



ER CAPITAL

VASTGOED FINANCIERING



GEUSSELT

MAASTRICHT

VASTGOED FINANCIERING

**RENTE 7,5% - 8,0%\***

DEELNAME VANAF €100.000,-



## \* DISCLAIMER

Dit document bevat een aanbod tot deelname aan de Geusselt Financiering. Het is uitsluitend bedoeld ter informatie voor potentiële investeerders en vormt geen door de AFM goedgekeurd prospectus.

De inhoud is zorgvuldig samengesteld, maar onderhevig aan wijzigingen. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Vooruitzichten, prognoses en verwachtingen zijn naar hun aard onzeker en kunnen afwijken van de uiteindelijke resultaten. Een investering in deze propositie brengt risico's met zich mee, waaronder het risico van gedeeltelijk of volledig verlies van het geïnvesteerde bedrag. Deelname is uitsluitend mogelijk voor investeerders die minimaal €100.000 investeren. 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. Potentiële deelnemers wordt aangeraden zich vooraf goed te informeren en onafhankelijk advies in te winnen.



#### Locatie "Businesspark Geusselt"

Langs de A2 (Maastricht - Amsterdam) en A79 (Maastricht - Heerlen)



#### WALT

6,5 jaar gemiddeld resterende looptijd



#### Huurinkomsten

€1.705.909 o.b.v. 90% verhuurd



#### Gratis parkeren

Groot parkeerterrein voor het stadion



#### Oppervlakte

14.899 m<sup>2</sup> kantoor



#### Energielabels A+, A en B



#### Eigendom

Erfpacht - eeuwigdurend afgekocht



#### Opwaarts potentieel

Leegstand van 1.531 m<sup>2</sup>

Totale bruto huurwaarde circa €1,9 miljoen

# AANBOD

## Aankoop Businesspark Geusselt

ER Capital heeft op 27 februari jl. het commerciële vastgoedcomplex Businesspark Geusselt, gelegen rondom het MVV-stadion in Maastricht, voor ERC Subfonds II (De Geusselt) verworven. De aankoopprijs bedroeg €15.000.000 k.k. bij een huidig jaarlijks huurinkomen van circa €1.700.000. De beoogde financieringsstructuur wordt gevormd door een eerste hypotheek van €10.000.000, aangevuld met een achtergestelde tweede hypotheekfinanciering van €3.500.000 en €4.000.000 aan eigen vermogen/aandeelhoudersleningen.

## Aanbod

De Geusselt Financiering biedt particuliere beleggers de mogelijkheid om vanaf €100.000 deel te nemen via een lening aan het fonds. U kunt kiezen voor een looptijd van vier of vijf jaar.

Bij een looptijd van vier jaar bedraagt de vaste rente 7,5% per jaar; bij een looptijd van vijf jaar 8% per jaar. De rente wordt per kwartaal achteraf uitgekeerd.

De hoofdsom wordt aan het einde van de looptijd volledig afgelost: op 1 april 2030 bij een looptijd van vier jaar en op 1 april 2031 bij een looptijd van vijf jaar.

## Zekerheidspositie

De lening wordt verstrekt met een recht van tweede hypotheek op het vastgoed. Op basis van de meest recente taxatie van €15.400.000 en een eerste hypotheek van €10.000.000 bedraagt de buffer tussen eerste hypotheek en marktwaarde circa €5.400.000. De totale financieringsstructuur resulteert in een loan-to-value (LTV) voor de tweede hypotheek in de bandbreedte van circa 65% tot 87%.

Een investering in de Geusselt Financiering kent een hoger risico dan een senior lening en is achtergesteld ten opzichte van de eerste hypotheekhouder. De mate waarin het hypotheekrecht bescherming biedt, is afhankelijk van de marktwaarde van het vastgoed en de toekomstige kasstromen. Het resterende deel van de aankoop wordt gefinancierd met eigen vermogen van het fonds.

## Structuur

Businesspark Geusselt is ondergebracht in het vastgoedfonds "ERC Subfonds II (De Geusselt)", een besloten fonds voor gemene rekening. Na registratie bij de AFM zal dit fonds participaties kunnen uitgeven aan beleggers. Verdere informatie hierover wordt naar verwachting in het tweede kwartaal van 2026 beschikbaar gesteld. Deze mogelijke fondsdeelname staat volledig los van de Geusselt Financiering en maakt geen onderdeel uit van dit aanbod.

