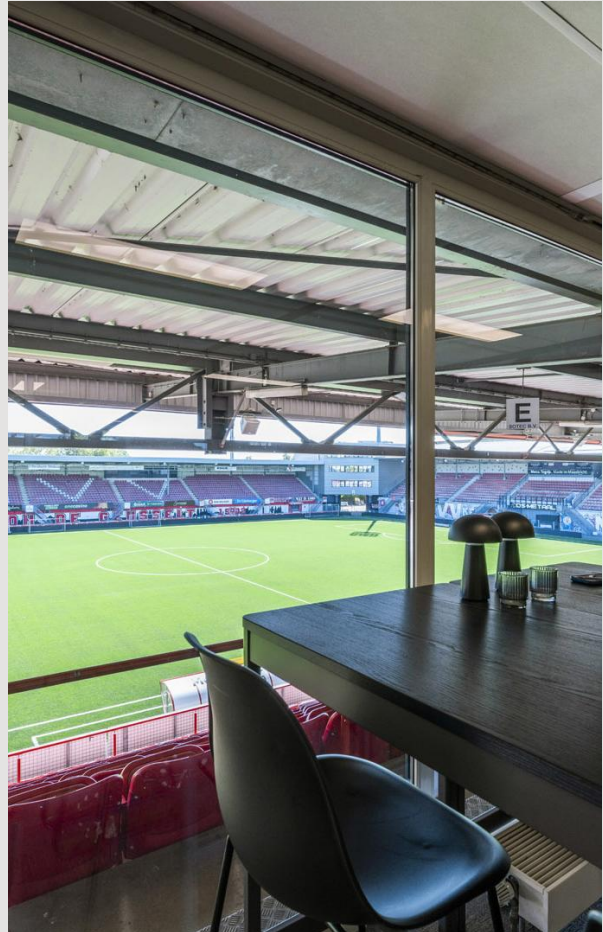




GEUSSELT  
MAASTRICHT



INFORMATIEMEMORANDUM

Geusselt Financiering

is een initiatief van



**ER CAPITAL**

VASTGOED FONDSMANAGEMENT

De inhoud van dit Informatiememorandum is vastgesteld op 5 maart 2026 en derhalve tot die datum geactualiseerd



## Inhoudsopgave

---

1. Belangrijke informatie .....	5
2. Samenvatting aanbod .....	6
3. Risicofactoren Subfonds .....	8
4. Juridische structuur .....	11
5. Het Object.....	13
6. Financieringsstructuur en zekerheden .....	20
7. Kasstromen en rentecapaciteit.....	22
8. Proces en voorwaarden voor investeerders .....	25
9. Definities.....	28
10. Bijlagen .....	31

### BIJLAGEN

1. Statuten Stichting ERC Subfonds II (Geusselt)
2. Taxatierapport



# 1. Belangrijke informatie

---

Dit Informatiememorandum heeft betrekking op een door Stichting ERC Subfonds II (Geusselt) (de “Stichting”) aan te gane geldlening (“Geldlening”) met particuliere en professionele investeerders (de “Investeerders”). Op grond van deze geldlening verstrekken Investeerders kapitaal aan de Stichting tegen een vaste rentevergoeding.

Dit Informatiememorandum dient uitsluitend ter informatie en vormt geen prospectus in de zin van de Prospectusverordening of de Wet op het financieel toezicht (Wft). De aanbieding van de geldlening valt buiten de prospectusplicht, onder meer omdat deelname uitsluitend mogelijk is vanaf een minimuminleg van €100.000 per Investeerder. Dit Informatiememorandum is derhalve niet onderworpen aan goedkeuring door de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

Dit Informatiememorandum wordt uitgebracht door de Initiatiefnemer. De inhoud van dit Informatiememorandum is vastgesteld op 5 maart 2026. Dit Informatiememorandum 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.

Een investering in de geldlening brengt risico's met zich mee. Investeerders lopen het risico dat de Stichting niet in staat is om (tijdig) aan haar rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen. In dat geval kan de Investeerder het ingelegde kapitaal geheel of gedeeltelijk verliezen. De geldlening is achtergesteld ten opzichte van de eerste hypothecaire financiering op het onderliggende vastgoedobject.

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

Het Informatiememorandum vormt geen aanbod aan, noch een uitnodiging tot het doen van een aanbod door, personen in jurisdicties waar een dergelijke aanbieding niet is toegestaan. Het is de verantwoordelijkheid van iedere ontvanger van dit Informatiememorandum om zich te vergewissen van en te voldoen aan toepasselijke wet- en regelgeving.

Dit Informatiememorandum bevat geen individueel beleggings-, juridisch of fiscaal advies. Potentiële Investeerders worden geacht zelfstandig, eventueel met behulp van eigen adviseurs, te beoordelen of deelname aan de geldlening passend is gelet op hun financiële positie, kennis, ervaring en risicobereidheid.

De rechten en verplichtingen van Investeerders worden uitsluitend beheerst door de geldleningsovereenkomst die tussen de Investeerder en de Stichting wordt gesloten. Aan de inhoud van dit Informatiememorandum kunnen geen zelfstandige rechten worden ontleend.



## 2. Samenvatting aanbod

---

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

### 2.1 Overzicht Geldlening

Type instrument	Geldlening
Geldnemer	Stichting ERC Subfonds II (Geusselt)
Totale omvang lening	€3.500.000,
Minimale inschrijving	€100.000
Looptijd	5 jaar
Rente	8,0% vast per jaar
Rentebetaling	Per kwartaal achteraf
Aflossing	In één keer aan het einde van de looptijd
Zekerheid	Tweede hypothecaire inschrijving op het Object
Zekerhedenagent	Stichting Zekerheden Participanten ER Capital
Rangorde	Achtergesteld t.o.v. eerste hypotheekhouder
Emissiekosten	Geen emissiekosten (0%)

De uitgifte opent bij publicatie van het Informatiememorandum en sluit zodra de Geldlening is voltekend.

### 2.2 Aanwending van de Geldlening

De opbrengst van de geldlening wordt door de Stichting aangewend ter (mede)financiering van de verwerving van het vastgoedobject Businesspark Geusselt, gelegen te Maastricht (het "Object"), alsmede ter dekking van met de verwerving samenhangende kosten.

De totale investering in het Object bedraagt circa €17.500.000 kosten koper, bestaande uit de koopsom van het Object, overdrachtsbelasting, transactiekosten, structureringskosten en overige verwervingskosten. Deze investering wordt gefinancierd door middel van een combinatie van:

- eigen vermogen;
- een eerste hypothecaire financiering verstrekt door een externe geldverstrekker; en
- de onderhavige geldlening van Investeerders, welke wordt gedekt door een tweede hypothecaire inschrijving op het Object.

De geldlening vormt derhalve een integraal onderdeel van de totale financieringsstructuur van het Object. De Stichting gebruikt de ontvangen gelden niet voor andere doeleinden dan de financiering en exploitatie van het Object en het voldoen aan haar verplichtingen uit hoofde van de geldlening, waaronder de betaling van rente aan Investeerders.

