnenstad ruim 170.000 bezoekers per week.



BOREELKAZERNE
DEVENTER

DEVENTER

Deventer is een van de oudste steden van Nederland, strategisch gelegen aan de rivier de IJssel in de provincie Overijssel. Met een bevolking van circa 105.000 inwoners vormt Deventer een aantrekkelijk stedelijk centrum binnen de regio Stedendriehoek (Deventer–Apeldoorn–Zutphen).

De binnenstad van Deventer staat bekend om haar rijke geschiedenis, monumentale panden en levendige sfeer. De stad biedt een hoogwaardige leefomgeving met een combinatie van cultuur, horeca, winkels en groen.

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.

BOREELKAZERNE

DEVENTER

PROJECTIES

	2026	2027	2028	2029	2030
ROI*	10,04%	12,32%	12,03%	12,62%	13,03%
RETURN ON CASH*	3,26%	5,50%	5,17%	7,39%	7,76%

Geprognosticeerd rendement

- De projecties voorspellen een gemiddeld ROI van 12,01% over de jaren 2026 t/m 2030.
- Het gemiddelde jaarlijkse cashrendement bedraagt 5,82%.
- In het boekjaar 2025 (nov-dec) zullen de aankoopkosten inclusief overdrachtsbelasting en de waardestijging (verschil aankoopwaarde en taxatiewaarde) opgenomen worden. De gemiddelde ROI zonder additionele verkoopopbrengst bedraagt tot en met 2030 inclusief de volledige afschrijving van de aankoopkosten 8,59%.

Exit

- Na 5 jaar mogen participanten hun participaties ter verkoop aanbieden aan het Subfonds.
- Indien een enkele Participant meer dan 33% van de participaties in zijn bezit zal krijgen, wordt er een vergadering van Participanten bijeengeroepen worden om te beslissen over de verkoop van het Object (liquidatie van het Subfonds).
- De inkoopprijs van de Participaties wordt gebaseerd op de intrinsieke waarde met de volgende correctie:
  - na 5 jaar: 95% balanswaarde Object
  - na 6 jaar: 96% balanswaarde Object
  - na 7 jaar: 97% balanswaarde Object
  - na 8 jaar of meer: 98% balanswaarde Object

**De gepresenteerde rendementen zijn prognoses en gebaseerd op aannames en verwachtingen. Deze zijn uitsluitend bedoeld ter illustratie en vormen geen garantie voor toekomstige resultaten*

KENMERKEN

1. Commercieel vastgoed op A-locatie

De Boreelkazerne is een volledig gerenoveerd Rijksmonument uit 1847 van 7.600 m² aan kantoor-, winkel- en horecaruimte in het hart van Deventer.
Deventer is een sterk groeiende stad met een gezonde economie, een bruisende binnenstad en uitstekende bereikbaarheid via de A1 en het spoor. De stad trekt bedrijven aan uit onder andere de ICT-, logistiek- en dienstensector. Het pand ligt aan het Boreelplein, een levendige plek met ruim 170.000 bezoekers per week en sterke trekpleisters als Bever en ’t Zusje.

2. Direct rendement én ingebouwde waardebuffer

De aankoopprijs bedraagt € 8,87 miljoen, terwijl de taxatiewaarde € 10,04 miljoen is. Daarmee wordt met deze investering een waardebuffer van ruim €1 miljoen gerealiseerd. Daarnaast is het pand al voor 80% verhuurd, en zorgen de huurders als Bever, TIG en ’t Zusje, samen voor €877.000 huurinkomsten per jaar.

3. Transparante fiscale structuur

Het fonds is opgezet als een Besloten Fonds voor Gemene Rekening (BFGR). Daarmee is het fiscaal transparant: de inkomsten worden direct aan u toegerekend. Als u via een BV investeert, kunt u mogelijk de herinvesteringsreserve (HIR) benutten. *Raadpleeg altijd uw eigen fiscalist voor passend advies.*

Wat betekent dit voor u:

- U behoudt flexibiliteit in uw eigen fiscale planning.
- Afhankelijk van uw situatie kan dit leiden tot fiscaal voordeel of belastinguitstel.

4. Professioneel beheer en gedeeld belang

ER Capital is al bijna 20 jaar actief in vastgoedbeheer en fondsmanagement. Het team verhoogt de waarde van panden via actief verhuurbeleid, renovatie en kostenoptimalisatie. Daarnaast investeert ER Capital zelf voor minimaal 5% in het fonds.