# SPECIFICATIES

**Fondsnaam:** ERC Subfonds II (Geusselt) (het "Subfonds")

**Object:** Businesspark Geusselt te Maastricht

**Juridisch eigenaar/debiteur:** Stichting ERC Subfonds II (Geusselt)

**Beheerder:** ER Capital Vastgoed Fondsmanagement BV

**Looptijd:** naar keuze 4 of 5 jaar

**Rentevergoeding:** 7,5-8% vast op jaarbasis vanaf moment storting, afhankelijk van looptijd

**Rentebetaling:** per kwartaal achteraf

**Zekerheid:** recht van tweede hypotheek op het vastgoed

**Minimale deelname:** €100.000

**LTV-range:** 65-87%

**Marktwaarde object:** €15.400.000 (Cushman & Wakefield, 12-2025)

**Omvang geldlening:** €3.500.000

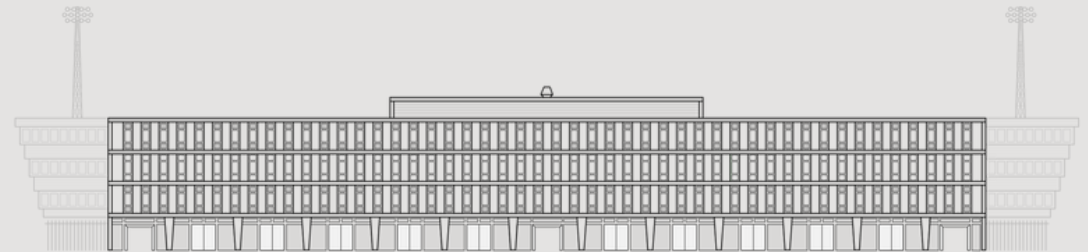
**Inschrijving:** tot 31 juli 2026





#### A. Zuidpark

Zuidpark omvat 3.860 m<sup>2</sup> v.v.o. aan kantoorruimte en een fitnessruimte, verdeeld over vier verdiepingen. De entree en overige gemeenschappelijke ruimten zijn in 2022 volledig gerenoveerd, met een moderne uitstraling die aansluit bij Noordpark, Westpark en Oostpark. Het bedrijvent centrum ligt op een zichtlocatie vanaf zowel de Noorderburg als de A2. Voor het gebouw bevindt zich een ruim terrein met gratis parkeerfaciliteiten. Het gebouw beschikt over een energielabel A++.

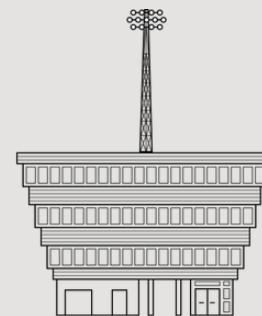


#### B. Westpark / Noordpark / Oostpark

Westpark, Noordpark & Oostpark omvatten gezamenlijk 11.039 m<sup>2</sup> v.v.o. aan kantoorruimte. Het complex bestaat uit de volgende kantoorgebouwen:

- Westpark: Geusselt 3–5 (8.117 m<sup>2</sup> v.v.o.)
- Noordpark: Geusselt 6–7 (2.141 m<sup>2</sup> v.v.o.)
- Oostpark: Geusselt 8 (781 m<sup>2</sup> v.v.o.)

Alle entrees en gemeenschappelijke ruimten zijn recent gerenoveerd om één samenhangend geheel en merkidentiteit te creëren. De herinrichting omvatte nieuwe interne en externe bewegwijzering. De energieprestaties van de verschillende vleugels variëren van energielabel A tot A+.



De hogere verdiepingen van Westpark en de hoekkantoren bieden een indrukwekkend uitzicht op het voetbalveld van het stadion, waardoor huurders de wedstrijden en trainingen rechtstreeks vanuit hun kantoor kunnen volgen.