De Stichting zal geen aanvullende activiteiten ontplooiën die niet rechtstreeks verband houden met het houden, beheren en financieren van het Object. De kasstromen die voortvloeien uit de exploitatie van het Object vormen de primaire bron voor de betaling van rente gedurende de looptijd van de geldlening en, indirect, voor de aflossing van de hoofdsom aan het einde van de looptijd.



### 2.3 Juridisch eigendom en zekerheden

Het juridisch eigendom van het Object berust bij de Stichting. De Stichting treedt op als geldnemer onder de geldlening en is als zodanig volledig aansprakelijk voor de nakoming van haar verplichtingen jegens de Investeerders, met inachtneming van de overeengekomen rangorde en zekerheden.

Ten behoeve van de Investeerders wordt op het Object een tweede hypothecaire inschrijving gevestigd. Deze tweede hypotheek is achtergesteld ten opzichte van de eerste hypothecaire inschrijving die is gevestigd ten gunste van de eerste hypotheekhouder. De rechten van de Investeerders uit hoofde van de tweede hypotheek zijn derhalve ondergeschikt aan de rechten van de eerste hypotheekhouder.

De tweede hypotheek wordt gehouden door Stichting Zekerheden Participanten ER Capital (de "Zekerhedenagent"), welke optreedt als zekerhedenagent ten behoeve van alle Investeerders gezamenlijk. Deze stichting heeft als statutair doel het houden, beheren en – indien noodzakelijk – uitwinnen van zekerheden in het belang van de Investeerders. Stichting Zekerheden Participanten ER Capital beschikt over een onafhankelijk bestuur en handelt niet in het belang van de Stichting of andere betrokken partijen, maar uitsluitend in het collectieve belang van de Investeerders.

De Investeerders hebben onderling een pari passu positie, hetgeen betekent dat zij gelijkelijk delen in de rechten en opbrengsten uit hoofde van de geldlening en de daaraan verbonden zekerheden, naar rato van hun individuele inleg.

In geval van een tekortschieten van de Stichting in de nakoming van haar verplichtingen, kan de zekerhedenagent – met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving en de bepalingen uit de geldleningsovereenkomst – overgaan tot uitwinning van de tweede hypotheek. De opbrengsten uit een dergelijke uitwinning worden aangewend ter voldoening van de vorderingen van de Investeerders, nadat volledig is voldaan aan de vorderingen van de eerste hypotheekhouder en eventuele andere preferente schuldeisers.

De nadere uitwerking van de rechten en verplichtingen van de Stichting, de Investeerders en de zekerhedenagent is vastgelegd in de geldleningsovereenkomst en de daarbij behorende zekerheidsdocumentatie.



## 3. Risicofactoren Subfonds

---

Een investering in de Geldlening brengt risico's met zich mee. Potentiële Investeerders dienen zich ervan bewust te zijn dat zij hun investering geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen. De hieronder beschreven risico's zijn niet limitatief en vormen geen uitputtende opsomming van alle mogelijke risico's die samenhangen met deelname aan de geldlening. Investeerders wordt geadviseerd het gehele Informatiememorandum zorgvuldig te bestuderen en zich, indien nodig, te laten bijstaan door onafhankelijke adviseurs alvorens een investeringsbeslissing te nemen.

### 3.1 Algemene investeringsrisico's

Een investering in de Geldlening is illiquide en niet vrij overdraagbaar. Investeerders dienen rekening te houden met een beperkte verhandelbaarheid van hun vordering en dienen in staat te zijn de investering gedurende de volledige looptijd aan te houden.

De Geldlening biedt geen garantie op terugbetaling van de hoofdsom of op betaling van rente. Er is geen sprake van enige vorm van kapitaalbescherming. Terugbetaling van de hoofdsom en betaling van rente is in grote mate afhankelijk van de exploitatie van het Object.

### 3.2 Achterstellingsrisico en rangorde

De Geldlening is achtergesteld ten opzichte van de eerste hypothecaire financiering op het Object. In geval van faillissement van de Stichting of uitwinning van het Object zullen eerst de vorderingen van de eerste hypotheekhouder(s), inclusief rente, kosten en eventuele boetes, volledig worden voldaan. Pas daarna kan uitkering aan de Investeerders plaatsvinden.

De opbrengst bij uitwinning kan onvoldoende zijn om (een deel van) de vordering van de Investeerders te voldoen, hetgeen kan leiden tot een volledig verlies van de ingelegde hoofdsom.



### **3.3 Bulletoflossing en herfinancieringsrisico**

De Geldlening kent geen tussentijdse aflossingen en wordt in haar geheel afgelost aan het einde van de looptijd. De Stichting is derhalve afhankelijk van herfinanciering of verkoop van het Object om aan haar aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen.

Er bestaat geen zekerheid dat herfinanciering mogelijk zal zijn, noch dat verkoop van het Object kan plaatsvinden binnen de beoogde termijn of tegen een prijs die voldoende is om de hoofdsom van de geldlening af te lossen.

### **3.4 Object- en concentratierisico**

De Geldlening is indirect volledig afhankelijk van één vastgoedobject op één locatie. Eventuele negatieve ontwikkelingen met betrekking tot het Object, zoals verslechtering van de staat van onderhoud, functieveroudering, of een negatieve marktontwikkeling in de regio, kunnen niet worden gecompenseerd door spreiding over meerdere objecten of locaties.

### **3.5 Huurders- en leegstandsrisico**

De betalingscapaciteit van de Stichting is afhankelijk van de huurinkomsten uit het Object. Het risico bestaat dat huurders hun verplichtingen niet (tijdig) nakomen, dat huurcontracten worden beëindigd of niet worden verlengd, of dat leegstand ontstaat.

Langdurige of structurele leegstand kan leiden tot lagere kasstromen en daarmee tot onvoldoende middelen voor het voldoen van renteverplichtingen aan Investeerders.

### **3.6 Marktrisico en economische omstandigheden**

Veranderingen in macro-economische omstandigheden, zoals economische neergang, stijgende inflatie, rentestijgingen of wijzigingen in vraag en aanbod op de vastgoedmarkt, kunnen een negatieve invloed hebben op de waarde van het Object en de exploitatie daarvan.

Specifiek voor de kantorenmarkt bestaat het risico van structurele vraaguitval als gevolg van veranderende werkpatronen, waaronder thuiswerken en hybride werken.

### **3.7 Waarderisico**

De waarde van het Object kan in de tijd fluctueren. Een daling van de waarde kan de verhaalspositie van de tweede hypotheek aantasten. De taxatiewaarde vormt geen garantie voor de daadwerkelijke opbrengst bij verkoop of executie.

### **3.8 Financieringsrisico eerste hypotheek**

De eerste hypothecaire financiering kan bij herfinanciering tegen minder gunstige voorwaarden worden voortgezet of verhoogde rente- en aflossingsverplichtingen kennen. Dit kan de kasstromen van de Stichting onder druk zetten en daarmee de betalingscapaciteit richting Investeerders beperken.

### **3.9 Renterisico**

Hoewel de rente op de geldlening vast is, kan een stijgende marktrente invloed hebben op de waarde van het Object en op de herfinancieringsmogelijkheden aan het einde van de looptijd.