Wat betekent dit voor u:

- Ervaren vastgoedprofessionals zorgen voor het dagelijkse beheer en werken aan waardegroei van de investeringen.
- Omdat ER Capital zelf meebelegt, deelt de beheerder in dezelfde risico’s en opbrengsten als de overige investeerders, waardoor de belangen op natuurlijke wijze op één lijn liggen.

5. Bescherming en toezicht volgens AIFMD

Het fonds valt onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). De structuur bestaat uit:

- ER Capital Vastgoed Fondsmanagement als vergunninghoudende beheerder.
- CSC Depositary Services als onafhankelijke bewaarder die het vermogen bewaakt.

Wat betekent dit voor u:

- Uw inleg staat juridisch gescheiden van het vermogen van de beheerder en kan niet worden aangeraakt bij een faillissement.
- De externe bewaarder controleert alle geldstromen, zodat uw kapitaal veilig en transparant wordt beheerd.

ACHTERGROND

Het Subfonds heeft de Boreelkazerne verworven van Arc Real Estate, een vastgoedonderneming gespecialiseerd in logistiek en retail. Verkoper verwierf het Object eind 2018 als onderdeel van een grotere retailportefeuille, met de bedoeling het snel weer te verkopen aangezien kantoorpanden niet tot haar specialiteiten behoren.

Toen Corona uitbrak in 2019, bleek het echter geen gunstig moment om een kantoorpand te verkopen, en bovendien was verkoper druk met het beheer van haar retailhuurders. In de opvolgende jaren is het noodzakelijke onderhoud uitgevoerd, maar zijn er geen echte investeringen gedaan om de verhuurbaarheid te verbeteren. Dit gebrek aan actief beheer heeft geleid tot de huidige leegstand van 20%.

Juist dit biedt een duidelijke kans voor ER Capital en haar investeerders. Met actief en professioneel beheer – zowel commercieel als technisch – kan de leegstand aanzienlijk worden teruggebracht en de bezettingsgraad verhoogd. Door nauw betrokken te zijn bij zowel verhuur als exploitatie kan ER Capital snel schakelen, kansen benutten en de waardeontwikkeling van het Object optimaal sturen. Voor investeerders betekent dit een aantrekkelijk rendementsperspectief, gedragen door een hands-on aanpak.

Recent heeft een hotelketen interesse getoond om circa 1.400 m^2 van de leegstaande ruimte te huren voor de exploitatie van een boetiekhotel. Verkoper heeft deze mogelijkheid besproken met de gemeente die hier positief tegenover stond.

Een andere optie die is besproken met de gemeente is het creëren van een grote opening in de gevel op de begane grond om de toegankelijkheid te verbeteren en meer bezoekers naar binnen te halen. Een grote koffiebar met een open zitgedeelte en co-working ruimtes op de bovenliggende verdieping zou zorgen voor een dynamischere omgeving en een aanvulling vormen op de avondhoreca rondom het binnenterrein van het pand. De gemeente was hier ook enthousiast over, en in het algemeen tegenover elk plan dat meer bezoekers naar het plein trekt.

HUURDERSOVERZICHT

Type	Detailhandel in buitensportartikelen
Gehuurde BVO	1.052 m² (13,7% van totaal)

Al sinds 2012 is Bever gevestigd in de oude kazerne. In de winkel vinden de bezoekers een groot assortiment aan buitenkleding, schoenen en attributen voor outdoor activiteiten in de bos- en waterrijke omgeving van Deventer of daarbuiten.

Type	Kappersspeciaalzaak
Gehuurde BVO	789 m² (10,3% van totaal)

Davines Nederland heeft zich al sinds 2013 gevestigd in de Boreelkazerne te Deventer. Zij zijn als onderdeel van de Davines Group, met Italiaanse origine, gespecialiseerd in hoogwaardige haarverzorgingsproducten die met natuurlijke ingrediënten en milieuvriendelijke processen worden ontwikkeld.

Type	Restaurant
Gehuurde BVO	643 m² (8,4% van totaal)

Dit populaire tapasrestaurant is te vinden door heel Nederland. ’t Zusje biedt een all-you-can-eat concept aan, waarbij gekozen kan worden uit allerlei bourgondische gerechten. De vestiging in Deventer wordt goed gewaardeerd door haar klanten.