## VASTGOED

Het vastgoed omvat twee onafhankelijke, maar samenhangende gebouwen:

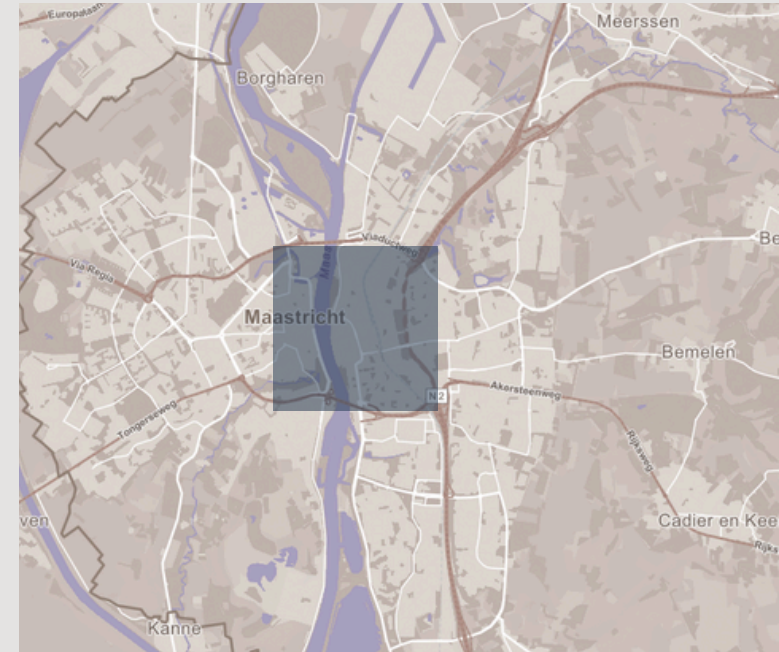
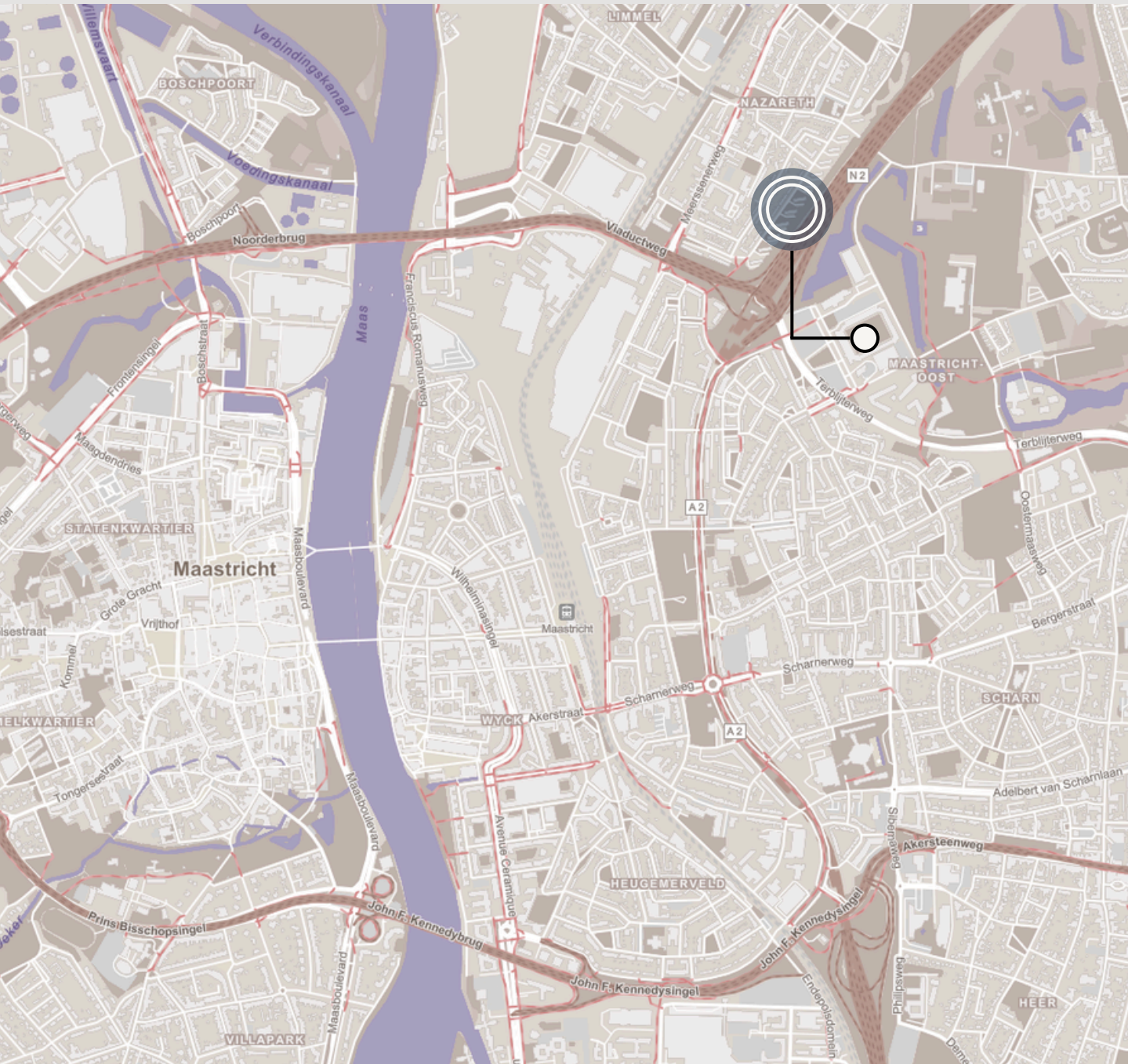
#### A. Zuidpark

