

BELEGGINGS- PROSPECTUS



VERANTWOORD EN DUURZAAM BELEGGEN IN VASTGOED

**VERANTWOORD
EN DUURZAAM BELEGGEN
IN VASTGOED**



Prospectus Ferax Vastgoed 4 BV

Obligatielening Serie 4

Eerste versie september 2022



Ferax Vastgoed 4 BV

Wilhelminapark 17
2342 AD Oegstgeest
info@feraxvastgoed.nl
Telefoon: 0715191120

Uitgifte door Ferax Vastgoed 4 BV
Obligatielening Serie 4
Grootte: € 4.999.000
Obligaties van nominaal € 1.000

Rentevergoeding 4% per jaar. Vanaf een investering van € 25.000 is deze rente een voorschot op de bonusrente die bestaat uit 100% van de winst per jaar en bij verkoop.

Inhoud

Toelichting prospectus	5		
Samen beleggen in verhuurd vastgoed	6		
Beleggen in vastgoed is vast en goed	6	Toezicht	15
Inflatie	6	Belastingheffing over uw investering	15
Maak het verschil:		Overige kosten	15
Help jongeren aan woonruimte	6	Kostenstructuur Ferax Vastgoed 4 BV	16
U deelt volledig mee	6	Kostenstructuur	16
Initiators beleggen mee	6	Kosten van Ferax bij aankoop	16
Wettelijke huur geeft goed rendement	7	Overige kosten	16
Rendement is hoog	7	Investeringsbegroting Serie 4	16
Opbrengst van vastgoed, een rekenvoorbeeld	7	Prognose van het rendement	16
Financieringshefboom	7	De jaarlijkse kosten op een pand	17
Beleggen in vastgoed is vast en goed	7	Organisatie Ferax Vastgoed	18
Bewezen concept: Series A, B en 3 succes	8	De initiators	19
Obligatielening Serie 4	8	Managementteam	19
De initiators investeren ook	9	Organogram	19
Meedoen is: geen zorgen van beheer	9	Risicofactoren	20
Meedoen is: beter spreiden en minder risico en meer winst	9	Financieringsrisico	20
Wat doet Ferax Vastgoed 4 B.V. met dat geld?	9	Renterisico	20
Waarom keuze voor deze categorie van kamergewijze verhuur?	9	Risico hefboomwerking	20
Werkwijze Ferax	10	Leegstandsrisico	20
Welke panden?	10	Debiteurenrisico	20
Geen concurrentie op de markt?	10	Belasting, politiek en regelgeving	21
		Inflatierisico	21
		Risico aflossing obligatie	21
		Onderhoudsrisico	21
		Kostenrisico	21
		Milieurisico	21
		Verzekeringen tegen schade	21
		Verhandelbaarheid van de obligaties	22
		Spreidingsrisico	22
		Directierisico	22
		Verlies van inleg obligatie	22
		Tenslotte	23
Wat Ferax heeft gedaan in Serie A, B en 3	11	Uitgifte Ferax Vastgoed Obligatielening Serie 4	24
Enkele voorbeelden	11	Overeenkomst	24
Enkele voorbeelden (vervolg)	12	Inschrijfformulier	35
Ferax geeft obligaties uit	13		
Wat zijn obligaties?	13		
De obligaties van Serie 4 van Ferax	13		
Looptijd en rendement	14		
Looptijd	14		
Rendement	14		
Looptijd 5 jaar te lang?	14		
Hypothecaire zekerheid	14		
Tussentijds verkopen	15		

Toelichting prospectus

Deze prospectus behelst een aanbod om te investeren in obligaties die door Ferax Vastgoed 4 BV worden uitgegeven. Wellicht hebt u interesse om te investeren in een of meerdere obligaties. Investeren brengt risico's met zich mee. Daarom wordt u geadviseerd de inhoud van dit prospectus goed te lezen. Het prospectus wordt geacht u alle informatie te verstrekken die u nodig heeft om een investeringsbeslissing te nemen.

Samen beleggen in verhuurd vastgoed

Ferax biedt particuliere beleggers de mogelijkheid om samen, in een groep, te beleggen in verhuurde woningen, met name studentenkamers. Wij zorgen voor de aankoop en de verhuur. Beleggen in een groep brengt mee dat er meer geld beschikbaar is en er dus meer panden gekocht kunnen worden. Het risico van beleggen wordt daardoor kleiner ook vanwege de spreiding. De opbrengst is niet afhankelijk van een pand maar van alle panden. In een groep beleggen met een beheerder is een uitkomst voor iedereen die zelf onvoldoende tijd heeft en onvoldoende middelen om zelf goed gespreid in vastgoed te beleggen.

Beleggen in vastgoed is vast en goed

De bankrente is vrijwel nul, aandelen fluctueren sterk in waarde en de belasting over uw vermogen is vaak al meer dan een paar procent per jaar. Beleggen in verhuurde woonruimte geeft een stabiel en goed rendement met overzienbare risico's en is daarmee een goed alternatief voor sparen.

Inflatie

In het algemeen wordt de huur van woningen elk jaar verhoogd met een percentage dat afhankelijk is van de inflatie van het vorige jaar. Dit jaar werden de huren van kamers verhoogd met 2,3% en van zelfstandige woonruimtes, woonhuizen en appartementen, met 3,3%. In principe zijn de verhogingen gebaseerd op de wijziging van het CPI (de consumentenprijs-

index) van het ene jaar ten opzichte van het voorgaand jaar. Het ligt in de verwachting dat de overheid een zeer sterke stijging van huren zal willen afzwakken. Niettemin zijn wij van Ferax Vastgoed van mening dat het investeren in verhuurd vastgoed een methode is om uw vermogen te beschermen tegen inflatie.

Maak het verschil: help jongeren aan woonruimte

Onder studenten, singles en starters op de woningmarkt is een groot tekort aan woonruimte. Ferax Vastgoed belegt in panden waarin kamers, studio's en/of etages worden verhuurd. De uitstekende opbrengst per jaar en bij verkoop is voor de obligatiehouders.

Ook dit is Impact Beleggen! U het rendement, zij de betaalbare woonruimte.

Bij **impact beleggen** belegt u met als doel om financieel rendement te halen en een meetbare positieve bijdrage aan de maatschappij te leveren. U belegt bij Ferax in woonruimte voor studenten, singles en starters op de woningmarkt die moeilijk aan woonruimte kunnen komen.

U deelt volledig mee

Ferax Vastgoed 4 BV is opgezet voor de gezamenlijke belegging. Als u € 25.000 of meer investeert, deelt u elk jaar en ook bij verkoop mee in het volledige rendement van Ferax. De rentevergoeding van 4% is daarop een voorschot. Er zijn geen kosten bij instappen en uitstappen.

Initiators beleggen mee

De initiators van Ferax beleggen zelf ook mee in Ferax en delen op die manier in de winst. Zij doen al het werk tegen de vastgestelde vergoeding. De directie van Ferax ontvangt alleen een managementvergoeding. Verder is er geen verschil met wanneer u zelf zou beleggen en al het werk zelf zou doen.



Wettelijke huur geeft goed rendement

De hoogte van de huur is wettelijk geregeld. Voor kamers geldt een maximale huurprijs, afhankelijk van woonoppervlak en voorzieningen. Ook met deze maximale huur valt een goed rendement te maken. De kamerbewoners hebben een betaalbare woonruimte en u het rendement.

Rendement is hoog

Verhuurders ontvangen huur, betalen daarvan de kosten, rente en aflossing en wat dan overblijft is het netto cash rendement. Het volgend voorbeeld laat zien dat 6% à 7% goed haalbaar is. Bedenk wel dat de opbrengst van pand tot pand verschilt. Dat ligt aan de kostprijs van het huis, de hoogte van de huur en de jaarlijkse kosten. Bij verkoop komt de aflossing er weer uit en incasseert de verkoper ook de waardestijging. Dat verhoogt het rendement aanzienlijk.

Opbrengst van vastgoed, een rekenvoorbeeld

Wij hebben een pand van € 500.000, dat is verhuurd voor € 35.000 per jaar.

Stel de kosten van onderhoud, beheer, gemeentelasten etc. zijn € 7.000, dan houden wij € 28.000 over. De opbrengst is dus 5,6%.

Financieringshefboom

De hefboom van financiering werkt als volgt. Wij lenen € 250.000 van de bank. In dit rekenvoorbeeld betalen wij 5%. Dan houden wij dus € 28.000 minus € 12.500 over, ofwel € 15.500. Zelf hebben we € 250.000 ingelegd. De opbrengst van € 15.500 op € 250.000 is 6,2%. Wel moet de aflossing nog daarvan worden betaald, maar die is meestal nihil bij een lening tot 70% van de waarde van het pand.

Beleggen in vastgoed is vast en goed

Met 5 ton eigen geld koop je een pand, met een hefboom van bancair geld van 50% al twee. Niet alleen het rendement op het eigen geld is hoger, maar door te financieren hou je ook in absolute zin meer geld over en bovendien kun je het beleggersrisico spreiden over meerdere objecten. Dit regelt Ferax Vastgoed voor haar investeerders.



Bewezen concept: Series A, B en 3 succes

In 2017 heeft Ferax Vastgoed 1 BV in Serie A 2.499 obligaties uitgegeven aan beleggers voor € 2.499.000. Deze waren in april 2019 volledig geplaatst. In 2019 gaf Ferax Vastgoed 2 BV in Serie B 4.999 obligaties uit voor € 4.999.000. Hierop was in mei 2021 volledig ingeschreven door beleggers.

Ferax Vastgoed 3 BV gaf in augustus 2021 in Serie 3 4.999 obligaties uit voor € 4.999.000. Deze waren in augustus 2022 volledig uitgegeven aan beleggers.

Met deze bedragen, aangevuld met bancaire leningen, zijn attractieve goed te verhuren of al verhuurde panden gekocht. Hierna wordt dit uitgebreider toegelicht.

Elke Ferax BV heeft haar eigen beleggingen en haar eigen beleggers. Wel beleggen veel obligatiehouders zowel in Serie A, B en 3. Vanaf serie 3 zijn wij gaan nummeren omdat nummering duidelijker is. Bij Serie K is niet meteen duidelijk dat dat nummer 11 is. De onderwerpelijke uitgifte betreft Serie 4. In de Wet op het Financieel Toezicht is een vrijstelling opgenomen voor het laten goedkeuren van een prospectus als er minder dan € 5.000.000 aan obligaties wordt uitgegeven.

Obligatielening Serie 4

Ferax Vastgoed 4 BV geeft 4.999 obligaties uit van nominaal € 1.000. De vaste vergoeding is 4% per jaar, maar die is natuurlijk wel winstafhankelijk. De rente wordt tenslotte van de winst betaald. Voor diegenen die € 25.000 of meer investeren, is deze 4% een voorschot op 100% van de winst, die Ferax aan hen uitkeert. Investeerders in een eerdere Serie Obligaties van Ferax Vastgoed genieten een disagio, een korting, van 5% op hun storting en betalen € 950 voor hun obligaties van € 1.000 nominaal. Aan beleggers die € 25.000 of meer investeren keert Ferax alle winst uit. Deze winst kan momenteel rond de 6 à 7% per jaar zijn en wordt bij verkoop van panden na afloop van de termijn van een Serie obligaties verhoogd met de op die verkoop gemaakte winst, die wellicht nog een paar procent bedraagt. Hoeveel dat zal zijn is uiteraard nu onbekend.

