ER CAPITAL
VASTGOED FONDSMANAGEMENT

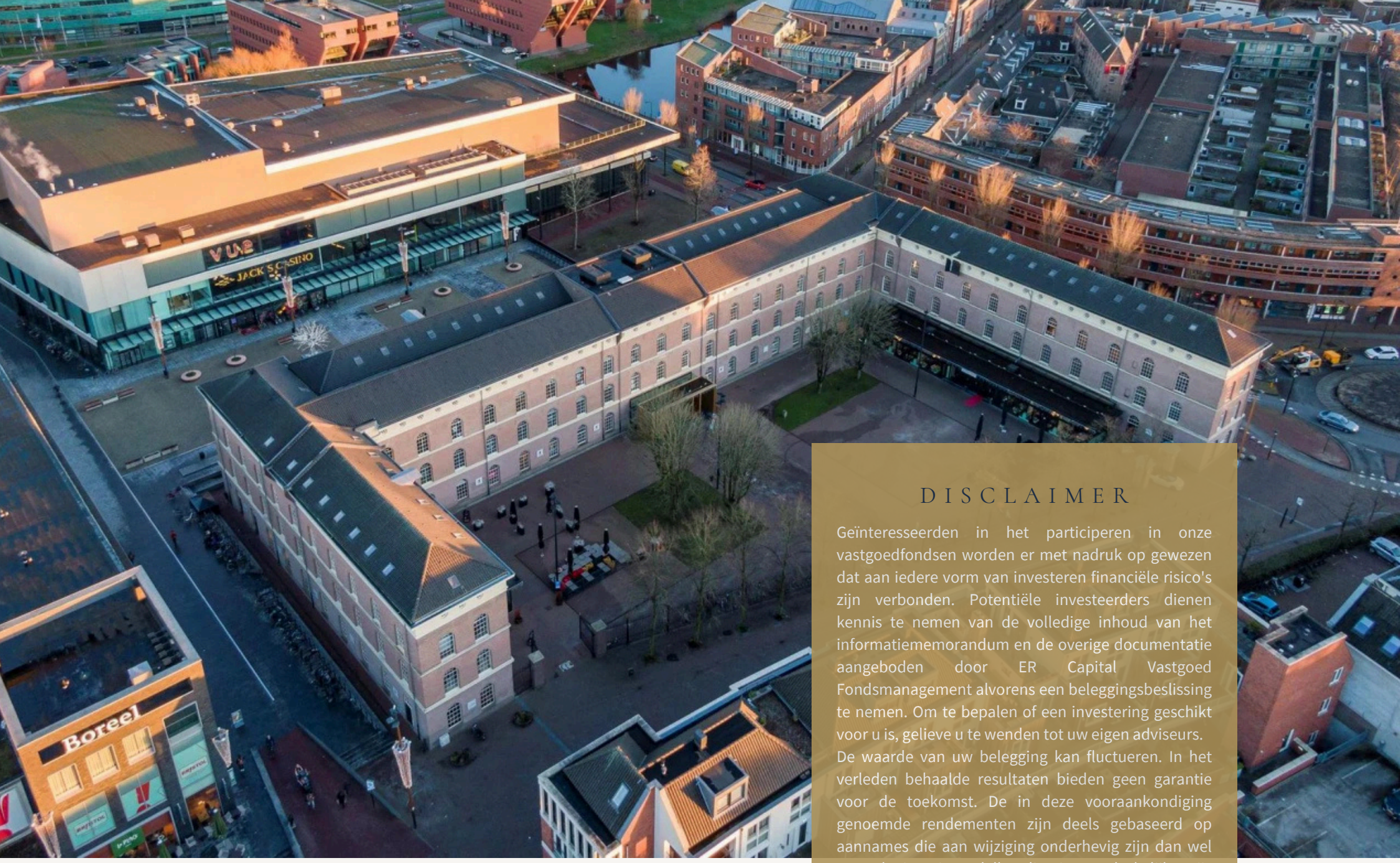
BOREELKAZERNE
DEVENTER



ERC SUBFONDS I

OMVANG €4.500.000,-

DEELNAME VANAF
€100.000,-



DISCLAIMER

Geïnteresseerden in het participeren in onze vastgoedfondsen worden er met nadruk op gewezen dat aan iedere vorm van investeren financiële risico's zijn verbonden. Potentiële investeerders dienen kennis te nemen van de volledige inhoud van het informatiememorandum en de overige documentatie aangeboden door ER Capital Vastgoed Fondsmanagement alvorens een beleggingsbeslissing te nemen. Om te bepalen of een investering geschikt voor u is, gelieve u te wenden tot uw eigen adviseurs.
De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. De in deze vooraankondiging genoemde rendementen zijn deels gebaseerd op aannames die aan wijziging onderhevig zijn dan wel voortvloeien uit modellen die niet noodzakelijkerwijs de werkelijkheid weerspiegelen.