### **3.10 Operationele en beheerrisico's**

De exploitatie van het Object is afhankelijk van adequaat vastgoedbeheer. Onvoldoende beheer, onverwachte onderhoudskosten, tegenvallende exploitatiekosten of fouten in de uitvoering kunnen leiden tot hogere kosten en lagere kasstromen.

### **3.11 Juridisch risico en uitwinningsrisico**

De uitwinning van de tweede hypotheek is onderhevig aan juridische procedures en kan tijdrovend zijn. De daadwerkelijke opbrengst bij uitwinning kan lager uitvallen dan verwacht, onder meer door kosten, marktontwikkelingen of juridische beperkingen.

### **3.12 Afhankelijkheid van zekerhedenagent**

De Investeerders zijn voor de uitoefening van hun zekerheidsrechten afhankelijk van Stichting Zekerheden Participanten ER Capital. Hoewel deze stichting onafhankelijk opereert en handelt in het collectieve belang van de Investeerders, bestaat het risico dat beslissingen van de zekerhedenagent niet aansluiten bij de individuele belangen van een specifieke Investeerder.

### **3.13 Wet- en regelgeving**

Wijzigingen in wet- en regelgeving, waaronder fiscale wetgeving, vastgoedregelgeving of regelgeving op het gebied van duurzaamheid, kunnen leiden tot hogere kosten of beperkingen in de exploitatie van het Object, hetgeen een negatieve invloed kan hebben op de kasstromen.

### **3.14 Fiscaal risico**

De fiscale behandeling van rente-inkomsten kan wijzigen gedurende de looptijd van de Geldlening. Een wijziging kan leiden tot een hogere fiscale druk voor Investeerders.

### **3.15 Overdrachts- en liquiditeitsrisico**

De vordering uit hoofde van de Geldlening is slechts beperkt overdraagbaar en veelal onderworpen aan toestemming. Investeerders dienen er rekening mee te houden dat tussentijdse beëindiging van de investering mogelijk niet of slechts onder ongunstige voorwaarden mogelijk is.

### **3.16 Geen toezicht of garantiestelsel**

De Geldlening valt niet onder een depositogarantiestelsel of beleggerscompensatiestelsel. Er is geen sprake van producttoezicht door de AFM.

### **3.17 Herontwikkelings- en transformatierisico**

De Stichting sluit niet uit dat het Object gedurende of na afloop van de looptijd van de Geldlening (gedeeltelijk) wordt herontwikkeld of herpositioneerd. Een dergelijke herontwikkeling kan onder meer bestaan uit functiewijziging, verbouwing, uitbreiding of sloop/nieuwbouw.

Herontwikkeling brengt risico's met zich mee, waaronder vergunningen- en bestemmingsrisico, bouw- en kostenoverschrijdingsrisico, vertraging, marktrisico en financieringsrisico. Tevens kan gedurende de uitvoering tijdelijke leegstand of verstoring van huurinkomsten optreden.

Er bestaat geen zekerheid dat eventuele herontwikkelingsplannen realiseerbaar, financierbaar of economisch rendabel zullen zijn. Indien herontwikkeling plaatsvindt gedurende de looptijd van de Geldlening, kan dit invloed hebben op de waarde van het Object en op de (tijdige) beschikbaarheid van middelen voor rente- en aflossingsverplichtingen.



## 4. Juridische structuur

---

### 4.1 Algemeen

De Geldlening zoals beschreven in dit Informatiememorandum wordt aangegaan tussen de Investeerders en de Stichting. De Stichting treedt op als geldnemer onder de Geldlening en is verantwoordelijk voor de nakoming van de verplichtingen jegens de Investeerders, met inachtneming van de in dit Informatiememorandum beschreven rangorde en zekerheden.

De juridische structuur is opgezet met als doel een duidelijke scheiding aan te brengen tussen (i) de entiteit die de Geldlening aangaat en het onderliggende vastgoed houdt, en (ii) de entiteit die optreedt als zekerhedenagent ten behoeve van de Investeerders. De structuur is daarmee gericht op transparantie, eenvoud en bescherming van de collectieve belangen van de Investeerders.

### 4.2 Geldnemer: Stichting ERC Subfonds II (Geusselt)

Stichting ERC Subfonds II (Geusselt) is een stichting naar Nederlands recht en zal juridisch eigenaar worden van het vastgoedobject Businesspark Geusselt te Maastricht (het "Object"). De Stichting heeft als primaire doelstelling het verwerven, houden, beheren en exploiteren van het Object, alsmede het aangaan en nakomen van de verplichtingen uit hoofde van de Geldlening.

De Stichting verricht geen andere activiteiten dan die welke rechtstreeks verband houden met het Object en de financiering daarvan. De kasstromen die voortvloeien uit de exploitatie van het Object vormen de primaire bron voor de betaling van rente aan de Investeerders gedurende de looptijd van de Geldlening en, indirect, voor de aflossing van de hoofdsom aan het einde van de looptijd.

### 4.3 Investeerders

De Investeerders verstrekken gezamenlijk de Geldlening aan de Stichting. Iedere Investeerder heeft een vordering op de Stichting ter grootte van zijn of haar individuele inleg, vermeerderd met de verschuldigde rente, met inachtneming van de bepalingen uit de Geldleningsovereenkomst.

De Investeerders zijn onderling pari passu gerangschikt, hetgeen betekent dat zij gelijkelijk delen in de rechten en opbrengsten uit hoofde van de Geldlening en de daaraan verbonden zekerheden, naar rato van hun respectieve inleg.

### 4.4 Zekerhedenagent

Ten behoeve van de Investeerders treedt Stichting Zekerheden Participanten ER Capital op als zekerhedenagent. De Zekerhedenagent is een onafhankelijke stichting met als statutair doel het verkrijgen, houden, beheren en – indien noodzakelijk – uitwinnen van zekerheden ten behoeve van geldgevers in financieringsstructuren zoals de onderhavige Geldlening.

De Zekerhedenagent houdt het tweede hypothecaire recht op het Object ten behoeve van alle Investeerders gezamenlijk en oefent de aan dat recht verbonden bevoegdheden uit in het collectieve belang van de Investeerders. De Zekerhedenagent beschikt over een onafhankelijk bestuur en handelt



niet in het belang van de Stichting of andere betrokken partijen, maar uitsluitend in het belang van de Investeerders.

#### **4.5 Zekerheden en rangorde**

Tot zekerheid voor de verplichtingen van de Stichting uit hoofde van de Geldlening wordt op het Object een tweede hypothecaire inschrijving gevestigd. Deze tweede hypotheek is achtergesteld ten opzichte van de eerste hypothecaire inschrijving die is gevestigd ten gunste van de eerste hypotheekhouder.

De Investeerders erkennen en aanvaarden dat hun rechten uit hoofde van de tweede hypotheek ondergeschikt zijn aan de rechten van de eerste hypotheekhouder en dat uitkeringen aan Investeerders slechts kunnen plaatsvinden nadat volledig is voldaan aan de vorderingen van de eerste hypotheekhouder, inclusief rente, kosten en eventuele boetes.

#### **4.6 Uitwinning en verhaalspositie**

Indien de Stichting tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Geldlening, kan de Zekerhedenagent – met inachtneming van de bepalingen uit de Geldleningsovereenkomst en de geldende wet- en regelgeving – overgaan tot uitwinning van de tweede hypotheek.