Wij denken dat een totale opbrengst van 10% per jaar haalbaar is. Waar wij hiervoor momenteel schrijven doelen wij op de huidige marktontwikkelingen. Door diverse oorzaken is de rente die wordt betaald op beleggingsfinancieringen gestegen. Waar wij vorig jaar 3,5%



betaalden, is dat nu in september 2022 al 5,5%. Het is daarom zaak minder te financieren en rentedalingen af te wachten. De hefboom van financieren werkt ook nu maar is niet zo effectief als in tijden met lage rentes. Een oplossing is panden te vinden die pas na renovatie geschikt zijn voor bewoning. De investering daarvan is lager dan de aankoop van al verhuurde panden. Bij beide categorieën is de huurwaarde natuurlijk hetzelfde maar in het voorbeeld van Ferax is de huur gunstiger ten opzichte van de lagere investering. De jaarlijkse opbrengst is dus hoger dan wanneer er een kant en klaar verhuurd pand zouden worden gekocht. Na verbouwing is de beleggingswaarde in absolute zin ook hoger. Deze hogere waarde komt ook ten goede aan de obligatiehouders.

De initiators investeren ook

De initiators, de directie van Ferax rekenen een beloning voor het zoeken van panden, onderhandelen over de prijs, regelen van financiering, opzetten van het fonds en begeleiden van verbouwingen. Afhankelijk van het pand is dat 3% / 3,5%, eenmalig bij aanvang. Wij beleggen deze beloning zoveel mogelijk ook in Ferax Vastgoed. Daardoor zijn wij net als de obligatiehouders voor de volle 100% belanghebbende. Uw belang is ons belang.

Ook wij incasseren de winst per jaar en verder pas als de panden worden verkocht. Wij beleggen zelf ook alleen in Ferax, om nog eens aan te geven dat wij hetzelfde belang hebben als de beleggers.

De bedrijfskosten van Ferax Vastgoed 4 BV worden uiteraard gedragen door haarzelf.

Meedoen is: geen zorgen van beheer

Ferax regelt alle zaken van de belegging, van de aankoop en de verhuur, onderhoud en boekhouding, tot aan de uiteindelijke verkoop. Dat hoeft u allemaal niet te doen.

Ferax Vastgoed 4 BV is de eigenaar en exploitant van de beleggingen. Het management is ervaren en kent de markt goed. Het beschikt

over ruime kennis en ervaring, zowel op het gebied van vastgoed zelf, als op juridisch, commercieel en fiscaal gebied.

Meedoen is: beter spreiden en minder risico en meer winst

Als investeerder maakt u deel uit van een groep die gezamenlijk veel meer panden koopt en verhuurt dan u alleen zou doen. Daarmee kunt u beter spreiden in de markt en loopt u minder risico's dan wanneer u het zelf zou doen. Door de aantallen van de beleggingen gaan uiteindelijk ook de kosten omlaag waardoor de winst groter is.

Wat doet Ferax Vastgoed 4 B.V. met dat geld?

Van de € 4.999.000 aan totaal uitgezet Obligatiekapitaal koopt Ferax Vastgoed 4 BV, naar gelang de ontvangst van de gestorte gelden, bij voorkeur kamergewijs verhuurde huizen en huizen die na verbouwing kamergewijs kunnen worden verhuurd. Ook kopen wij appartementen, die verhuurd kunnen worden aan bijvoorbeeld expats. Dat doen wij in heel Nederland. Ferax Vastgoed Serie A, B en 3 hebben belegd in Leiden, Den Haag en gemeentes in die omgeving, zoals Oegstgeest, Katwijk, Rijnsburg en Hillegom, maar ook in andere gebieden, als zich daar een goede investeringskans voordoet. Ferax Vastgoed heeft ook verhuurde panden in eigendom in Rotterdam, Schiedam, Harlingen, Reeuwijk, Goes, Lelystad, Arnhem, Velp en Nijmegen.

Waarom keuze voor deze categorie van kamergewijze verhuur?

Er is naast grote behoefte aan reguliere studentenhuisvesting, grote vraag naar woonruimte waar vooral net of bijna afgestudeerden met drie à vier personen nog een paar jaar rustig kunnen wonen om daarna een eigen stek te huren of te kopen. Ook buitenlandse studenten en werkende jongeren willen graag een kamer



of een studio huren. Voorts is er een markt voor expats en aan de Universiteiten verbonden promovendi en docenten uit het buitenland. En er zijn vast nog wel meer categorieën te bedenken.

Werkwijze Ferax

Een pand kopen wij het liefst in uitgewoonde staat. Vervolgens wordt het pand verbouwd en voor de verhuur gereed gemaakt. Het pand is dan op basis van de ontvangen huur, het rendement, meer waard dan de som van aankoopsprijs en verbouwingskosten. Deze waardesprong komt ten goede aan de beleggers. De hogere waarde komt eruit bij de uiteindelijke verkoop.

Het rendement, de huur, van het vernieuwde pand is uiteraard hetzelfde als dat van een kant-en-klaar verhuurd pand. Alleen de investering van Ferax is lager geweest en dus is het rendement, op onze investering, hoger dan wanneer het pand kant-en-klaar verhuurd zou zijn gekocht.



Wij richten ons op panden die na renovatie, op de som van aankoopsprijs en verbouwingskosten, een huur van circa 7% à 8% zullen opbrengen. Dat kan. Dat hebben we in de vorige fondsen ook gedaan.

Panden die eerst worden verbouwd leveren tijdens de renovatie natuurlijk geen huur op. Daarom proberen we altijd een redelijke verde-

ling bij de aankopen aan te brengen in panden die al verhuurd zijn, snel te verhuren zijn en verbouwingsprojecten. Bij de aankoop worden verhuurde panden ook gefinancierd tot globaal 50% à 60% van de waarde van het pand. Projecten worden eerst als project gefinancierd en na verhuur als gewoon verhuurd pand. Banken financieren liever op een bestaande situatie dan op een plan. Voor projecten zijn speciale financiële instellingen op de markt. De fondsen van Ferax Vastgoed zijn groeifondsen. Naarmate er geld binnen komt, worden panden gekocht.

Wij verwachten na een tot twee jaar op de genoemde fondsgrootte te zitten. De mooie aankoop komt ook niet elke week voorbij. Dat speelt ook mee.

Welke panden?

De grote vraag die u als investeerder zult hebben, is wat onze visie is op de vastgoedmarkt. Daarvoor gaan we desgevraagd graag het gesprek met u aan. Wij hebben meer dan voldoende ervaring om de juiste panden te vinden, die te beoordelen op verhuurbaarheid en de staat waarin ze verkeren. Uiteraard wordt zo'n pand ook bouwkundig gekeurd en vragen we eventueel plaatselijke makelaars naar hun mening.

Geen concurrentie op de markt?

Voor zover wij weten is er geen andere investeringsorganisatie voor beleggers die alle winst verdeelt en zich richt op woonruimte voor jongeren en ook panden zo zorgvuldig inkoop dat er door een verbouwing meteen een meerwaarde kan worden behaald. Een meerwaarde die ook ten goede komt aan de obligatiehouders.

Onder de volgende link ziet u al onze panden. De panden staan op de pagina **feraxvastgoed.nl/onze-panden**.

Als de link niet werkt, kopieer deze dan eerst in uw browser.



Wat Ferax heeft gedaan in Serie A, B en 3

In vijf jaar tijd (september 2017 tot september 2022) heeft Ferax Vastgoed belegd in 26 studentenhuizen met 170 verhuurde kamers, 92 appartementen, 3 woningen, met in totaal 322 verblijfsruimtes.

De panden moeten gemiddeld een huurwaarde van 5-8% hebben of de potentie om daarnaar toe te groeien.

Voor Serie A, B en 3 is de inschrijving gesloten. Kijkt u voor de details op www.ferax.nl. Daar vindt u de aanbieding voor Serie 4. Wij hebben veelal panden gekocht die na een grondige verbouwing een veel hoger rendement hebben, dan wanneer wij dit soort panden kant en klaar verhuurd hadden gekocht. De verhuur is daardoor niet meteen leidend. Niet alleen het rendement is hoger maar ook de waarde.

Na verbouwing is een dergelijk pand meer waard dan de investering. Ook dat is een rendement dat ten goede komt aan de beleggers. Wij schatten in dat wij in Serie A, B en 3 alleen al door het aankoopbeleid een waardegroei van respectievelijk 50%, 30% en 10% gerealiseerd voor onze obligatiehouders. Dit wordt later dit jaar duidelijker als de panden opnieuw gewaardeerd zijn.

Enkele voorbeelden



Leiden

1 studentenhuus
 Groenesteeg
 4 kamers



Leiden

1 studentenhuus
 Haarlemmerstraat
 14 kamers



Oegstgeest

4 appartementen
 Aert van Neslaan



Enkele voorbeelden (vervolg)



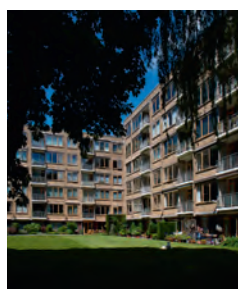
Den Haag
1 studentenhuis
Weteringkade
6 kamers



Leiden
1 studentenhuis
Levendaal
4 kamers



Leiden
1 studentenhuis
Haarlemmerstraat
3 kamers



Den Haag
5 serviceflats
Leidsestraatweg



Leiden
1 studentenhuis
Haarlemmerstraat
11 kamers



Den Haag
1 appartement
Rijswijkseweg
4 kamers



Leiden
2 studentenhuisen
Diefsteeg
11 kamers



Velp
7 studio's
Oranjestraat



Den Haag
1 appartement
Wolfhezestraat
4 kamers



Harlingen
5 appartementen
Simon Stijlstraat



Ferax geeft obligaties uit

Wat zijn obligaties?

Obligatieleningen, het woord zegt het al, zijn leningen. Ze zijn het meest bekend van de Staatsobligaties. Obligatieleningen worden ook uitgeschreven door een bedrijf of een semi-overheid. De obligatie zelf, het bewijsstuk van de lening, is het waardepapier dat de lening belichaamt. Tegenwoordig bestaan de obligatieleningen net als aandelen alleen nog digitaal.