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
Totale huurwaarde €1.010.570

WALT en leegstand
Effectief: 5,3 jaar
Totaal*: 3,5 jaar
Effectieve leegstand: circa 400m²
Totale leegstand*: circa 2.000m²

Oppervlakte
7.683 m² kantoor, retail en hospitality

Energielabel
Niet van toepassing (Rijksmonument)

Potentieel
- Verhuur van de 400m² leegstand
- Mogelijkheid om waarde te creëren door de casco ruimten te ontwikkelen tot woningen

**Inclusief de onbenutte casco ruimte in het pand met ontwikkelpotentieel, dit wordt leeggehouden in anticipatie van de ontwikkeling naar woningen*

STRATEGIE

Aankoop Boreelkazerne
ER Capital heeft in november 2025 haar eerste FGR vastgoedfonds "ERC Subfonds I (Boreel)" gelanceerd: een besloten fonds voor gemene rekening waarin de prachtige Boreelkazerne in Deventer is geplaatst. Met een scherp onderhandelde aankoopprijs van €8.872.500 tegen een taxatiewaarde van €10.040.000 is dit een uníeke kans om mee te profiteren van ER Capital's ruime ervaring in vastgoedmanagement en fondsbeheer.

Waardepotentieel
Met een leegstand van bijna 20% en een mix van korte en lange huurcontracten vormt de Boreelkazerne een perfecte 'value-add opportunity'. Momenteel wordt de mogelijkheid onderzocht of de leegstaande vleugel getransformeerd kan worden tot appartementen.

Lange-termijn investering
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. Door actief vastgoedbeheer voegt ER Capital waarde toe aan haar vastgoed onder management (zowel eigen boek als fondsbeheer). Het vastgoed wordt na aankoop direct geoptimaliseerd in de breedste zin waardoor de verhuurbaarheid verbetert. Het vastgoed wordt daarmee toekomstbestendig zodat het voor de lange termijn kan worden aangehouden en ER Capital en mede-investeerders profiteren van een solide huurinkomstenstroom.

Hefboomeffect
De aankoop van de Boreelkazerne wordt deels gefinancierd met een hypothecaire lening van een professionele kredietverstrekker tegen een scherp rentetarief en een conservatieve LTV. Dit vreemd vermogen helpt het rendement op het eigen vermogen van het Subfonds te verhogen en daarmee de inleg van de participant te optimaliseren.

Eigen kapitaalbelang
ER Capital participeert voor minimaal 5% zelf mee in het Subfonds.

INDICATIEVE SPECIFICATIES

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

Object: De Boreelkazerne te Deventer

Initiatiefnemer: ER Capital Vastgoed Fondsmanagement BV

Juridisch eigenaar: Stichting ERC Subfonds I (Boreel)

Stichtingbestuur: ER Capital Vastgoed Fondsmanagement BV

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: €10.080.000 (Cushman & Wakefield, 31 december 2025)

Vreemd vermogen Subfonds: €6.000.000 (rentekosten: 5,9% per jaar)