De opbrengsten uit een dergelijke uitwinning worden door de Zekerhedenagent aangewend ter voldoening van de vorderingen van de Investeerders, naar rato van hun inleg, nadat eerst volledig is voldaan aan de vorderingen van de eerste hypotheekhouder en eventuele andere preferente schuldeisers. De feitelijke opbrengst bij uitwinning kan lager zijn dan de uitstaande vorderingen van de Investeerders.

#### **4.7 Contractuele vastlegging**

De rechten en verplichtingen van de Stichting, de Investeerders en de Zekerhedenagent worden nader uitgewerkt en vastgelegd in de Geldleningsovereenkomst en de daarbij behorende zekerheidsdocumentatie, waaronder de hypotheekakte. In geval van strijdigheid tussen dit Informatiememorandum en de Geldleningsovereenkomst prevaleert de Geldleningsovereenkomst.

#### **4.8 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.



## 5. Het Object

---

### 5.1 Businesspark Geusselt

Business Park Geusselt is een multi-tenant commercieel vastgoedcomplex, hoofdzakelijk bestaande uit kantoorruimte, aangevuld met ondersteunende voorzieningen, waaronder sport- en multifunctionele ruimten. Het Object is gesitueerd rondom en geïntegreerd met het MVV-voetbalstadion en maakt onderdeel uit van het bredere gebied Geusselpark te Maastricht.

Het Object bestaat uit meerdere afzonderlijke kantoorgebouwen, te weten Zuidpark, Westpark, Noordpark en Oostpark, alsmede diverse hoekgebouwen. De gebouwen zijn in verschillende fasen gerealiseerd in de periode 1998–2001 en zijn nadien gefaseerd onderhouden en waar nodig gemoderniseerd. De gebouwen beschikken over verschillende energielabels, variërend van A+ tot en met B.

In de directe omgeving van het Object zijn diverse stedelijke en sportieve voorzieningen aanwezig, waaronder het stadion, sportfaciliteiten, horeca, hotelvoorzieningen en ruime openbare parkeermogelijkheden. De bereikbaarheid is goed, zowel per auto als met het openbaar vervoer, mede door de nabijheid van de rijkswegen A2 en A79.

### 5.2 Objectkenmerken

Locatie:	Stadionplein 10 en Geusseltweg 43 te Maastricht
Categorie:	Kantoren/multifunctionele ruimten
Bouwjaar:	1998–2001
Grond:	Erfpacht, waarvan de canon eeuwigdurend is afgekocht
Metrage:	14.899 m <sup>2</sup>

### 5.3 Huurders

Het Object wordt ten tijde van de Aanvangsdatum verhuurd aan een breed samengestelde groep huurders, bestaande uit zowel publieke als private partijen, actief in uiteenlopende sectoren. De huurovereenkomsten verschillen onderling in looptijd, omvang en contractvoorwaarden.

Tot de huurders behoren onder meer overheidsinstellingen, internationale en nationale ondernemingen, dienstverlenende organisaties en sport- en zorggerelateerde gebruikers. Daarnaast is een deel van het Object ten tijde van de Aanvangsdatum niet verhuurd.

De aanwezigheid van meerdere huurders draagt bij aan spreiding binnen het Object. Tegelijkertijd geldt dat leegstand, huuropzeggingen, heronderhandelingen of het niet (tijdig) kunnen herverhuren van ruimten een nadelig effect kunnen hebben op de huurinkomsten van het Subfonds. Er kan geen zekerheid worden gegeven over de duur of continuïteit van individuele huurovereenkomsten.

### 5.4 Bestemming

Volgens de kadastrale registratie kennen de verschillende onderdelen van het Object uiteenlopende bestemmingen. Delen van het Object, met name de stadion-gerelateerde appartementsrechten, zijn



aangeduid met de bestemming “Recreatie – sport”. De binnen Business Park Geusselt gelegen gebouwen worden feitelijk gebruikt als kantoorruimte met bijbehorende ondersteunende functies, hetgeen aansluit bij het bestaande gebruik en de exploitatie ten tijde van de verwerving.

### **5.5 Kosten verwerving Object**

De koopsom voor het Object bedraagt €15.000.000,- 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 €17.500.000.

### **5.6 Taxatie**

Het Object is ten behoeve van financieringsdoeleinden op 11 december 2025 door Cushman & Wakefield Netherlands B.V. getaxeerd op een marktwaarde van €15.400.000 (zegge: vijftien miljoen vierhonderdduizend 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 NRVV’), 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 12,18% en een netto aanvangsrendement (NIY) van 7,90%, beide exclusief kosten koper.

Per datum van taxatie was het object voor circa 90% verhuurd aan een mix van kantoor-, retail- en horecahuurders, verdeeld over 39 contractpartijen. De gemiddelde gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten (WALT) bedroeg ten tijde van de taxatie 6,48 jaar. De actuele jaarlijkse huurinkomsten bedroegen €1.705.909 exclusief btw, terwijl de markthuurwaarde werd vastgesteld op €1.776.135 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 verkoopbaarheid van het Object. De verhuurbaarheid en courantheid worden als goed beoordeeld. 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 Informatiememorandum.

### **5.7 Vastgoedmarkt**

#### *Algemene omgeving*

Volgens recente ramingen van het Centraal Planbureau (CPB) is de economische groei in Nederland in 2024 beperkt gebleven en heeft de economie zich in 2025 gematigd hersteld. De groei werd onder meer gedragen door een herstel van de particuliere consumptie, mede als gevolg van loonstijgingen die in grote lijnen gelijke tred hielden met de inflatie, en door een lichte verbetering van de internationale



handel. Tegelijkertijd blijft sprake van onzekerheden, waaronder geopolitieke spanningen, internationale handelsoontwikkelingen en druk op de overheidsfinanciën.

Voor 2026 wordt door diverse economische instituten uitgegaan van een gematigd groeiscenario, waarbij de economische ontwikkeling gevoelig blijft voor externe schokken en beleidswijzigingen.

#### *Renteontwikkelingen*

Na de renteverhogingen in de periode 2022–2023 zijn de beleidsrentes van de Europese Centrale Bank (ECB) in de loop van 2024 en 2025 gestabiliseerd. In reactie op afnemende inflatiedruk zijn in 2025 beperkte renteverlagingen doorgevoerd. De ECB blijft evenwel nadrukkelijk data-afhankelijk opereren en heeft aangegeven dat toekomstige rentebesluiten afhankelijk zullen zijn van inflatieontwikkelingen en economische omstandigheden.

Voor vastgoedfinancieringen betekent dit dat de financieringskosten zich op een hoger niveau bevinden dan in de periode van extreem lage rentes, maar dat sprake is van meer stabiliteit en voorspelbaarheid dan in de voorafgaande jaren. Er kan geen zekerheid worden gegeven over het toekomstige renteverloop.

#### *Gevolgen voor vastgoedinvesteerders - algemeen*

De Nederlandse vastgoedmarkt heeft in 2023 en 2024 een aanpassingsfase doorgemaakt, waarin hogere rentes en aangescherpte financieringsvoorwaarden hebben geleid tot lagere transactievolumes en herijking van prijsniveaus. In de loop van 2025 is sprake geweest van een voorzichtige toename van marktactiviteit, met name in segmenten en locaties die worden gekenmerkt door een goede verhuurbaarheid en een stabiel huurdersbestand.