De obligaties van Serie 4 van Ferax

Ferax Vastgoed 4 BV heeft in Serie 4 4.999 obligaties van nominaal € 1.000 uitgegeven. De obligaties zijn uitgegeven op 19 september 2022. De emissie wordt afgesloten als alle obligaties zijn uitgegeven. De streefdatum is 18 september 2023. Inschrijven gaat als volgt. Stel u neemt een obligatie van € 1.000. U vult het aanvraagformulier in en na bevestiging door Ferax betaalt u € 1.000 aan Ferax en verstrekt daarmee een lening van € 1.000 aan Ferax Vastgoed 4 BV. De bevestiging van

Ferax is een brief waarin uw deelname wordt bevestigd. Deze brief geldt als bewijs dat u het geld hebt uitgeleend. Ferax houdt een register bij waarin alle gerechtigden en hun obligaties worden ingeschreven.

Ferax Vastgoed 4 BV heeft de obligatielening vastgelegd in een overeenkomst afgesloten met Ferax Vastgoed Beheer BV en de Stichting Ferax Vastgoed. Deze stichting vertegenwoordigt iedere obligatiehouder. Dat bevestigt u in het aanvraagformulier. In de voorwaarden van de overeenkomst staat hoeveel rente er wordt betaald, wanneer dat gebeurt en wanneer de lening wordt afgelost. De Wet op het financieel toezicht kent een vrijstelling voor uitgifte van minder dan € 5.000.000 euro. Ferax valt dus niet onder toezicht van de AFM. Ferax moet deze lening wel aanmelden bij de AFM en heeft dat gedaan. Een vermogensbeheerder houdt toezicht op de besteding van het geld. Ferax Vastgoed 4 BV koopt gaandeweg panden met het obligatiebedrag dat geleidelijk binnenkomt.

De uitgifte van obligaties is daarom niet exact aan een bepaalde periode gebonden.



Looptijd en rendement

Looptijd

De looptijd van Obligatielening Serie 4 is 5 jaar na de sluitingsdatum van de uitgifte van de obligaties. Dan moet de lening worden afgelost. Dat kan alleen maar als de beleggingen worden verkocht en de opbrengst wordt verdeeld over de obligatiehouders. Als de marktomstandigheden ongunstig zijn, kan Ferax besluiten de panden nog maximaal vijf jaar aan te houden. Er wordt altijd naar gestreefd om panden door te rollen naar een volgend fonds waarin de bestaande investeerders en nieuwe intekenaars kunnen investeren. Naar verwachting renderen alle panden immers prima. Slecht renderende beleggingen kunnen en zullen natuurlijk wel en ook tussendoor afgestoten worden.

Rendement

Ferax vergoedt een rente van 4% en voor diegenen die € 25.000 of meer investeren, is dit een voorschot op de 100% van de winst, die Ferax ook aan hen uitkeert.

Over liquide middelen die nog op de bank staan, betaalt Ferax geen rente. Wel wordt vanaf het moment dat u stort de rente bijgeschreven. Deze wordt bij het eerste betaalmoment uitgekeerd. Iemand die heeft gestort in september krijgt dus de eerste keer meer uitgekeerd dan diegene die in oktober heeft gestort. Van de eerste is immers de rente over een maand langer verschuldigd.

De rente wordt betaald wanneer deze uit de exploitatieresultaten kan worden betaald, teneinde te voorkomen dat rente betaald zou worden met door de obligatiehouders op de obligaties ingelegd geld.

De verwachting is dat voor het eerst rente wordt betaald na het derde kwartaal van 2023 en vervolgens per (kalender)kwartaal en de extra rente op basis van winstdeling na vaststelling van de jaarcijfers van 2023 wordt betaald. In de laatste maanden van 2022 is sprake van een aanloopperiode en zal er dus hoogstwaarschijnlijk geen winst worden gemaakt op de verhuur.

Obligatiehouders met een investering van € 25.000 of meer ontvangen elk jaar een bonusrente. Dat is de extra rente op basis van winstdeling. Die bestaat uit de jaarlijkse winst op de verhuur en eventuele tussentijdse verkoop. Deze wordt naar rato verdeeld over alle kwalificerende obligatiehouders. Hierdoor is de totale rente snel rond de 6% à 7% per jaar. Ook de winst bij de uiteindelijke verkoop van een pand wordt op die manier verdeeld. Deze zal na de looptijd van 5 jaar, verwachten wij, nog wellicht een paar procenten bedrag en. Wij vinden een totaal van 10% achteraf berekend op jaarbasis goed haalbaar.

Looptijd 5 jaar te lang?

Obligatiehouders kunnen de obligaties altijd verkopen aan andere obligatiehouders. Ferax zelf koopt ook in als de liquiditeit dat toestaat. Bij een volledige belegging zijn er geen liquide middelen en zult u als verkopend obligatiehouder moeten wachten. Ferax is niet verplicht om in te kopen. De obligatiehouder mag de obligatie ook aan derden verkopen, mits Ferax Vastgoed de beoogd opvolgende obligatiehouder heeft getoetst in het kader van de Wet ter Voorkoming van Witwassen en Terrorisme. Elke nieuwe obligatiehouder wordt aan deze Wet getoetst.

Hypothecaire zekerheid

De gezamenlijke obligatiehouders hebben recht van hypothecaire zekerheid. Mits de financierende bank dat toestaat. Deze toestemming wordt zelden gegeven omdat de eerste financier dat als lastig ervaart. De tweede hypotheekhouder heeft rechten die kunnen conflicteren met die van





de eerste. Als obligatiehouder staat u aldus in rang meteen na de bank die mede financiert.

Tussentijds verkopen

Ferax kan besluiten panden te verkopen wanneer een behoorlijke winst geboekt kan worden en er al dan niet direct andere panden gekocht kunnen worden. In die gevallen kunnen obligaties, inclusief behaalde winsten uiteraard, eventueel ook worden afgelost. Ook kan Ferax besluiten slecht renderende panden te verkopen.

Toezicht

De obligatiehouders worden in de overeenkomst met Ferax Vastgoed 4 BV vertegenwoordigd door de Stichting Toezicht Ferax Vastgoed met in het (onbezoldigde) bestuur maximaal drie obligatiehouders. De Stichting treedt op voor en ten behoeve van de obligatiehouders en behartigt de gezamenlijke belangen van de obligatiehouders. De Stichting houdt toezicht op de naleving van de obligatievoorwaarden. De Stichting kan een vergadering van obligatiehouders bijeenroepen zo vaak als zij dit nodig acht.

De Stichting heeft een aantal belangrijke taken:

- Vertegenwoordigen van de obligatiehouders bij de uitgevende instelling;
- Het administreren van de aan beleggers uitgegeven obligaties;
- Uitkeren van couponrente aan de obligatiehouders.

De Stichting wordt bijgestaan door een vermogensbeheerder die tegen vergoeding het dagelijkse toezicht op de gang van zaken bewaakt.

Daarnaast geeft de onafhankelijke accountant een toelichting op de jaarcijfers aan de door obligatiehouders gevormde Nagaanscommissie die rapporteert aan de vergadering van obligatiehouders. Voor de oorspronkelijke opzet waarin het bestuur van de Stichting de werkzaamheden van de directie van de Ferax vennootschappen controleerde, is geen der obligatiehouders bereid gevonden wegens tijdgebrek en mogelijke aansprakelijkheden.

Het bestuur van de Stichting waarin obligatiehouders zullen worden benoemd beperkt zich tot de hiervoor genoemde activiteiten.

Belastingheffing over uw investering

Indien u een particulier belegger bent, zal uw belegging in Box 3 vallen. Uw belastingadviseur kan u daarover informeren. Ferax is daarvoor niet verantwoordelijk.

Overige kosten

Wij voorzien een bedrag van circa € 50.000 voor marketing, bedoeld voor de kosten van de website en van advertenties, etc. Ferax Vastgoed BV's 1, 2, 3 en 4 hebben daarnaast de gewone bedrijfskosten. De management fee wordt per maand betaald. De beloning voor Ferax Vastgoed Beheer BV wordt bij de levering van een pand verrekend. Alle algemene kosten worden evenredig verdeeld over de Ferax Vastgoed BV's 1, 2, 3 en 4 en later andere.

Eventuele aanbrengrers van investeerders ontvangen een fee van 3% over het aangebrachte obligatiekapitaal.



Kostenstructuur Ferax Vastgoed 4 BV

Kostenstructuur

Ferax Vastgoed Beheer BV voert de directie over Ferax Vastgoed 4 BV. Beheer BV ontvangt een beloning van circa 3% tot 3,5% van de waarde van elk aangekocht pand. Beheer BV ontvangt elk jaar een management fee van 5% over de door Ferax Vastgoed 4 BV ontvangen huur. In plaats van een vergoeding voor bestede tijd hebben wij gekozen voor vergoeding van een vast percentage te berekenen over duidelijke, goed te achterhalen, bedragen.

De beloning bij aankoop beleggen wij grotendeels mee in de aangekochte panden. Zo hebben wij dezelfde belangen als de investeerders. Wij beleggen zelf ook uitsluitend in de panden van Ferax.

Kosten van Ferax bij aankoop

De kosten zijn circa 3 à 3,5% van de totale investering op een pand.

Zij bedragen:

- 2,00% over de aankoopsom, bedoeld voor lokaliseren, onderhandelen en het afsluiten van het contract.
- 0,75% van de totale investering voor het opzetten van het fonds.
- 0,50% van de leningen op panden, bedoeld voor het begeleiden van het afsluiten van de financiering.
- 5,00% van de eventuele verbouwingskosten, bedoeld voor het begeleiden van de verbouwingen.
- 0,75% van de obligatiesom, voor het opzetten en bijhouden van de administratie van de obligaties.

Overige kosten

Bij elke aankoop van vastgoed komen tevens de kosten koper op, taxatiekosten, overdrachtsbelasting en notariskosten om er maar een aantal te noemen.

Investeringsbegroting Serie 4

Hoe Ferax Vastgoed investeert, is afhankelijk van marktomstandigheden. Een voorbeeld van hoe de beleggingen van Serie 4 globaal in te richten zijn, is:

- 6.330.000 is de aankoopsom van alle panden inclusief kosten koper en kosten Ferax.
- 4.670.000 zijn de verbouwingskosten.
- 11.000.000 is de totale investering.
- 12.000.000 is de waarde van de panden na verbouwing.
- 6.000.000 is het bedrag van de verkregen financiering.
- 4.999.000 is het bedrag van het bijeengebrachte obligatiekapitaal.
- 790.000 zal de voorziene huurstream zijn, 6,6% van de waarde, maar 7,2% van de investering.

De meerwaarde door verbouwing komt op termijn, bij verkoop, ten goede aan de obligatiehouders.

Prognose van het rendement

- 790.000 huur
- 118.500 15% vooraf geschatte kosten van de huur, met als componenten, verzekering, management, onderhoud, gemeentelijke lasten, leegstand, etc.
- 671.500 netto huur.
- 360.000 6% rente over de leningen.
- 311.500 netto-opbrengst, 6,23% op het ingelegde obligatiekapitaal.
- 0 0% aflossing op de leningen.
- 311.500 uit te keren per jaar aan de investeerders.