Gelegen aan Stadionplein 10 aan de zuidzijde van het stadion en bevat kantoren en fitnessruimte (Geusselt 1 en 2).

#### B. Westpark, Noordpark & Oostpark

Gelegen aan Geusseltweg 43 en bestaat uit de kantoorgebouwen Westpark (Geusselt 3, 4, 5), Noordpark (Geusselt 6, 7) en Oostpark (Geusselt 8).

Het voetbalveld en bijbehorende faciliteiten behoren niet tot het eigendom van het fonds. Het object zal op termijn in samenspraak met de stakeholders onderdeel uit kunnen maken van een (grootschalige) gebiedsontwikkeling.



# MAASTRICHT

**Maastricht is de hoofdstad van de provincie Limburg, centraal gelegen tussen Duitsland (Aken) en België (Luik). Met een inwonersaantal van circa 125.000 biedt Maastricht een hoge kwaliteit van leven.**

Het historische stadscentrum, met zijn levendige pleinen, internationale sfeer, dynamische studentenpopulatie, culturele voorzieningen en een duidelijk eigen identiteit, maakt Maastricht tot een aantrekkelijke stad om te wonen, werken en recreëren.



Maastricht is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor zowel nationale als internationale bedrijven.

De stad herbergt meerdere gerenommeerde onderwijsinstellingen met een hoog percentage internationale studenten, zoals de Maastricht University (138e plaats in de Times World University Ranking), het Maastricht UMC+ (universitair medisch centrum) en de Hotel Management School Maastricht. Dankzij de gunstige ligging nabij Duitsland en België beschikt Maastricht over een meertalig arbeidspotentieel.

Al deze factoren maken van Maastricht een dynamische stad, waar inwoners, bedrijven, onderwijsinstellingen, overheid, toerisme en studenten elkaar versterken. Dit zorgt voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor internationale, nationale én regionale ondernemingen. Zo hebben onder andere PWC, EY, Deloitte, KPMG, ING, DHL, het wereldwijde hoofdkantoor van DSM, de provinciale overheid en diverse callcenters hun regionale vestigingen in Maastricht.





# EXPLOITATIEPROGNOSE \*

		Jaar 1		Jaar 2		Jaar 3		Jaar 4		Jaar 5	
Geprojecteerde huurinkomsten (90%)			1.748.557		1.792.271		1.837.077		1.883.004		1.930.079
Waardemutatie	1,25%		194.906		197.343		199.809		202.307		204.836
Exploitatiekosten	20%		349.711		358.454		367.415		376.601		386.016
Beheerkosten			69.942		71.691		73.483		75.320		77.203
Operationeel resultaat			1.523.809		1.559.468		1.595.988		1.633.390		1.671.696
OPEX											
Algemene kosten			20.500		21.013		21.538		22.076		22.628
Managementfee	0,5%		77.963		78.937		79.924		80.923		81.934
EBIT			1.425.347		1.459.519		1.494.527		1.530.391		1.567.134
Hypotheekrente	6,5%		650.000		650.000		650.000		650.000		650.000
<b>Rente Geusselt Financiering**</b>	<b>7,75%</b>		<b>271.250</b>		<b>271.250</b>		<b>271.250</b>		<b>271.250</b>		<b>271.250</b>
Amortisatie			75.000		75.000		75.000		75.000		75.000
Resultaat			429.097		463.269		498.277		527.313		556.707
Resultaat			429.097		463.269		498.277		527.313		556.707
-/- Afschrijvingskosten			75.000		75.000		75.000		75.000		75.000
-/- Indirect resultaat			194.906		197.343		199.809		202.307		204.836
Cashflow			309.191		340.926		373.467		400.006		426.871