Desondanks blijft de markt selectief. Investeerders hanteren doorgaans strengere rendementseisen en zijn terughoudend bij objecten met structurele leegstand, beperkte flexibiliteit of een ongunstige duurzaamheidspositie.

#### *Gevolgen voor de vastgoedprijzen*

De prijsaanpassingen die samenhangen met de stijgende rente hebben in veel segmenten geleid tot een nieuw evenwicht tussen vraag en aanbod. In verschillende vastgoedcategorieën worden transacties gerealiseerd tegen aangepaste marktprijzen. Verdere prijsbewegingen zijn afhankelijk van onder meer renteontwikkelingen, huurmarktontwikkelingen, beschikbaarheid van financiering en het bredere economische klimaat.

Er kan geen zekerheid worden gegeven over toekomstige waardeontwikkelingen. Vastgoedwaarderingen blijven gevoelig voor marktomstandigheden en object-specifieke factoren.

### **5.7.1 Kantoren**

De Nederlandse kantorenmarkt blijft in 2025 en begin 2026 beïnvloed door structurele veranderingen in het gebruik van kantoorruimte, waaronder hybride werken. De vraag concentreert zich met name op goed bereikbare locaties en op panden die voldoen aan actuele eisen ten aanzien van duurzaamheid, energieprestaties en flexibiliteit.

De regelgeving omtrent energielabels voor kantoorgebouwen blijft een belangrijke factor. Gebouwen die niet voldoen aan de geldende eisen lopen het risico op verminderde verhuurbaarheid. Huurprijnsverschillen tussen kwalitatief hoogwaardige en minder courante panden blijven zichtbaar, maar verschillen zijn locatie- en objectafhankelijk.



### 5.7.2 Bedrijfsruimten

De markt voor logistiek en bedrijfsruimte blijft gekenmerkt door een structurele spanning tussen vraag en aanbod. Beperkingen in beschikbare bouwlocaties, strengere ruimtelijke ordening en maatschappelijke weerstand tegen grootschalige logistieke ontwikkelingen beperken de uitbreiding van het aanbod.

Tegelijkertijd is de vraag gevoelig voor economische cycli en ontwikkelingen in internationale handel. De marktomstandigheden kunnen derhalve per regio en per type bedrijfsruimte verschillen.

### 5.7.3 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 Maastricht waar de vraag naar moderne en goed gelegen appartementen groot is.

### 5.7.4 De huidige investeringsmarkt

De Nederlandse commerciële vastgoedmarkt opereert in een internationale context en is gevoelig voor wereldwijde economische en geopolitieke ontwikkelingen. Buitenlandse investeerders blijven actief, maar zijn selectiever dan in eerdere jaren. Kapitaalstromen richten zich met name op markten en objecten met een duidelijk risicoprofiel en transparante regelgeving.

Schommelingen in internationale kapitaalstromen kunnen van invloed zijn op liquiditeit en prijsstelling binnen de Nederlandse vastgoedmarkt.

### 5.7.5 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 reductiedoelstellingen 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 CO<sub>2</sub>-intensieve bouwmaterialen zoals staal en cement zullen stijgen. Duurzamere alternatieven worden daarom dus ook vanuit financieel oogpunt aantrekkelijker.



### 5.7.6 Verwachtingen

De vastgoedinvesteringmarkt bevindt zich begin 2026 in een fase van relatieve stabilisatie, waarbij marktpartijen zich hebben aangepast aan hogere rentes en gewijzigde prijsniveaus. Hoewel inflatie in de eurozone richting de doelstelling van de ECB beweegt, blijft het macro-economische beeld onzeker. De Beheerder onthoudt zich van uitspraken over toekomstige waardeontwikkelingen. Vastgoedbeleggingen blijven onderhevig aan marktrisico's, object-specifieke risico's en beleidswijzigingen. Resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst.

### 5.8 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 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: € 127.600
- 2027: € 337.150
- 2028: € 307.900
- 2029: € 77.150
- 2030: € 252.650
- 2031: € 52.150
- 2032: € 851.650
- 2033: € 52.150
- 2034: € 55.650
- 2035: € 252.150

De jaarlijkse post van €52.150 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.

### 5.9 Toekomstige positionering en herontwikkelingsmogelijkheden

De Stichting richt zich gedurende de looptijd van de Geldlening primair op het stabiel exploiteren van het Object als multi-tenant kantoorcomplex met ondersteunende functies.

Tegelijkertijd is het Object gelegen in een gebied (Geusselpark) waar op langere termijn – mede in samenhang met het stadion, gemeentelijke ambities en bredere marktontwikkelingen – herpositionering of (gedeeltelijke) herontwikkeling niet is uitgesloten.



De Initiatiefnemer onderzoekt, zonder dat hierover thans concrete besluiten zijn genomen, de mogelijkheden om het Object op termijn (geheel of gedeeltelijk) te transformeren naar een meer gemengd programma, waarin naast kantoorruimte ook andere functies een plaats kunnen krijgen, zoals sport-, leisure-, maatschappelijke of – indien planologisch en economisch haalbaar – woonfuncties. Dergelijke verkenningen bevinden zich in een vroeg stadium en zijn indicatief van aard. Er zijn geen onherroepelijke besluiten genomen, geen bestemmingswijzigingen aangevraagd en geen ontwikkelverplichtingen aangegaan.

Eventuele toekomstige herontwikkeling kan onder meer afhankelijk zijn van marktomstandigheden, leegstandsontwikkeling, huur dynamiek, overleg met de gemeente Maastricht, planologische kaders, financierbaarheid en goedkeuring van relevante financiers. Het is mogelijk dat een (gedeeltelijke) herontwikkeling plaatsvindt gedurende of na afloop van de looptijd van de Geldlening.

Voor zover herontwikkeling plaatsvindt gedurende de looptijd van de Geldlening, zal dit geschieden met inachtneming van de rechten van de Eerste Hypotheekhouder en de Investeerders, zoals vastgelegd in de financieringsdocumentatie. Herontwikkeling kan tijdelijk invloed hebben op kasstromen, waardeontwikkeling en risicoprofiel van het Object. Hieromtrent kunnen geen garanties worden gegeven.

Investeerders erkennen dat het Object zich kan ontwikkelen van een primair monofunctioneel kantoorcomplex naar een gebied met een bredere functionele invulling, indien en voor zover de Stichting daartoe besluit en de relevante voorwaarden zijn vervuld.

#### **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 statuten van de Stichting, 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 Bryant Park Netherlands Acquisition I 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 Investeerders, vermeld in dit Informatiememorandum. Er bestaat geen enkele verbondenheid tussen verkoper en de Beheerder of haar directie.