Deze uitkering wordt hoger als de rente op de financiering lager wordt bij verder ongewijzigde omstandigheden en een aflossing die nihil bedraagt. Bij verkoop van een pand c.q. van panden ontvangt de investeerder zijn deel van de verkoopopbrengst, bestaande uit de waarde, inclusief de gecumuleerde aflossing én de waardestijging. Wij denken dat dit bij elkaar wellicht tot een totaalrendement van rond de 10% zal leiden.



De jaarlijkse kosten op een pand

Jaarlijks worden er kosten gemaakt aan een pand. Die worden in verhouding tot de huurobrengst begroot als volgt.

Berekend over de huur	
Management fee	5%
Beheer fee	3%
Onderhoud	2%
Verzekeringen en lasten	3%
Leegstand (voorziening)	0%
Diversen	2%
Totaal van de huur begroot	15%





Organisatie Ferax Vastgoed

Ferax Vastgoed is een initiatief van Mr. D.S.V.M. (Dave) van Helsdingen (algemeen directeur) en Mr P.J. (Paul) Vernooijs (financieel directeur). Beiden hebben ruime ervaring met vastgoedzaken, in zowel de exploitatie, als de ontwikkeling en de financiering daarvan.

Onder Ferax Vastgoed vallen nu Ferax Vastgoed Beheer BV, Ferax Vastgoed 1 BV, Ferax Vastgoed 2 BV, Ferax Vastgoed 3 BV en Ferax Vastgoed 4 BV. Beheer BV is daarvan de aandeelhouder. De aandelen van Beheer BV worden voor elk 50% gehouden door de persoonlijke Holdings van Dave van Helsdingen en Paul Vernooijs: Van Helsdingen Holding BV en Alto Basso Invest BV. Elke nieuwe obligatielening wordt ten behoeve van de overzichtelijkheid en risicospreiding, uitgegeven door een volgende Ferax Vastgoed BV, 5 en 6 enz. Beheer BV zal ook daarvan de aandeelhouder zijn. Investeerders kunnen steeds weer in de obligaties van alle BV's beleggen. Ferax Vastgoed 4 BV, 100% dochter van Ferax Vastgoed Beheer is opgericht op 18 augustus 2022.

Het gestorte aandelenkapitaal Ferax Vastgoed 4 BV bedraagt € 100. De vennootschap zelf geeft geen verhaal bij tegenvallende ontwikkelingen. Ferax beheert het vastgoed feitelijk gezien voor de gezamenlijke investeerders in de obligatielening. Alle winst wordt immers verdeeld.

Het kantoor van Ferax Vastgoed Beheer BV in Oegstgeest zal het contact met de investeerders onderhouden, de aankoop en financiering van de panden regelen en de verhuur, administratie en het onderhoud op zich nemen ten behoeve van het betreffende Ferax Vastgoedfonds. De lopende kosten worden gelijkmatig door de fondsen gedragen.

Ferax Vastgoed Beheer BV is via de dochtervennootschappen actief in de aankoop en exploitatie van voornamelijk woningen/appartementen en studentenhuizen, waaronder ook begrepen

huisvesting voor werkende jongeren, starters op de woningmarkt en alleenstaanden en in voorkomende gevallen in objecten die gezien worden als een interessante belegging.

Ferax Vastgoed Beheer BV en de dochtervennootschappen zullen gedurende de looptijd van de obligaties geen andere activiteiten ontplooiën dan wat met deze aankoop en exploitatie te maken heeft.

Ferax Vastgoed Beheer BV is gevestigd in Oegstgeest en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 65877209. Ferax Vastgoed 4 BV is gevestigd in Oegstgeest en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 87422301. Stichting Toezicht Ferax Vastgoed is gevestigd in Oegstgeest en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 83471901.



De initiators

Management team

Dave van Helsdingen

Mr D.S.V.M. van Helsdingen (maart 1959) is in 1983 afgestudeerd in zowel Sociaaleconomisch als Privaatrecht in Groningen. Aansluitend heeft hij als makelaar in commercieel onroerend goed gewerkt bij Jones Lang Lasalle in Rotterdam vanaf 1984, bij Jacobus Recourt in Amsterdam vanaf 1988 en bij Nieboer Gemako in Den Haag vanaf 1992. In 1996 trad hij in dienst bij Blauwhoed als commercieel projectontwikkelaar en vervolgens in 2000 bij Cushman Wakefield als directeur van het kantoor in Rotterdam. Vanaf 2003 is hij met als basis Wassenaar, ook zijn geboorteplaats, zelfstandig makelaar in commercieel vastgoed, investeerder in vastgoed en projectontwikkelaar.

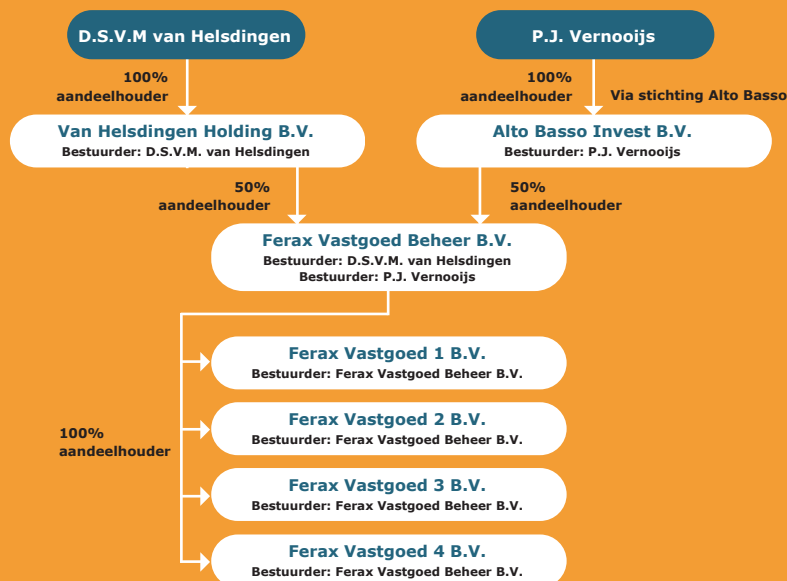


Paul Vernooijs

Mr P.J. Vernooijs (december 1958) is in 1983 en 1985 afgestudeerd in respectievelijk Notarieel en Fiscaal Recht in Leiden. Hij is begin 1985 gaan werken als belastingadviseur en eind 1986 zelfstandig begonnen als fiscaal en financieel adviseur. Eind jaren tachtig was hij een van de eerste financieel planners van Nederland. Hij verzorgde sinds midden jaren negentig ook financieringen voor vastgoedbeleggers en projectontwikkelaars. Vanaf 1994 is hij naast het geven van fiscaal en financieel advies zelf begonnen met vastgoedbeleggingen en projectontwikkeling, heeft hij in de loop der jaren kantoren getransformeerd naar woningen, woningen gerenoveerd en doorverkocht en diverse beleggingen gekocht. Vanaf 2013 is hij ook actief geweest voor en met vermogensbeheerders bij het opzetten van beleggingsmaatschappen in vastgoed, naast eigen activiteiten als belegger en projectontwikkelaar in vastgoed.



Organogram



Risicofactoren

Bij het beleggen in vastgoed horen ook de risico's niet onbesproken te blijven.

Financieringsrisico

De objecten worden gefinancierd met een bancaire lening en met een obligatielening. Banken verlangen voor een bancaire lening hypothecaire zekerheid van eerste hypotheek. De obligatiehouders hebben het recht van tweede hypotheek, als de bank dat toestaat. Als om welke reden dan ook de bank besluit om de zekerheid uit te winnen en te veilen, kan het gevolg zijn dat met de opbrengst, zo die al voldoende is voor de aflossing en de kosten van de eerste hypotheek, de obligatiehouders ten dele of niet kunnen worden terugbetaald. Redenen van het niet kunnen betalen van rente kunnen zijn leegstand waardoor de inkomsten minder zijn of bijvoorbeeld een sterk stijgende hypotheekrente. Ingeval van langer durende leegstand kan de waarde van het onderpand dalen, waardoor de bank de lening eventueel kan opzeggen.

Het risico van herfinanciering is dat de bank bij verlenging van de lening kan weigeren te verlengen of alleen tegen ongunstigere voorwaarden wil verlengen. Als dan geen vervangende financiering wordt gevonden kan de bank uiteindelijk ook overgaan tot executie van het onderpand.

In geval van leegstand van een pand zal bezien worden of het pand uit het Fonds verkocht kan worden.

Renterisico

Bij aanvang van de investering wordt rekening gehouden met een op dat moment geldende rentevoet voor de bancaire lening. Bij verlenging van de voorwaarden van de lening kan de rente hoger of lager zijn dan die waarmee is gerekend. In geval van een gestegen rente is het aannemelijk dat het exploitatieresultaat lager zal worden. Hierdoor neemt het rendement voor de obligatiehouders af. Een lager resultaat kan ook de uitkering van de couponrente of de aflossing van de obligaties aan de obligatiehouders geheel of deels in gevaar brengen. Bij een ongunstige

rente op het verlengingsmoment kan op zo'n moment gekozen worden voor een variabele rente, om vervolgens op een geschikt tijdstip te herfinancieren.

Risico hefboomwerking

Als de bankrente van hypotheekleningen lager is dan de huur uitgedrukt in een percentage van de investering, dan is het aantrekkelijk een deel van de investering te financieren met bancair geld. Dat wordt 'leverage' en hefboomwerking genoemd. Als de hypotheekrente later stijgt, kan de hefboomwerking juist ongunstig werken en geheel of gedeeltelijk vervallen.

Leegstandsrisico

Een belangrijk risico bij beleggen in vastgoed is leegstand. Dat kan zich voordoen als de huurovereenkomst wordt opgezegd of door ontruiming als de huurder de huur niet meer kan betalen. Bij opzeggen en wederverhuur kan er een periode van leegstand zijn. Ingeval van leegstand lopen de kosten door. Mogelijk kan de uitkering aan de deelnemers dan (tijdelijk) niet gedaan worden. Ingeval van langdurige en belangrijke leegstand kan de waarde van het vastgoed dalen. Op dat moment kan bij een gedwongen of vrijwillige verkoop de opbrengst onvoldoende zijn om de obligaties van de deelnemers geheel of gedeeltelijk terug te betalen. Er wordt in de kostenbegroting rekening gehouden met een beperkte leegstand gebaseerd op marktcijfers.

Debiteurenrisico

Als huurders de huuropbrengsten niet (kunnen) betalen, heeft dit een direct gevolg op het rendement. Eventueel zal de huurovereenkomst moeten worden beëindigd en moeten er nieuwe huurders worden gezocht, waardoor leegstand kan ontstaan. De beheerder spreekt met de huurders en probeert zoveel mogelijk tevoren het debiteurenrisico in te schatten teneinde direct in te kunnen grijpen en een eventuele schade zo beperkt mogelijk te houden.