Type	Onderwijsadviesbureau
Gehuurde BVO	742 m² (9,7% van totaal)

The Implementation Group (TIG) is een data-gedreven dienstverlener voor het onderwijs. TIG zet data om in heldere en doelgerichte stuur- en verantwoordingsinformatie. TIG helpt scholen om beslissingen te onderbouwen en voortgang te monitoren. Ook bieden zij trainingen aan voor verschillende onderwijsinstanties.

Type	Restaurant
Gehuurde BVO	721 m² (9,4% van totaal)

Yume Sushi & Grill is een waardevolle aanvulling op het culinaire aanbod in de Boreelkazerne. Het restaurant staat bekend om zijn all-you-can-eat concept met daarin sushi, grillgerechten en Aziatische delicatessen.

EXPLOITATIEPROGNOSE

		2026		2027		2028		2029		2030	
Bruto huurinkomsten			920.001		1.057.009		1.029.693		1.063.887		1.085.165
Exploitatiekosten	15%	138.000		158.551		154.454		159.583		162.775	
Beheerkosten	4%	36.800		42.280		41.188		42.555		43.407	
Operationeel resultaat			745.201		856.177		834.051		861.748		878.984
OPEX											
Algemene kosten		29.500		30.238		30.993		31.768		32.562	
Managementkosten	0,5%	50.200		50.900		51.610		52.328		53.055	
EBIT			665.501		775.039		751.448		777.652		793.366
Hypotheekrente	5,9%	354.000		348.690		343.380		338.070		332.760	
Resultaat voor belasting			311.501		426.349		408.068		439.582		460.606
Indirect resultaat	1,25%	140.094		141.845		143.618		145.413		147.231	
Winstdeling Beheerder		-		13.639		10.337		16.999		21.567	
Totale winst			451.595		554.555		541.349		567.996		586.270
Totale ROI*			**10,04%**		**12,32%**		**12,03%**		**12,62%**		**13,03%**
Winst			451.595		554.555		541.349		567.996		586.270
-/- indirect resultaat			140.094		141.845		143.618		145.413		147.231
-/- aflossing			90.000		90.000		90.000		90.000		90.000
Opbouw cashreserve			75.000		75.000		75.000		-		-
Cashflow			146.501		247.710		232.731		332.583		349.039
Return on cash*			**3,26%**		**5,50%**		**5,17%**		**7,39%**		**7,76%**

BOREELKAZERNE
DEVENTER

**De gepresenteerde rendementen zijn prognoses en gebaseerd op aannames en verwachtingen. Deze zijn uitsluitend bedoeld ter illustratie en vormen geen garantie voor toekomstige resultaten.*

DISCLAIMER

De informatie in deze presentatie is uitsluitend bedoeld voor informatieve doeleinden. Hoewel ER Capital ernaar streeft om accurate en actuele gegevens te verstrekken, kan ER Capital geen garanties geven omtrent de volledigheid, juistheid of actualiteit van de inhoud. Aan de gepresenteerde informatie kunnen geen rechten worden ontleend. ER Capital is niet aansprakelijk voor eventuele fouten, weglatingen of verkeerde interpretaties.

De standpunten, meningen en aanbevelingen (indien van toepassing) zijn die van ER Capital en weerspiegelen niet noodzakelijkerwijs de standpunten van derden. De inhoud kan zonder voorafgaande kennisgeving worden gewijzigd en ER Capital is niet verplicht de hierin verstrekte informatie bij te werken of te herzien.

Lezers dienen alle informatie die van invloed kan zijn op hun beslissingen te verifiëren en relevante professionals of bronnen te raadplegen voordat zij actie ondernemen op basis van de gepresenteerde informatie.

CONTACT

ERC Subfonds I (Boreel) is een initiatief van ER Capital Vastgoed Fondsmanagement BV, een dochteronderneming van:

ER Capital NV
Westplein 9A
3016 BM Rotterdam
www.ercapital.nl
010-2881446

ER CAPITAL
VASTGOED FONDSMANAGEMENT

BOREELKAZERNE

DEVENTER

ER CAPITAL

VASTGOED FONDSMANAGEMENT

010-2881446

WWW.ERCAPITAL.NL