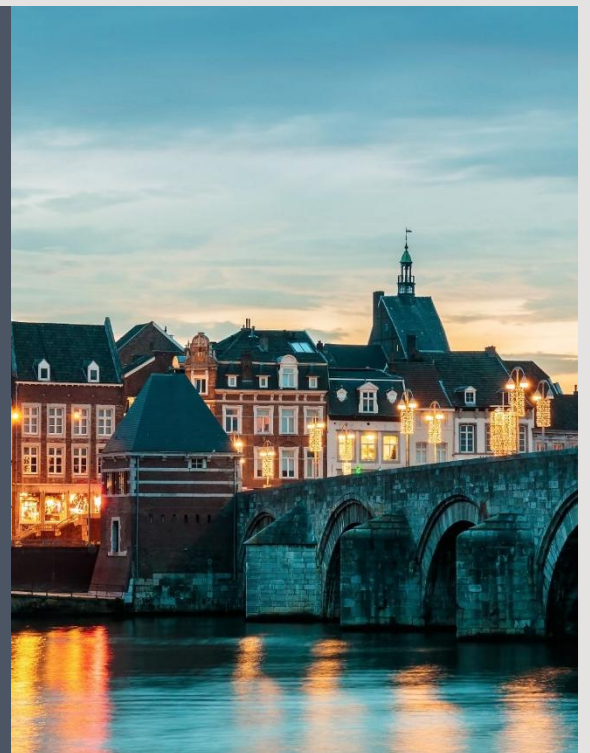




Maastricht is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor zowel nationale als internationale bedrijven.

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.



## 6. Financieringsstructuur en zekerheden

### 6.1 Financieringsstructuur

De verwerving van het Object wordt gefinancierd door middel van een combinatie van eigen vermogen, een eerste hypothecaire financiering verstrekt door een externe geldverstrekker en de onderhavige Geldlening verstrekt door de Investeerders.

De totale investeringssom voor het Object bedraagt circa €17.500.000 kosten koper. Deze investeringssom omvat onder meer de koopsom van het Object, overdrachtsbelasting, transactiekosten, structureringskosten en overige met de verwerving samenhangende kosten.

De Geldlening vormt een achtergestelde financieringslaag binnen de totale kapitaalstructuur en neemt, in rangorde, positie in achter de eerste hypothecaire financiering.

### Prognose openingsbalans

De openingsbalans van de Stichting, ziet er naar verwachting als volgt uit (in €):

Activa		Passiva	
Object	15.000.000	Eigen vermogen	4.000.000
Transactiekosten	50.000	Eerste hypotheek	10.000.000
Overdrachtsbelasting	1.560.000	Tweede hypotheek	3.500.000
Oprichtingskosten	25.000		
Marketingkosten	36.000		
Courtage en taxatie	264.000		
ERC structureringsfee	350.000		
Liquiditeitsreserve	215.000		
	<u>17.500.000</u>		<u>17.500.000</u>

### 6.2 Eerste hypothecaire financiering

Op het Object is een eerste hypothecaire inschrijving gevestigd ten gunste van een externe financier (de "Eerste Hypotheekhouder"). Deze eerste hypothecaire financiering heeft voorrang boven de Geldlening en de daaraan verbonden zekerheden.

De voorwaarden van de eerste hypothecaire financiering, waaronder rente, looptijd, aflossingsverplichtingen en eventuele convenanten, zijn bepalend voor de ruimte die beschikbaar is voor betalingen uit hoofde van de Geldlening. Uitkeringen aan Investeerders kunnen slechts plaatsvinden voor zover deze zijn toegestaan onder de financieringsdocumentatie met de Eerste Hypotheekhouder.

### 6.3 De Geldlening

De Geldlening bedraagt in totaal maximaal €3.500.000 en wordt verstrekt door meerdere Investeerders. Iedere Investeerder verstrekt een deel van de Geldlening en heeft een vordering op de Stichting ter grootte van zijn of haar individuele inleg, vermeerderd met de verschuldigde rente.

De Geldlening kent een vaste rentevergoeding van 8% op jaarbasis en een vaste looptijd van vijf jaar. Gedurende de looptijd vindt geen aflossing op de hoofdsom plaats. De volledige hoofdsom wordt in



beginsel afgelost aan het einde van de looptijd, met inachtneming van de rangorde en de voorwaarden uit de Geldleningsovereenkomst.

#### **6.4 Zekerhedenstructuur**

Tot zekerheid voor de verplichtingen van de Stichting uit hoofde van de Geldlening wordt op het Object een tweede hypothecaire inschrijving gevestigd. Deze tweede hypotheek is achtergesteld ten opzichte van de eerste hypothecaire inschrijving ten gunste van de Eerste Hypotheekhouder.

De tweede hypotheek wordt gehouden door Stichting Zekerheden Participanten ER Capital, die optreedt als zekerhedenagent ten behoeve van alle Investeerders gezamenlijk. De zekerhedenagent houdt en beheert de tweede hypotheek en is bevoegd deze, indien noodzakelijk, uit te winnen in het collectieve belang van de Investeerders.

De Investeerders verkrijgen geen individueel hypotheekrecht, maar delen gezamenlijk en pari passu in de rechten en opbrengsten die voortvloeien uit de tweede hypotheek.

#### **6.5 Loan-to-value en buffer**

De verhouding tussen de totale financiering en de waarde van het Object (loan-to-value) vormt een belangrijke indicator voor de verhaalspositie van de Investeerders. De Geldlening bevindt zich binnen de bandbreedte van de overwaarde die resteert na aftrek van de eerste hypothecaire financiering.

De taxatiewaarde van het Object biedt een indicatie van de aanwezige buffer ten opzichte van de uitstaande schulden, maar vormt geen garantie voor de daadwerkelijke opbrengst bij verkoop of uitwinning. Waardedalingen van het Object kunnen leiden tot een verslechtering van de verhaalspositie van de tweede hypotheek.

#### **6.6 Rangorde bij uitwinning**

In geval van uitwinning van het Object worden de opbrengsten aangewend volgens de geldende wettelijke en contractuele rangorde. Eerst worden de vorderingen van de Eerste Hypotheekhouder volledig voldaan, inclusief rente, kosten en eventuele boetes. Vervolgens worden, voor zover de opbrengst dit toelaat, de vorderingen van de Investeerders uit hoofde van de Geldlening voldaan, naar rato van hun individuele inleg.

Indien de opbrengst bij uitwinning onvoldoende is om de vorderingen van de Investeerders volledig te voldoen, zullen de Investeerders een verlies lijden op hun investering.

#### **6.7 Beperkingen en afhankelijkheden**

De mogelijkheid tot betaling van rente en aflossing uit hoofde van de Geldlening is mede afhankelijk van de voorwaarden van de eerste hypothecaire financiering. Eventuele beperkingen, zoals uitkeringsrestricties of convenanten, kunnen invloed hebben op de timing en omvang van betalingen aan Investeerders. De nadere uitwerking van de financieringsstructuur, de zekerheden en de rangorde is vastgelegd in de Geldleningsovereenkomst en de bijbehorende zekerheidsdocumentatie. In geval van tegenstrijdigheid tussen dit Informatiememorandum en de Geldleningsovereenkomst prevaleert de Geldleningsovereenkomst.



## 7. Kasstromen en rentecapaciteit

---

### 7.1 Algemeen

De kasstromen die voortvloeien uit de exploitatie van het Object vormen de primaire bron voor de betaling van rente aan de Investeerders uit hoofde van de Geldlening. De Stichting streeft naar een stabiele exploitatie van het Object, gericht op het realiseren van voldoende en voorspelbare kasstromen gedurende de looptijd van de Geldlening.