Belasting, politiek en regelgeving

Beleggingen worden voor de heffing van Nederlandse inkomstenbelasting belast naar het tarief van Box 3. Een verandering in deze belastingheffing voor particuliere beleggers kan het rendement voor de obligatiehouder beïnvloeden. Voorts is er de invloed van politiek, regelgeving en rechtspraak. De wetgeving met betrekking tot bestemmingsplannen, bodemverontreiniging, huurbescherming en fiscale regelgeving (waaronder de regelgeving, wetgeving en rechtspraak ten aanzien van afschrijvingen op het vastgoed) heeft haar invloed op de rentabiliteit van beleggingen. Het is mogelijk dat wijzigingen betreffende regelgeving het rendement van beleggingen positief of negatief beïnvloeden.

Inflatierisico

Inflatie heeft invloed op de geprognosticeerde inkomsten. Indien de werkelijke inflatie lager is dan in de berekeningen meegenomen, is de winst lager.

Risico aflossing obligatie

Ingeval van een lager dan verwacht rendement zal de aflossing op de obligaties wellicht niet mogelijk zijn of niet binnen de verwachte termijn.

Onderhoudsrisico

De staat van onderhoud van gebouwen kan grote financiële gevolgen voor de exploitatie en de verkoopopbrengst hebben. De staat van onderhoud heeft invloed op de beslissing van huurders om huurcontracten te verlengen of te beëindigen en uiteraard op de verkoopopbrengst. De staat van onderhoud van de objecten is bij aanvang van de belegging goed. In de exploitatie is rekening gehouden met onderhoudskosten op basis van marktcijfers en historische gegevens van het vastgoed zelf. Elk kwartaal wordt bij alle objecten een inspectie uitgevoerd op de staat van het bouwkundig- en technisch onderhoud, de schoonmaakwerkzaamheden, de reiniging van de verblijfsruimten, het tuinonderhoud, het schonen van parkeerruimten, etc.

Het risico bestaat echter dat de gebouwen gebreken vertonen die niet of onvoldoende uit de onderzoeken, die bij aankoop zijn uitgevoerd, naar voren zijn gekomen en die niet verhaalbaar zijn op andere partijen. Indien er gedurende de looptijd van de obligatie gebreken van welke aard dan ook naar voren komen kan dit leiden tot herstelkosten.

Kostenrisico

De geprognosticeerde exploitatiekosten zijn gebaseerd op kengetallen uit de markt, historische gegevens en ervaringsgegevens. In de prognose is uitgegaan van een verandering van de kosten gelijk met de huurontwikkeling. De werkelijke kosten kunnen hoger zijn waardoor het exploitatieresultaat negatief wordt beïnvloed.

Milieurisico

Mocht blijken dat er sprake is van enige milieuverontreiniging dan kan dit een negatief effect hebben op de waarde en exploitatie van het object. Door verandering van milieukundige omstandigheden en/of andere richtlijnen is niet uit te sluiten dat in de toekomst maatregelen moeten worden getroffen om te kunnen voldoen aan andere eisen. Dit risico doet zich voor als zich in het vastgoed en de bijbehorende grond schadelijke stoffen bevinden waardoor het beoogde gebruik wordt belemmerd. Ferax Vastgoed en laat de objecten zoveel als mogelijk onderzoeken op bouwtechnische gesteldheid en de aanwezigheid van schadelijke (bouw)stoffen.

Verzekeringen tegen schade

Bij schade is er vaak een eigen risico dat voor rekening van de eigenaar komt. Ferax Vastgoed en verzekert zoveel als mogelijk tegen veel voorkomende schaden en risico's door het afsluiten van opstal, brand, glas en WA-verzekeringen. Daarnaast bestaat het risico van onverzekerde schades, daar deze niet te verzekeren zijn (terreur, natuurrampen, oorlog, enz). Deze onverzekerde schades komen uiteindelijk voor rekening en risico van de eigenaar.

Verhandelbaarheid van de obligaties

De obligaties zijn overdraagbaar. Ferax Vastgoed onderhoudt een markt van vraag en aanbod tussen de obligatiehouders. Door de aard van de belegging zijn de liquide middelen van Ferax Vastgoed en beperkt en zal zij in de regel geen obligaties inkopen.

Het risico bestaat dat obligaties niet, dan wel beperkt, dan wel niet op het gewenste moment verhandelbaar zijn, doordat een obligatiehouder die zijn obligatie(s) wenst te verkopen geen andere (rechts-)persoon vindt die de door de obligatiehouder gehouden obligatie(s) wil overnemen. Daarmee bestaat het risico dat de obligatie illiquide is.

Spreidingsrisico

Afhankelijk van het aantal beleggingsobjecten is sprake van een spreidingsrisico. In geval van een investering in één object is sprake van een groter risico voor leegstand en debiteurenrisico dan wanneer wordt geïnvesteerd in twee of meerdere objecten.

Directierisico

Er is geen voorziening getroffen voor het gelijktijdig wegvallen van de beide directeuren. In dat geval zal het Bestuur van de Stichting Toezicht Ferax Vastgoed (een) nieuwe bestuurder(s) benoemen.

Verlies van inleg obligatie

Als Ferax Vastgoed en niet aan haar verplichtingen zou kunnen voldoen, bestaat de mogelijkheid dat het vastgoed gedwongen verkocht moet worden. In een dergelijke situatie is het denkbaar dat de opbrengst van het vastgoed onvoldoende is om de schulden te voldoen en de inleg geheel of gedeeltelijk terug te betalen. Het maximale verlies dat de belegger kan lijden is het bedrag van de inleg op de obligatie.





Tenslotte

Ferax Vastgoed 4 BV is verantwoordelijk voor de in dit document verstrekte informatie. Voor zover ons bekend en in alle redelijkheid te stellen zijn de gegevens hierin en de strekking ervan in overeenstemming met de werkelijkheid. Er zijn geen bekende gegevens weggelaten. Bij onduidelijkheid over de bewoordingen van dit document en de overeenkomst tussen Ferax Vastgoed 4 BV, Ferax Vastgoed Beheer BV en de Stichting Ferax Vastgoed waarin de obligatielening is vastgelegd, prevaleert de tekst van de overeenkomst. Deze overeenkomst is hieronder integraal opgenomen.

Aan het nemen van obligaties in dit fonds, Serie 4, van Ferax Vastgoed 4 BV zijn risico's verbonden. Deze zijn zo uitvoerig mogelijk beschreven in de voorgaande informatie. U wordt aangeraden uw eventuele deelname zorgvuldig te overwegen en deze te (laten) beoordelen. In deze informatie gegeven voorbeelden zijn alleen illustratief bedoeld en geven de verwachting van de opstellers van dit document weer. Rendementen uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst.

U wordt geadviseerd goede notie te nemen van de volledige inhoud van de voorgaande informatie. U dient zelf af te wegen of het nemen van obligaties past in uw risicoprofiel.

Ferax Vastgoed 4 BV en haar directie aanvaarden

geen aansprakelijkheid voor directe of indirecte verliezen die zouden kunnen ontstaan ten gevolge van deelname in Serie 4 of anderszins.

Hoewel de informatie zorgvuldig is samengesteld, kunnen vergissingen en spelfouten niet worden uitgesloten. De aanbieding van de obligaties van Serie 4 is vrijgesteld van de prospectusplicht op grond van artikel 53 van de Wet op het Financieel Toezicht.

Wel is verplicht de aanbieding vooraf te melden bij de AFM en zijn aanbieders verplicht gegevens te verstrekken met een informatiedocument zoals dit document. De aanbieding valt wel onder de reikwijdte van de Wet handhaving consumentenbescherming en de Wet oneerlijke handelspraktijken en het toezicht van de AFM op de naleving daarvan. De AFM controleert aanbieders of deze essentiële informatie aan de consument verstrekken zodat de consument een juiste beslissing kan nemen over de belegging. De obligaties zullen niet op een gereguleerde of soortgelijke markt worden genoteerd en/of verhandeld. De rentevergoeding en de aflossing zijn uitsluitend een verplichting van Ferax Vastgoed 4 BV. Ferax Vastgoed 4 BV biedt deze informatie uitsluitend aan aan Nederlanders en binnen Nederland. Dat is vanwege door ons niet te beoordelen andere wettelijke regels en beperkingen in andere landen. Klachten kunnen gericht worden aan de directie van Ferax Vastgoed 4 BV.



UITGIFTE FERAX VASTGOED OBLIGATIELENING SERIE 4

OVEREENKOMST

UITGIFTE FERAX VASTGOED OBLIGATIELENING SERIE 4
VOORWAARDEN EN VERTEGENWOORDIGING VAN DE OBLIGATIEHOUDERS VAN DE OBLIGATIELENING
UITGEGEVEN DOOR FERAX VASTGOED 4 BV

DE PARTIJEN:

**Uitgever van de Obligatielening,
FERAX VASTGOED 4 BV,**
een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, gevestigd Wilhelminapark 17, 2342 AD Oegstgeest, geregistreerd bij het handelsregister onder nummer 87422301, vertegenwoordigd door haar bestuurder Ferax Vastgoed Beheer BV, welke wordt vertegenwoordigd door haar beide bestuurders, de heren D.S.V.M. van Helsdingen en P.J. Vernooijs, hierna te noemen Ferax Vastgoed;

**Administratievoerder van de Obligatielening,
Ferax Vastgoed Beheer BV,**
een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, gevestigd Wilhelminapark 17, 2342 AD Oegstgeest, geregistreerd bij het handelsregister onder nummer 65877209, vertegenwoordigd door haar beide bestuurders, de heren D.S.V.M. van Helsdingen en P.J. Vernooijs, hierna te noemen Beheer BV;

**Vertegenwoordiger van de Obligatiehouders,
Stichting Toezicht Ferax Vastgoed,**
een stichting opgericht naar Nederlands recht, gevestigd Wilhelminapark 17, 2342 AD Oegstgeest, geregistreerd bij het handelsregister onder nummer 65877209, ten deze vertegenwoordigd door haar bestuurders, de heren D.S.V.M. van Helsdingen en P.J. Vernooijs, hierna te noemen de Stichting;

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- Ferax Vastgoed belegt in vastgoed in Nederland en, naast eigen vermogen en bancaire krediet, particulier vreemd vermogen wenst aan te trekken ten behoeve van investeringen in vastgoed;
- Ferax Vastgoed dienaangaande Beheer BV heeft verzocht het aantrekken van het particulier vreemd vermogen in de vorm van obligaties te begeleiden, het management te voeren over haar activiteiten, alsook de administratie te voeren en de verslaglegging daarvan te realiseren ten behoeve van haarzelf en de obligatiehouders vertegenwoordigd door de Stichting Toezicht Ferax Vastgoed;

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 - Obligatielening, aanwending lening en obligatiehouders

1.1 Ferax Vastgoed geeft hierbij obligaties uit ten behoeve van de gehele dan wel aanvullende financiering van nieuwe investeringen in vastgoed, onder de naam FERAX VASTGOED OBLIGATIELENING SERIE 4, waarvan de obligaties zijn genummerd 4-0001 tot en met 4-4999, elk nominaal groot € 1.000, waarmee maximaal een totaalbedrag van € 4.999.000 wordt geleend van de obligatiehouders, welke hierbij onmiddellijk worden vertegenwoordigd door de Stichting.