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

\*\* Als aanname voor het exploitatiemodel is uitgegaan van een 50/50 verdeling in looptijden van de Geusselt Financiering



## HUUROVERZICHT

Businesspark Geusselt kent een uiterst solide huurderssamenstelling, met internationale corporates, publieke instellingen en gevestigde Europese dienstverleners. Dankzij de diversiteit, de hoge bezettingsgraad van 90% en een gemiddelde gewogen looptijd (WALT) van 6,5 jaar, beschikt het complex over een robuuste en voorspelbare kasstroom. Dit vormt een uitstekende basis voor waardestijging en verdere optimalisatie via actief assetmanagement. Een overzicht van de belangrijkste huurders:

Type Call center fashion industrie  
Gehuurde BVO 4.000 m<sup>2</sup> (27% van totaal)

H&M, één van 's werelds grootste mode- en lifestylebedrijven, heeft een belangrijke Europese operatie gevestigd in Bedrijvenpark De Geusselt. Vanuit een moderne faciliteit van circa 4.000 m<sup>2</sup> verzorgt H&M hier het klantcontact voor meerdere Europese landen. H&M heeft te kennen gegeven het huurcontract niet te willen verlengen. Momenteel zijn gesprekken gaande voor alternatieve invulling.

Type Fitness  
Gehuurde BVO 1.669 m<sup>2</sup> (11% van totaal)

Basic-Fit is Europa's grootste en snelst groeiende fitnessketen, met een duidelijke focus op toegankelijke, betaalbare en hoogwaardige sportfaciliteiten. In Bedrijvenpark De Geusselt exploiteert Basic-Fit een moderne club van 1.669 m<sup>2</sup>, uitgerust met professionele trainingsapparatuur en ruime open sportzones.

Type Gemeente/overheid  
Gehuurde BVO 1.007 m<sup>2</sup> (7% van totaal)

De Gemeente Maastricht huurt circa 1.007 m<sup>2</sup> binnen Businesspark De Geusselt en stelt een deel van deze ruimte beschikbaar aan voetbalclub MVV. Vanuit deze huurovereenkomst worden tevens aanvullende faciliteiten, waaronder de business lounge, aan de club aangeboden.

Type Textielontwikkeling  
Gehuurde BVO 891 m<sup>2</sup> (6% van totaal)

Polartec is opgericht in 1906 en is een van de meest innovatieve ondernemingen op het gebied van textiel en aanverwante materialen. Sinds de uitvinding van de moderne synthetische fleecestof in 1981 hebben de vakmensen van Polartec deze materialen verder ontwikkeld als grondstof voor de grootste kledingmerken ter wereld.



## ACHTERGROND

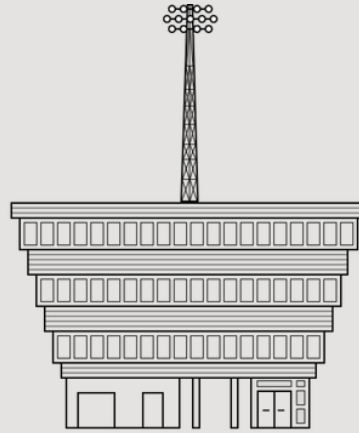
Het fonds heeft Businesspark Geusselt in Maastricht verworven, bestaande uit de kantoorgebouwen Zuidpark, Westpark, Noordpark en Oostpark, gelegen naast het MVV-stadion.

Businesspark Geusselt is een multitenant kantoorlocatie met gedeeltelijke leegstand en biedt binnen de Maastrichtse kantorenmarkt mogelijkheden voor waardecreatie via actief assetmanagement, waaronder verhuuroptimalisatie en verduurzaming.

ER Capital beschikt over ruime ervaring met multitenant kantoren en zet via actief assetmanagement en gerichte investeringen in op verbetering van de verhuurbaarheid en het exploitatieresultaat, afhankelijk van marktomstandigheden.

Het fonds wordt beheerd door ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V., een onafhankelijke beheerder met AIFMD-vergunning, en opereert binnen een gereguleerd en transparant kader.





ER CAPITAL  
VASTGOED FONDSMANAGEMENT

010-2881446

WWW.ERCAPITAL.NL