De rentebetalingen aan Investeerders zijn afhankelijk van de daadwerkelijk gerealiseerde kasstromen en vinden plaats met inachtneming van de rangorde van verplichtingen, waaronder de verplichtingen jegens de Eerste Hypotheekhouder en andere lopende exploitatieverplichtingen.

### 7.2 Huurinkomsten

De bruto kasstromen van de Stichting bestaan hoofdzakelijk uit huurinkomsten die voortvloeien uit de verhuur van het Object aan meerdere huurders. De huurovereenkomsten kennen verschillende looptijden en voorwaarden, hetgeen bijdraagt aan spreiding in de inkomstenstroom.

De hoogte en stabiliteit van de huurinkomsten zijn onder meer afhankelijk van de bezettingsgraad, de kredietwaardigheid van huurders en de markthuurontwikkeling. Wijzigingen in deze factoren kunnen leiden tot fluctuaties in de kasstromen.



### **7.3 Exploitatiekosten**

Op de huurinkomsten worden exploitatiekosten in mindering gebracht, waaronder kosten voor onderhoud, beheer, belastingen, verzekeringen en overige operationele kosten. Daarnaast kunnen incidentele investeringen noodzakelijk zijn om het Object in een verhuurbare staat te houden of aan gewijzigde regelgeving te laten voldoen.

Hogere dan verwachte exploitatiekosten kunnen leiden tot lagere netto kasstromen en daarmee tot een verminderde capaciteit om renteverplichtingen uit hoofde van de Geldlening te voldoen.

### **7.4 Financieringslasten**

Naast de exploitatiekosten is de Stichting gehouden tot het voldoen van financieringslasten, waaronder rente en eventuele aflossingen uit hoofde van de eerste hypothecaire financiering. Deze verplichtingen hebben voorrang boven de betalingsverplichtingen uit hoofde van de Geldlening.

De renteverplichting uit hoofde van de Geldlening bedraagt of 8,0% per jaar over de uitstaande hoofdsom en worden per kwartaal achteraf voldaan, voor zover en zodra de beschikbare kasstromen dit toelaten en voor zover dit is toegestaan onder de voorwaarden van de eerste hypothecaire financiering.

### **7.5 Rentecapaciteit**

Op basis van de verwachte huurinkomsten en de geraamde exploitatie- en financieringslasten beschikt de Stichting over een kasstroom die naar verwachting toereikend is om de renteverplichtingen uit hoofde van de Geldlening gedurende de looptijd te voldoen.

De feitelijke rentecapaciteit kan echter afwijken van de prognoses als gevolg van wijzigingen in huurinkomsten, exploitatiekosten, marktomstandigheden of financieringsvoorwaarden. Het Informatiememorandum bevat geen garantie dat de verwachte kasstromen daadwerkelijk worden gerealiseerd.

### **7.6 Liquiditeitsbeheer**

De Stichting streeft naar het aanhouden van een prudent liquiditeitsbeheer. Indien de beschikbare kasstromen in enig kwartaal hoger zijn dan benodigd voor de voldoening van lopende verplichtingen, kunnen deze middelen worden toegevoegd aan een liquiditeitsbuffer ten behoeve van toekomstige verplichtingen, waaronder rente- en aflossingsverplichtingen uit hoofde van de Geldlening.

Indien de beschikbare kasstromen in een bepaald kwartaal ontoereikend zijn om de rente volledig te voldoen, kan de betaling van rente worden uitgesteld tot het moment waarop voldoende liquide middelen beschikbaar zijn, met inachtneming van de bepalingen uit de Geldleningsovereenkomst. Niet-uitgekeerde rente wordt niet automatisch gekapitaliseerd, tenzij dit uitdrukkelijk is overeengekomen in de Geldleningsovereenkomst.



## 7.7 Prognoses en aannames

De in het Informatiememorandum opgenomen kasstroomprognoses zijn gebaseerd op aannames omtrent bezettingsgraad, huurprijzen, kostenontwikkelingen en financieringsvoorwaarden. Deze aannames zijn naar hun aard onzeker en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Aan prognoses en aannames kunnen geen rechten worden ontleend. De daadwerkelijke kasstromen en rentecapaciteit kunnen wezenlijk verschillen van de in het Informatiememorandum gepresenteerde verwachtingen.

Exploitatieprognose (in €)	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Bruto huurinkomsten	1.748.557	1.792.271	1.837.077	1.883.004	1.930.079
Waardemutatie	194.906	197.343	199.809	202.307	204.836
Exploitatiekosten	-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
Algemene kosten	-20.500	-21.013	-21.538	-22.076	-22.628
Managementkosten	-77.963	-78.937	-79.924	-80.923	-81.934
1 <sup>e</sup> Hypotheekrente	-650.000	-650.000	-650.000	-650.000	-650.000
2 <sup>e</sup> Hypotheekrente	-271.250	-271.250	-271.250	-271.250	-271.250
Amortisatie aankoopkosten	-75.000	-75.000	-75.000	-75.000	-75.000
Resultaat	429.097	463.269	498.277	527.313	556.707
<b>Cashflow prognose</b>					
Resultaat	429.097	463.269	498.277	527.313	556.707
-/- indirect resultaat	194.906	197.343	199.809	202.307	204.836
-/- amortisatie	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000
Cashflow	309.191	340.926	373.467	400.006	426.871



## 8. Proces en voorwaarden voor investeerders

---

### 8.1 Inschrijving en toewijzing

Investeerders kunnen deelnemen aan de Geldlening door het ondertekenen van een daartoe bestemd inschrijfformulier en de Geldleningsovereenkomst met de Stichting. Deelname is mogelijk vanaf een minimuminleg van €100.000 per Investeerder.

Toewijzing van de Geldlening vindt plaats op basis van beschikbaarheid en in de volgorde waarin inschrijvingen volledig en onvoorwaardelijk zijn ontvangen, tenzij de Stichting besluit tot een andere verdelingswijze. De Stichting behoudt zich het recht voor inschrijvingen geheel of gedeeltelijk te weigeren of toe te wijzen, zonder opgaaf van redenen.

### 8.2 Storting

Na toewijzing dient de Investeerder het toegewezen bedrag te storten op een door de Stichting aangewezen bankrekening. De Geldlening wordt geacht tot stand te zijn gekomen op het moment dat de storting door de Stichting is ontvangen, dan wel op een in de Geldleningsovereenkomst nader te bepalen datum.

De Stichting kan voorwaarden verbinden aan het moment van storting, onder meer in verband met het bereiken van het beoogde financieringsvolume of de verwerving van het Object.



### **8.3 Rentebetalingen**

De Stichting zal, voor zover zij daartoe beschikt over voldoende beschikbare liquide middelen, per kwartaal achteraf de verschuldigde rente uit hoofde van de Geldlening uitkeren aan de Investeerders, zoveel mogelijk conform de in dit Informatiememorandum opgenomen prognoses.

De rentebetalingen vinden plaats binnen een termijn van uiterlijk twee weken na afloop van het betreffende kalenderkwartaal waarover de rente is verschuldigd. De eerste rentebetaling zal plaatsvinden na afloop van het eerste volledige kalenderkwartaal volgend op de datum waarop de Geldlening (of het betreffende deel daarvan) door de Investeerder is verstrekt.