1.2 Ferax Vastgoed besteedt de gelden verkregen door uitgifte van de obligaties aan investeringen in vastgoed en de kosten koper, voor het in het kader van een aankoop storten van waarborgsommen en het afgeven van bankgaranties, aan het deelnemen in en/of die financieren van rechtspersonen, maatschappen, deelgenootschappen en (commanditaire) vennootschappen welke beleggen in onroerende zaken, alsmede aan management- en bedrijfskosten, alles in de ruimste zin des woords en al dan niet direct in verband staande met het betreffende vastgoed.



1.3 De Stichting beheert de door de obligatiehouders op de obligaties gestorte bedragen op een bankrekening, totdat Ferax Vastgoed deze opvraagt ten behoeve van de uitgaven als bedoeld in voorgaand artikel 1.2

Indien en voor zover de Stichting op deze bankrekening rente ontvangt hetzij betaalt, keert zij die uit, hetzij brengt zij die in rekening, aan Ferax Vastgoed.

1.4 De Stichting komt geen beoordeling toe van de nieuwe of bestaande investeringen in vastgoed en andere uitgaven van Ferax Vastgoed, maar vergewist zich slechts van de bestemming van de door haar beheerde gelden.

Na goedkeuring van een aanvraag van Ferax Vastgoed, maakt de Stichting de gelden naar Ferax Vastgoed over, waarna na besteding van de gelden ter zake, Ferax Vastgoed of Beheer betalingsbewijzen overlegt.

1.5 Ferax Vastgoed is gerechtigd op de obligatielening ontvangen bedragen aan te wenden ten behoeve van investeringen in vastgoed en deze, al dan niet, later, te financieren.

1.6 Opstartkosten worden naar rato van de grootte van hun obligatieleningen in gelijke mate gedragen door alle Ferax Vastgoed vennootschappen gezamenlijk.

1.7 Aankoopkosten, financieringskosten, courtages, etc. en verbouwkosten worden gerekend tot de investering in een pand en evenals afschrijvingen niet in de berekening van de, immers volledig als bonusrente uit te keren, jaarwinst betrokken.

1.8 Deze overeenkomst treedt jegens beoogd obligatiehouder in werking wanneer deze zich akkoord verklaart met deze Voorwaarden door het ondertekenen van het Inschrijvingsformulier en, na een toetsing van de beoogd obligatiehouder door Beheer BV namens Ferax Vastgoed in het kader van de Wet ter Voorkoming van Witwassen en Financiering van Terrorisme, Ferax Vastgoed de inschrijving accepteert door een Bericht van Toewijzing en de beoogd obligatiehouder daaropvolgend, binnen 7 (zeven) dagen, het bedrag van de nominale waarde van alle aan hem (of haar; hierna: hem/zijn) toegewezen obligaties, elk groot € 1.000 (duizend euro), stort vanaf een Nederlandse of Europese bankrekening op de door Ferax Vastgoed aangewezen bankrekening van de Stichting, bij gebreke van genoemde storting de obligatieovereenkomst jegens beoogd obligatiehouder wordt geacht nimmer tot stand te zijn gekomen.

1.9 De beoogd obligatiehouder die reeds obligaties houdt van een eerdere Serie Obligaties van

een Ferax Vastgoed vennootschap, geniet een disagio van 5% en stort op elke hem onder deze Uitgifte toegewezen obligatie van € 1.000 (duizend euro), € 950 (negenhonderdvijftig euro).

1.10 De obligaties luiden op naam. De obligatiehouders worden met vermelding van het aantal en bedragen en de Stortingsdatum van de door hen gehouden obligaties ingeschreven in een namens Ferax Vastgoed door de Stichting in digitale vorm te houden Register van obligatiehouders.

1.11 De Stichting verstrekt aan een obligatiehouder een bevestiging van zijn inschrijving in het Register, met daarin vermeld het aantal, de nummers en het totaalbedrag van de door obligatiehouder gehouden obligaties.

1.12 De inschrijvingsperiode eindigt op het moment dat alle obligaties zijn geplaatst, tenzij Beheer BV besluit de inschrijvingsperiode vervroegd te sluiten. Ferax Vastgoed behoudt zich expliciet het recht voor zonder opgaaf van redenen een inschrijving te weigeren, niet te effectueren, dan wel, ook na tijdsverloop, ongedaan te maken, waarna de Storting, in voorkomende gevallen vermeerderd met opgebouwde en/of bijgeschreven rente en/of bonusrente, wordt gerestitueerd. Eventuele terugbetalingen in verband met het weigeren of niet effectueren van inschrijvingen voor obligaties zullen, bevrijdend, worden betaald naar het bankrekeningnummer waarvan de oorspronkelijke storting werd gedaan.

1.13 Voor de uitgifte onder deze Voorwaarden geldt geen minimumaantal inschrijvingen.

1.14 De obligatiehouder kan een obligatie overdragen conform de daarvoor geldende regels, doch uitsluitend nadat Ferax Vastgoed de beoogd opvolgende obligatiehouder heeft getoetst in het kader van de Wet ter Voorkoming van Witwassen en Financiering van Terrorisme en Ferax Vastgoed de overdracht aan de beoogd opvolgende obligatiehouder daarna heeft geaccepteerd door een Bericht van Toewijzing aan de beoogd opvolgende obligatiehouder, bij gebreke waarvan de initiële obligatiehouder geacht wordt obligatiehouder te zijn gebleven. Voor de verwerking van een overdracht van een obligatie in het Register van obligatiehouders dient de obligatiehouder mededeling van de overdracht te doen aan De Stichting en een betalingsbewijs te overleggen, waaruit blijkt dat de betaling van de koopsom vanaf een Nederlandse bankrekening heeft plaatsgevonden alsmede de betreffende notariële of onderhandse akte waarmee de obligatie is overgedragen.

1.15 Ingeval op een obligatie een pandrecht of een recht van vruchtgebruik zal worden gevestigd, wordt de naam, het adres en de bankrekening van



de pandhouder respectievelijk vruchtgebruiker en van de rechten die hem als pandhouder respectievelijk vruchtgebruiker ter zake van de obligatie toekomen aan Ferax Vastgoed medegedeeld en na vestiging van het recht door een obligatiehouder in het Register van Obligatiehouders aangetekend, doch, in geval van vruchtgebruik, uitsluitend nadat Ferax Vastgoed de beoogd vruchtgebruiker heeft getoetst in het kader van de Wet ter Voorkoming van Witwassen en Financieringen van Terrorisme en Ferax Vastgoed het vestigen van het vruchtgebruik heeft geaccepteerd door een daartoe strekkend Bericht.

1.16 Van de aantekening in het Register van Obligatiehouders van overdracht, cessie, of vestiging van pandrecht of vruchtgebruik op een obligatie wordt door de Stichting namens Ferax Vastgoed mededeling gedaan aan de -nieuwe- rechthebbende, waarna dienaangaande geen verplichtingen meer bestaan jegens de voorgaande obligatiehouder.

1.17 Erfgenamen treden in de plaats van de obligatiehouder na overlegging aan de Stichting van een gewaarmerkte akte van verdeling.

1.18 Iedere obligatiehouder is verplicht aan de Stichting ter adressering van correspondentie zijn adres (zijnde een postadres en/of e-mailadres, of enig ander adres dienende ter elektronische communicatie) op te geven, alsmede de bankrekening waarop de hem ter zake van zijn obligatie toekomende rente en aflossing - onder aftrek van de op de betaling daarvan als zodanig vallende kosten - zullen worden voldaan. De door een obligatiehouder opgegeven gegevens blijven tegenover de Stichting gelden, zolang de obligatiehouder niet schriftelijk aan de Stichting een ander adres respectievelijk een andere bankrekening heeft opgegeven. Alle gevolgen van het niet mededelen van wijzigingen daarvan zijn voor rekening van de obligatiehouder. Alle kennisgevingen, aan het (laatst) opgegeven adres gedaan, worden geacht wettig te zijn geschied. Het hiervoor in dit lid bepaalde geldt mutatis mutandis voor de pandhouder en de vruchtgebruiker van een obligatie.

1.19 Kennisgevingen en mededelingen aan obligatiehouders zullen geschieden door de Stichting aan hun adres zoals opgenomen in het register.

1.20 Kennisgevingen en mededelingen van Ferax Vastgoed en Beheer BV aan de Stichting zullen mede beschouwd worden als gedaan aan de obligatiehouders.

1.21 Deze overeenkomst kan worden aangepast indien dat door Partijen noodzakelijk wordt geacht, als blijkt dat deze overeenkomst niet voorziet in voorkomende gevallen of ontwikkelingen op de markt daartoe nopen.

Artikel 2 - Rente, winstdeling, betaalbaarstelling en garantiestelling

2.1 De obligaties dragen vanaf de Uitgiftedatum tot aan de datum van aflossing als bedoeld in artikel 3.1 een jaarlijkse rente.

2.2 De rentevergoeding bedraagt 4% per kalenderjaar, te berekenen naar tijdsgelang, met inachtneming van de datum waarop het geïnvesteerde bedrag door de Stichting is ontvangen.

2.3 De rente als bedoeld in de voorgaande artikelen 2.1 en 2.2 is winstafhankelijk en niet gegarandeerd.

2.4 Alle obligatiehouders, welke 25 of meer Obligaties hebben genomen, ontvangen ieder hun deel van een onder hen naar rato van het aantal van de door hen gehouden obligaties ten opzichte van de totaal uitstaande obligaties te verdelen bonusrente, een extra rentevergoeding, ter grootte van de winst van Ferax Vastgoed per jaar en ook die bij verkoop van vastgoed (verder ook te noemen: winstdeling), onder aftrek van de reeds ontvangen en/of bijgeschreven jaarlijkse rentevergoeding van 4%, welke is te ontvangen na afloop van elk kalenderjaar na het vaststellen van de jaarcijfers van Ferax Vastgoed.

2.5 De extra rente van het voorgaand artikelid wordt mede berekend onder inachtneming van de data waarop het geïnvesteerde bedrag door de Stichting is ontvangen en waarop de investering in vastgoed is gedaan.

2.6 Ferax Vastgoed is gerechtigd de rente gedeeltelijk uit te betalen en gedeeltelijk als Tegoed op het bedrag van de obligatie bij te schrijven wanneer, uitsluitend naar haar oordeel, de liquiditeit van Ferax Vastgoed uitbetaling niet toelaat.

2.7 Ferax Vastgoed is gerechtigd, voor het bedrag van behaalde resultaten bij tussentijdse, niet reguliere verkoop ingevolge artikel 3.1 hierna, extra obligaties aan de obligatiehouder toe te kennen.