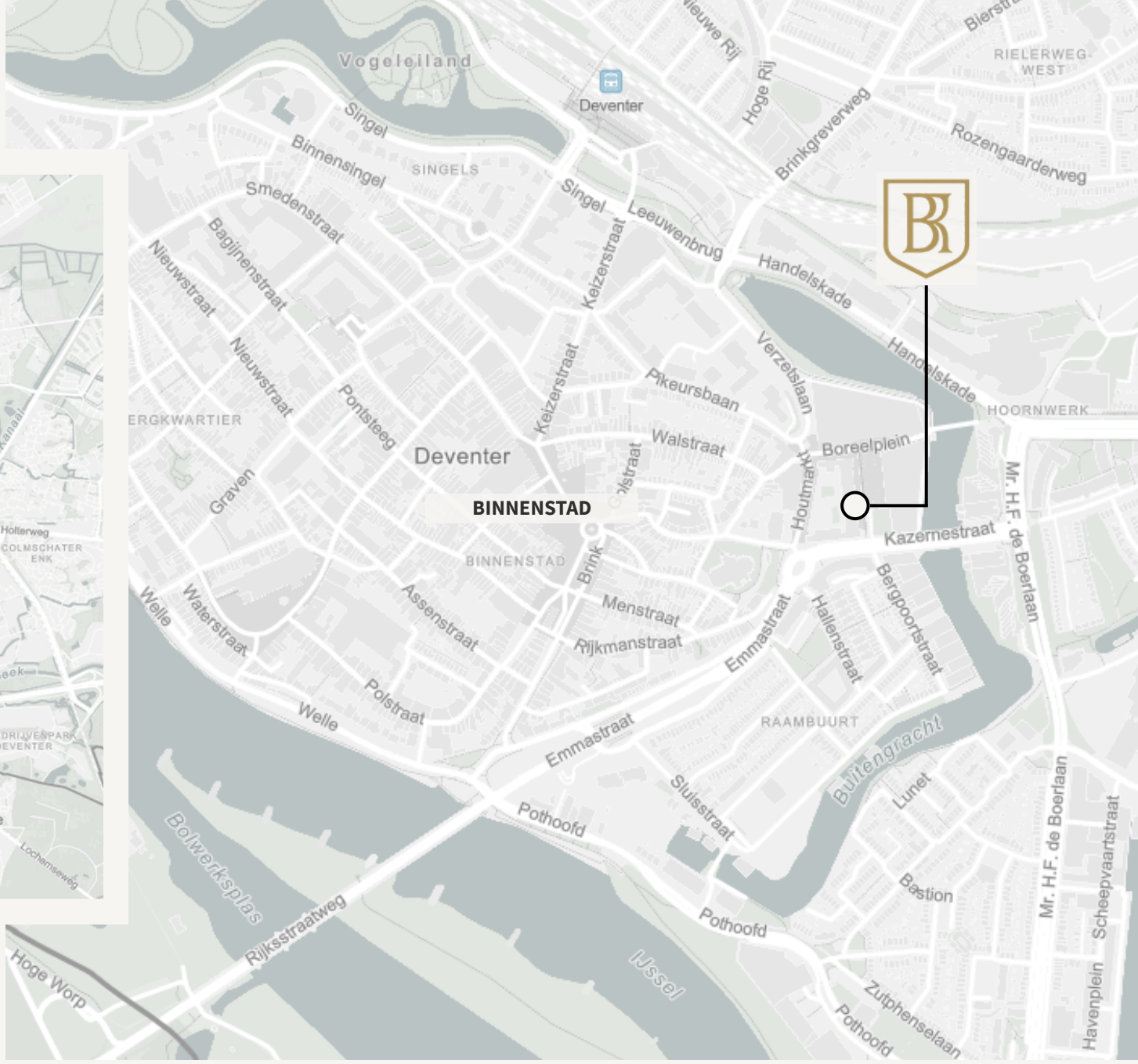
DE KAZERNE

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 Object is een Rijksmonument uit 1847 wat tussen 2009 en 2013 volledig is gerenoveerd en gemoderniseerd door een locale ontwikkelaar DC Vastgoed.

Het Object 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.





BINNENSTAD

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*	6,9%	8,9%	9,0%	9,5%	9,6%
RETURN ON CASH*	3,77%	5,76%	5,77%	6,26%	6,35%

Geprognosticeerd rendement

- De huidige projecties zoals geüpdate per 7 oktober 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 (onbenutte ruimtes in de lang zijvleugel) leeg blijven tot en met einde 2030 en het Object met onbenutte herontwikkeling wordt verkocht. De ROI zal naar verwachting uitkomen tussen de 10 en 20% onder de aanname dat de casco ruimten kunnen worden herontwikkeld naar (senioren) woningen.
- Het gemiddelde jaarlijkse cashrendement bedraagt 5,58%.
- In het boekjaar 2025 (nov-dec) zullen de aankoopkosten inclusief overdrachtsbelasting en de waardestijging (verschil aankoopwaarde en taxatiewaarde) opgenomen worden waardoor 2025 afgesloten zal worden met een negatief resultaat van circa € 400.000 (-8,78%). De gemiddelde ROI zonder additionele verkoopopbrengst bedraagt tot en met 2030 inclusief de volledige afschrijving van de aankoopkosten 8,59%.

Mogelijkheid herontwikkeling

- De totale ROI wordt geprognotiseerd tussen de 10 en 20% na de transformatie van de appartementen.

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*



EXPLOITATIEPROGNOSE

	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	745.201	790.712	810.480	830.742	851.511
OPEX					
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 voor belasting	311.501	279.127	279.580	301.565	305.636
Indirect resultaat	140.094	141.845	143.618	145.413	147.231
Winstdeling Beheerder	-				
Totale winst	399.634	420.972	408.280	292.665	466.036
Totale ROI*	**6,9%**	**8,9%**	**9,0%**	**9,5%**	**9,6%**
Winst	399.634	297.027	408.280	292.665	466.036
-/- 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	70.000	70.000	70.000
Cashflow	169.540	259.127	259.580	281.565	285.636
Return on cash*	**3,77%**	**5,76%**	**5,77%**	**6,26%**	**6,35%**

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.*

INDICATIEVE KENMERKEN

1. Commercieel vastgoed op A-locatie

De Boreelkazerne is een volledig gerenoveerd Rijksmonument uit 1847 van 7.600 m^2 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 € 8,99 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 verwerft de Boreelkazerne 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.

Momenteel wordt onderzocht of de leegstaande vleugel getransformeerd kan worden tot appartementen. De gemeente volgt dit onderzoek met belangstelling.

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

De Boreelkazerne kent een hoogwaardige en stabiele mix van huurders uit uiteenlopende sectoren. Deze sterke diversiteit vormt een gezonde basis voor duurzame waardeontwikkeling en verdere groei richting een volledige bezettingsgraad. Een greep uit de huidige huurders:

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.

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

De Boreel is een initiatief van ER Capital Vastgoed Fondsmanagement B.V., een dochteronderneming van:

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

ER CAPITAL NV
VASTGOED FONDSMANAGEMENT





ER CAPITAL

VASTGOED FONDSMANAGEMENT

010-2881446

INFO@ERCAPITAL-VFM.NL

WWW.ERCAPITAL.NL