De hoogte van de rentebetaling is vastgesteld op een vaste rentevergoeding en is niet afhankelijk van het gerealiseerde resultaat van de exploitatie van het Object. Indien de beschikbare kasstromen in een bepaald kwartaal ontoereikend zijn om de rente volledig uit te keren, kan de rentebetaling worden uitgesteld tot het moment waarop voldoende liquide middelen beschikbaar zijn, met inachtneming van de bepalingen uit de Geldleningsovereenkomst.

Indien de beschikbare kasstromen hoger zijn dan benodigd voor de betaling van renteverplichtingen en overige verplichtingen van de Stichting, kunnen deze middelen worden toegevoegd aan een liquiditeitsbuffer ten behoeve van toekomstige verplichtingen, waaronder rente- en aflossingsverplichtingen uit hoofde van de Geldlening.

De nadere voorwaarden waaronder rentebetalingen plaatsvinden, alsmede eventuele beperkingen die voortvloeien uit de financieringsdocumentatie met de eerste hypotheekhouder, zijn vastgelegd in de Geldleningsovereenkomst.

### **8.4 Aflossing**

Gedurende de looptijd van de Geldlening vindt geen aflossing op de hoofdsom plaats. De hoofdsom van de Geldlening wordt in beginsel in één keer afgelost aan het einde van de looptijd, met inachtneming van de rangorde en de bepalingen uit de Geldleningsovereenkomst.

Vervroegde aflossing is uitsluitend mogelijk indien en voor zover dit is toegestaan op grond van de Geldleningsovereenkomst en de voorwaarden van de eerste hypothecaire financiering.

### **8.5 Overdraagbaarheid**

De vordering van een Investeerder uit hoofde van de Geldlening is niet vrij overdraagbaar. Overdracht of verpanding van de vordering is slechts mogelijk na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stichting en met inachtneming van de voorwaarden die in de Geldleningsovereenkomst zijn vastgelegd. Investeerders dienen er rekening mee te houden dat tussentijdse beëindiging van hun investering mogelijk niet of slechts onder ongunstige voorwaarden mogelijk is.

### **8.6 Rapportage en informatievoorziening**

De Stichting zal de Investeerders periodiek informeren over de voortgang van de exploitatie van het Object en de financiële positie van de Stichting. De informatievoorziening is bedoeld om Investeerders inzicht te geven in de ontwikkeling van het Object en de kasstromen, maar biedt geen garantie ten aanzien van toekomstige resultaten of betalingen.



### **8.7 Toetredingsvoorwaarden en compliance**

De Stichting kan deelname aan de Geldlening afhankelijk stellen van het verstrekken van informatie in het kader van toepasselijke wet- en regelgeving, waaronder regelgeving ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Investeerders zijn gehouden de door de Stichting verzochte informatie tijdig en volledig te verstrekken.

Indien een Investeerder niet (tijdig) aan deze voorwaarden voldoet, kan de Stichting besluiten de deelname te weigeren of de Geldleningsovereenkomst niet tot stand te laten komen.



## 9. Definities

---

### **Eerste Hypotheekhouder**

De externe financier ten gunste van wie een eerste hypothecaire inschrijving op het Object is gevestigd.

### **Fonds**

Het ER Capital Paraplufonds, een Besloten Fonds voor Gemene Rekening (BFGR) als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft), is een alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de Wft, waarin door de Beheerder namens Participanten en Investeerders 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 'ERC Subfonds II (Geusselt)'. Alle subfondsen hebben een closed-end karakter en geven eigen participaties uit. Waar de term 'Fonds' wordt gebruikt behelst dit tevens alle subfondsen.

### **Geldlening**

De door de Investeerders aan de Stichting verstrekte geldlening zoals beschreven in dit Informatiememorandum en nader uitgewerkt in de Geldleningsovereenkomst.

### **Geldleningsovereenkomst**

De overeenkomst van geldlening die tussen een Investeerder en de Stichting wordt gesloten met betrekking tot de Geldlening.

### **Informatiememorandum**

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 Investeerders en overige relevante partijen.

### **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 Investeerder zich aanmeldt voor deelname aan de Geldlening. Door ondertekening verklaart de inschrijver zich akkoord met het Informatiememorandum en overige documentatie, en machtigt hij de Beheerder en Juridisch Eigenaar tot uitvoering van de noodzakelijke juridische handelingen in het kader van de Geldlening.

### **Investeerder**

Iedere (rechts)persoon die een bedrag verstrekt aan de Stichting uit hoofde van de Geldlening.



### **Juridisch Eigenaar (de ‘Stichting’)**

De Juridisch Eigenaar is de rechtspersoon die juridisch rechthebbende van de activa van het Subfonds, zonder economische rechten. In dit Informatiememorandum betreft het de Stichting ERC Subfonds II (Geusselt), die juridisch eigenaar is van het vastgoedobject Businesspark Geusselt, ten behoeve van de Participanten en Investeerders 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. 19 november 2025 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 98937073. 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.

### **Koopsom**

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

### **LTV**

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

### **Object**

Het beleggingsobject van de Stichting, te weten het kantorencomplex Businesspark Geusselt, gelegen aan het Stadionplein 10 en Geusseltweg 43, te Maastricht.

### **Pari passu**

De gelijke rangorde van de vorderingen van de Investeerders onderling, naar rato van hun respectieve inleg.

### **Stichting**

Stichting ERC Subfonds II (Geusselt).

### **Stichting Statuten**

De Stichting Statuten zijn de statuten van de Juridisch Eigenaar, in dit geval Stichting ERC Subfonds II (Geusselt), 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 II (Geusselt)”, 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.



**Zekerhedenagent**

Stichting Zekerheden Participanten ER Capital, handelend als zekerhedenagent ten behoeve van de Investeerders.

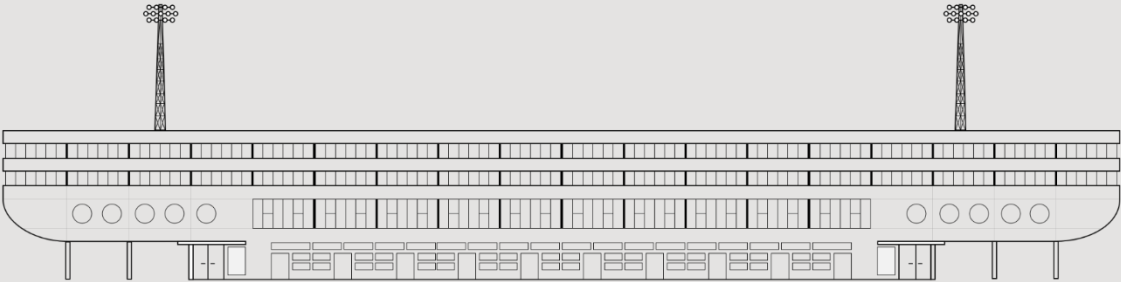


## 10. Bijlagen

---



STATUTEN STICHTING ERC SUBFONDS II (GEUSSELT)



GEUSSELT  
MAASTRICHT

# TAXATIERAPPORT



GEUSSELT  
MAASTRICHT