2.8 De per kalenderjaar verschuldigde rente wordt in gelijke delen per kwartaal per de eerste van een kwartaal betaald.

2.9 Bijgeschreven rente wordt uiterlijk uitbetaald bij aflossing van de obligatie.

2.10 In afwijking van artikel 2.1 vergoedt Ferax Vastgoed geen rente tot het moment dat het door de obligatiehouders ingelegde bedrag is geïnvesteerd in vastgoed.

2.11 In afwijking van artikel 2.1 vergoedt Ferax Vastgoed geen rente tot het moment dat de rente uit de exploitatieresultaten van het vastgoed kan



worden betaald, teneinde te voorkomen dat rente betaald zou worden met door de obligatiehouders op de obligaties ingelegd geld.

2.12 Ferax Vastgoed betaalt, mede gelet op het bepaalde in het voorgaande artikellid, de verschuldigde rente niet eerder dan 1 juli 2023 en naar verwacht gelet op de korte tijd die resteert van het jaar 2022, de extra bonusrente na vaststelling van de jaarcijfers van 2023 in 2024.

2.13 Obligatiehouders kunnen verzoeken de rente niet uit te keren maar als Tegoed bij te schrijven op het bedrag van de obligatie. Op het Tegoed wordt een rente vergoed die eveneens wordt berekend op de voet van voorgaand artikel 2.1.

2.14 Obligatiehouders kunnen Ferax Vastgoed verzoeken de op grond van artikel 2.13 op verzoek als Tegoed bijgeschreven rente op de wijze als bepaald in artikel 2.15 geheel uit te keren, waarna voor hun het recht van artikel 2.13 vervalt.

2.15 Het bedrag, bestemd voor de betaling van rente, wordt door Ferax Vastgoed uiterlijk de tweede werkdag vóór de rentebetaaldatum gestort op een bankrekening ten name van de Stichting onder vermelding dat deze betaling strekt ten bate van de obligatiehouders voor de betaling van rente en onder vermelding van de betreffende periode waarop deze betaling betrekking heeft.

2.16 Alle gelden ontvangen door de Stichting zullen worden aangewend ter aflossing van, in die volgorde, de opeisbare geaccumuleerde renteverplichtingen, de opeisbare obligatielening of andere opeisbare vorderingen.

2.17 De vorderingen tot betaling van de obligatielening, rentebetaling en overige vorderingen, waarvan na verloop van vijf jaren na de vervaldatum geen gebruik is gemaakt, vervallen ten bate van Ferax Vastgoed en derhalve ten bate van de winstverdeling van de overige obligatiehouders.

2.18 Alle betalingen ter zake van de rente op de obligaties door of namens Ferax Vastgoed worden gedaan zonder inhouding of aftrek voor of wegens huidige of toekomstige belastingen, heffingen, aanslagen of overheidskosten van welke aard dan ook (verder: belastingen) tenzij de inhouding of aftrek van de belastingen door enige huidige of toekomstige wet wordt vereist. In dat geval verricht Ferax Vastgoed de vereiste inhouding of aftrek van de betreffende belastingen of vordert deze terug van de obligatiehouders teneinde deze af te dragen aan de Belastingdienst.

2.19 Ferax Vastgoed is niet toegestaan een dividenduitkering te doen, noch daaraan mee te werken voordat aan de verplichtingen van de obligatielening zijn voldaan of deze is afgelost.

2.20 Ferax Vastgoed is niet toegestaan activiteiten te ontplooiën als bedoeld in haar Statuten onder artikel 2, letters c en d, voordat aan de verplichtingen van de obligatielening zijn voldaan of deze is afgelost.

Artikel 3 - Looptijd, aflossing en status obligaties

3.1 Ferax Vastgoed zal haar beleggingen en deelnemingen vijf jaar na de Sluitingsdatum van de Uitgifte verkopen doch, ingeval van voor verkoop van vastgoed ongunstige marktomstandigheden, dit laatste uitsluitend ter bepaling door Ferax Vastgoed, na zeven jaar, doch ten laatste na tien jaar, waarna aflossing van de onderhavige obligatielening zal plaatsvinden.

3.2 Ferax Vastgoed kan op verzoek van een obligatiehouder overgaan tot Aflossing van door hem gehouden obligaties, maar is hiertoe niet verplicht.

3.3 Aflossing vindt te allen tijde plaats tegen 100% van de nominale waarde van de obligatie, te weten € 1.000, vermeerderd met eventueel (nog) niet uitgekeerde en/of bijgeschreven (bonus)rente.

3.4 Ferax Vastgoed heeft te allen tijde het recht, ook ten aanzien van individuele obligatiehouders, over te gaan tot vervroegde aflossing van een of meerdere obligaties, dan wel de gehele obligatielening.

3.5 Bij de aflossing, ingeval de beleggingen en deelnemingen niet worden verkocht, wordt aan de obligatiehouders die recht hebben op bonusrente, eveneens de bonusrente ter grootte van de winst op de alsdan in portefeuille bevindende beleggingen en deelnemingen uitgekeerd. Deze winst wordt bepaald op basis van een taxatie door een door de Stichting te benoemen onafhankelijke taxateur.

3.6 Het volledig bedrag, bestemd voor de betaling van aflossing, wordt door Ferax Vastgoed uiterlijk de tweede werkdag vóór de uit artikel 3.1 volgende aflossingsdatum gestort op een bankrekening ten name van de Stichting onder vermelding dat deze betaling strekt voor de betaling van aflossing ten bate van de obligatiehouders. Ferax Vastgoed zal hierdoor jegens obligatiehouders en de Stichting zijn gekweten.

3.7 De obligaties vormen directe en onvoorwaardelijke verplichtingen van Ferax Vastgoed, welke verplichtingen in rang slechts achtergesteld zijn bij de schulden van Ferax Vastgoed bij de Bank. Alle vorderingen onder deze Voorwaarden kunnen uitsluitend op het vastgoed verhaald worden nadat de vorderingen van de Bank zijn voldaan.



3.8 Op alle betalingen ter zake van de aflossing van de obligaties is het bepaalde van artikel 2.18 casu quo eveneens van toepassing.

3.9 Indien de Stichting een betaling ontvangt van Ferax Vastgoed die onvoldoende de op dat moment opeisbare obligatielening, geaccumuleerde opeisbare renteverplichtingen en andere opeisbare vorderingen dekt, zal de Stichting de ontvangen gelden aanwenden overeenkomstig de volgende volgorde:

- (i) ter betaling van onbetaalde kosten of uitgaven;
- (ii) ter betaling pro rata en in de verhouding en naar gelang zij in de tijd zijn geaccumuleerd, van de geaccumuleerde opeisbare renteverplichtingen;
- (iii) ter pro rata aflossing van de obligatielening.

3.10 Indien Ferax Vastgoed binnen één jaar na storting op de obligaties de gelden niet heeft belegd, kan de obligatiehouder aan Ferax Vastgoed verzoeken de obligaties in te nemen en deze niet belegde bedragen terug te betalen.

Artikel 4 - Beloning Beheer BV

4.1 Beheer BV ontvangt van Ferax Vastgoed een initiële vergoeding en een jaarlijkse vergoeding.

4.2 Beheer BV ontvangt van Ferax Vastgoed bij de gerealiseerde aankoop door Ferax Vastgoed een eenmalige initiële vergoeding voor haar werkzaamheden te weten onder meer bij het lokaliseren van een object, de onderhandelingen bij de aankoop, het regelen van financiering en de supervisie over de verbouwing van een object waarin Ferax Vastgoed investeert, alsmede een vergoeding voor het initiëren van deze obligatielening en het opstellen van overeenkomsten en het opzetten en bijhouden van de administratie en registers van het fonds en het opmaken van huurcontracten van objecten waarin is geïnvesteerd.

4.3 De eenmalige initiële vergoeding exclusief BTW bedraagt:

- 2% over de aankoopssom voor het lokaliseren en de onderhandelingen leidend tot aankoop;
- 0,5% over het extern voor financiering beschikbaar gekomen bedrag voor de aankoop van een pand;
- 5% over de bouwsom voor begeleiding van de verbouwing van een pand;
- 0,75% over het gehele door Ferax Vastgoed in panden geïnvesteerde bedrag voor het initiëren van deze obligatielening;
- 0,75% over het obligatiebedrag af te rekenen per pand voor het opstellen van overeenkomsten en het opzetten en bijhouden van de administratie en registers van het fonds;

4.4 Beheer BV ontvangt van Ferax Vastgoed een jaarlijkse managementvergoeding van 5% van de totale gerealiseerde huursom (exclusief energie-

kosten) en een jaarlijkse beheervergoeding van 3% van de totale gerealiseerde huursom (exclusief energiekosten); de laatste totdat Beheer BV een externe beheerder zal benoemen.

4.5 De initiële vergoedingen vallen onder deze overeenkomst onder de kosten koper en worden bij elke aankoop verrekend, dan wel naar hun bedrag vastgesteld als een recht op een toekomstige vergoeding; de jaarlijkse vergoedingen worden per maand verrekend.

4.6 De vergoedingen worden hetzij uitbetaald, hetzij in rekeningcourant met Ferax Vastgoed, Beheer BV en de Stichting verrekend.

4.7 Ferax Vastgoed draagt zelf de kosten van administratie, huisvesting, marketing en publiciteit.

Artikel 5 - Gebondenheid aan Voorwaarden, gezamenlijk gerechtigden

5.1 De obligatiehouders worden geacht door de enkele daad van deelneming in deze lening bekend te zijn met en zich te hebben onderworpen aan alle bepalingen en bedingen in deze voorwaarden en die bepalingen ook te beschouwen als tussen hen onderling gemaakt.

5.2 Indien uit enigerlei hoofde meer dan één persoon gerechtigd is tot een obligatie, zullen de gezamenlijke gerechtigden zich slechts door een schriftelijk door hen gezamenlijk daartoe aangewezen persoon tegenover de Stichting doen vertegenwoordigen.

Artikel 6 - Vervroegde opeisbaarheid

6.1 De Stichting kan de obligatielening of het nog resterende gedeelte daarvan, vermeerderd met de rente en kosten en overige vorderingen onmiddellijk voor het geheel opeisen, en zal zulks doen in het geval van en na een desbetreffend besluit van de Vergadering indien Ferax Vastgoed:

- (i) ook nog één maand na ingebrekestelling ter zake, nalatig is met de betaling van de aflossing van en/of rente op de obligaties;
- (ii) ook nog één maand na ingebrekestelling ter zake, enige andere verplichting voor haar uit deze voorwaarden voortvloeiend niet nakomt;
- (iii) wordt ontbonden, (voorlopige) surseance van betaling aanvraagt, of in staat van faillissement wordt verklaard, crediteuren een schuldenakkoord buiten faillissement of surseance aanbiedt, en in het algemeen indien zij van rechtswege het vrije beheer over haar vermogen verliest; en/of
- (iv) haar onderneming wordt overgedragen, gestaakt of beëindigd hetzij geheel, hetzij ten dele, bij verlies van haar rechtspersoonlijkheid, één en



ander zodanig dat daardoor de belangen van de obligatiehouders naar het oordeel van de Stichting kunnen worden geschaad.

6.2 De Stichting kan de obligatielening of het nog resterende gedeelte daarvan, vermeerderd met de rente en kosten en overige vorderingen onmiddellijk voor het geheel opeisen, en zal zulks doen in het geval van en uitsluitend na een desbetreffend besluit van de Vergadering,

- (i) indien Ferax Vastgoed aan Beheer BV een dividenduitkering doet;
- (ii) indien Ferax Vastgoedactiviteiten ontplooit als bedoeld in haar Statuten onder artikel 2, letters c en d;
- (iii) indien bij Ferax Vastgoed, Beheer BV en/of de aandeelhouders daarvan, een wijziging in de zeggenschap plaatsvindt, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend, door wijzigingen in de directie en in aandeelhouders, alsmede wanneer ten aanzien van hen een der gebeurtenissen zich voordoet als bedoeld in artikel 6.1 punten (iii) en (iv);

voordat de obligatielening of het nog resterende gedeelte daarvan, vermeerderd met de rente en kosten en overige vorderingen aan de Stichting is (terug)betaald.

6.3 Ferax Vastgoed zal zodra één der feiten of omstandigheden als genoemd in het vorige lid plaatsvindt en het verschuldigde onmiddellijk opeisbaar wordt, de Stichting onverwijld, doch uiterlijk binnen 7 dagen daarna, daarvan kennisgeven.

6.4 Indien de Stichting de obligatielening of het nog resterende gedeelte daarvan krachtens dit artikel 6 vervroegd opvorderbaar verklaart, zal zij bevoegd zijn de rekening op te maken van alle volgens haar registers uitstaande obligaties, met de lopende rente en van al hetgeen verder door Ferax Vastgoed ter zake van deze lening verschuldigd is, met de kosten - waaronder ook is bedoeld de beloning van de Stichting - en dit totaalbedrag direct op te eisen.

Artikel 7 - Exclusieve Bevoegdheid van de Stichting

7.1 Behalve wat betreft het stemmen in Vergaderingen worden de rechten en belangen van de obligatiehouders, zowel tegenover Ferax Vastgoed als tegenover derden, zowel in als buiten rechte, zonder hun tussenkomst door de Stichting uitgeoefend en waargenomen en kunnen individuele obligatiehouders niet rechtstreeks optreden.

7.2 De obligatiehouder verklaart zich akkoord met deze vertegenwoordiging door het ondertekenen van het Inschrijvingsformulier en het daaropvolgend storten van het verschuldigde bedrag van de aan hem toegewezen obligaties.

Artikel 8 - Bestuur, Werkzaamheden en Beloning Stichting

8.1 Het Bestuur van de Stichting wordt gevormd door maximaal drie door de Vergadering van Obligatiehouders te kiezen obligatiehouders, welke conform de stichtingsstatuten voor het eerst zullen worden benoemd door het zittend bestuur van de Stichting.

8.2 Het Bestuur van de Stichting heeft uitsluitend de taak de obligatiehouders te vertegenwoordigen in geschillen die voortvloeien uit deze overeenkomst en is dan ook niet verantwoordelijk voor het financieel beheer van de ingelegde obligatiegelden.

8.3 Beheer BV verricht ten behoeve van Ferax Vastgoed en de Stichting alle administratieve werkzaamheden.

8.4 De Stichting oefent haar functie uit buiten medewerking of tussenkomst van de obligatiehouders, treedt voor hen op in de hoedanigheid van onmiddellijk vertegenwoordiger en is verplicht en bevoegd ter vertegenwoordiging van ieder der obligatiehouders op te komen zo dikwijls zij in die hoedanigheid in of buiten rechte wordt aangesproken, of zij dit in alle redelijkheid nodig oordeelt.

8.5 De Stichting benoemt een financieel deskundige die tegen vergoeding het dagelijks toezicht houdt over de besteding van het obligatiebedrag en rapporteert aan het Bestuur van de Stichting en aan Beheer BV.

8.6 De Stichting zal niet verplicht zijn enige maatregel te nemen of stappen te doen die kosten veroorzaken, dan nadat tegenover haar zekerheid is verschaft of te haren name een bedrag is gedeponeerd, naar haar oordeel vermoedelijk voldoende ter dekking van de te maken kosten, een en ander hetzij door Ferax Vastgoed, hetzij door obligatiehouders of door anderen. Al hetgeen de Stichting als zodanig mocht toekomen aan beloning, verschotten of anderszins, zal zij, in geval van niet-voldoening door Ferax Vastgoed, mogen afhouden van hetgeen zij voor rekening van de obligatiehouders in haar bezit mocht hebben of verkrijgen.

8.7 De Stichting en haar bestuurders is/zijn ter zake van de taak, door haar bij deze voorwaarden op zich genomen, niet verder aansprakelijk dan voor grove schuld of ernstige nalatigheid in de uitvoering van haar verplichtingen krachtens deze voorwaarden.

Artikel 9 - Rapportageplicht Ferax Vastgoed en verslag van de Stichting

9.1 Ferax Vastgoed is verplicht aan de Stichting binnen een half jaar na balansdatum een kopie



te sturen van het door Ferax Vastgoed opgestelde verslag van de directie.

9.2 De Stichting verleent uitstel hiervan aan Ferax Vastgoed op haar met redenen omklede verzoek.

9.3 Het verslag van Ferax Vastgoed alsmede het verslag van de Stichting liggen bij de Stichting ter inzage voor de obligatiehouders.

Artikel 10 - De Vergadering

10.1 De Vergaderingen worden door de Stichting bijeengeroepen zo dikwijls zij dat wenselijk acht. Ferax Vastgoed is te allen tijde bevoegd een Vergadering bij te wonen.

10.2 De Stichting is verplicht een Vergadering te houden op een daartoe gedane schriftelijke aanvraag van (i) Ferax Vastgoed; en/of (ii) de houders van ten minste 25% van het totaal aantal uitstaande obligaties.

10.3 De aanvraag moet bevatten het te behandelen onderwerp, alsmede een volledige toelichting daarop.

Artikel 11 - Tijdstip en Orde van de Vergadering

11.1 Indien de Stichting in gebreke blijft de in artikel 11.2 bedoelde Vergadering binnen een maand na de ontvangst van de aanvraag bijeen te roepen, heeft Ferax Vastgoed respectievelijk hebben de obligatiehouders zelf het recht de Vergadering uit te schrijven met inachtneming van de in dit artikel 11 omschreven termijnen en formaliteiten.

11.2 De vergaderingen worden gehouden ter plaatse en ten tijde als in de oproeping tot de vergadering aangegeven. De oproeping tot alle vergaderingen geschiedt ten minste 14 kalenderdagen tevoren, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend.

11.3 In spoedeisende gevallen, ter beoordeling van de Stichting, kan de oproepingstermijn ten aanzien van een tweede vergadering als bedoeld in artikel 10.2 en artikel 12.3 worden teruggebracht tot ten minste 7 dagen.

11.4 De oproeping tot een vergadering geschiedt op de wijze als in artikel 1.18 vermeld. De Stichting zal in de oproeping de inhoud van de agenda en alle stukken opnemen, die ter inzage moeten liggen in verband met de te houden vergadering, dan wel vermelden dat en op welke plaatsen deze stukken voor obligatiehouders kosteloos ter inzage

liggen of verkrijgbaar zijn. Omtrent de onderwerpen, die niet in de agenda of in een aanvulling daarop met inachtneming van de voor oproeping getelde termijn zijn aangekondigd of ten aanzien waarvan niet overeenkomstig het overigens in de vorige zin bepaalde, is gehandeld, kan niet geldig worden besloten, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in de Vergadering, waarin alle uitstaande obligaties zijn vertegenwoordigd.

11.5 De obligatiehouders hebben na legitimatie toegang tot de Vergadering. Een obligatiehouder kan zich ter Vergadering slechts bij schriftelijke volmacht doen vertegenwoordigen.

11.6 De Vergaderingen worden voorgezeten door een door de Stichting aan te wijzen persoon. Indien de door de Stichting aangewezen persoon niet ter Vergadering aanwezig is of de Stichting geen persoon heeft aangewezen, wordt de Vergadering voorgezeten door een door de Vergadering uit haar midden aan te wijzen persoon.

11.7 Elke obligatie geeft recht tot het uitbrengen van één stem.

11.8 Ferax Vastgoed zal géén stemrecht kunnen ontlenen aan door haar gehouden obligaties, terwijl dergelijke obligaties bij de berekening van de uitstaande obligaties evenmin in aanmerking worden genomen.

Artikel 12 - Besluitvorming in de Vergadering

12.1 Voor zover in deze voorwaarden niet anders is bepaald, wordt in de Vergadering over alle onderwerpen bij volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen beslist. In geval de stemmen staken, beslist de voorzitter.

12.2 In de rechten van obligatiehouders voortvloeiend uit de voorwaarden kan, voor zover in deze voorwaarden niet anders is bepaald, geen wijziging worden aangebracht.

12.3 In spoedeisende gevallen, zoals, doch niet daartoe beperkt, dreigend faillissement, surseance van betaling of reorganisatie van Ferax Vastgoed, zulks ter beoordeling van de Stichting, zal de Stichting gerechtigd zijn de rechten van obligatiehouders geheel of gedeeltelijk prijs te geven, te verminderen of te veranderen zomede andere maatregelen in het belang van de obligatiehouders te treffen, indien de Stichting van oordeel is dat deze handelingen geen uitstel dulden, ook zonder machtiging van de Vergadering. Voor het al dan niet gebruik maken van de aan de Stichting in dit lid verleende bevoegdheid en de gevolgen daarvan zullen noch Stichting noch haar bestuursleden,



hetzij individueel, hetzij gezamenlijk, immer aansprakelijk zijn respectievelijk aansprakelijk kunnen worden gesteld.

Artikel 13 - Notulen

13 Van het ter Vergadering verhandelde worden notulen gehouden, ondertekend door de voorzitter en één door de Vergadering aan te wijzen persoon. Indien van het verhandelde in een Vergadering een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, is de medeondertekening daarvan door de voorzitter voldoende.

Artikel 14 - Bindendheid besluiten

14 Alle in de Vergaderingen wettig genomen besluiten zijn bindend, zowel voor de minderheid als voor de niet ter Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde obligatiehouders.

Artikel 15 - Zekerheid

15.1.1 Ferax Vastgoed geeft aan de Stichting het recht van hypotheek op nieuwe of bestaande vastgoedbeleggingen van Ferax Vastgoed, welke geheel of gedeeltelijk met de gelden van de in artikel 1 genoemde obligatielening worden gefinancierd. Het recht van hypotheek strekt tot zekerheid voor de betaling van de obligatielening en de rente, de kosten en al hetgeen de obligatiehouders verder uit hoofde van deze voorwaarden te vorderen mochten hebben van Ferax Vastgoed. Het recht van hypotheek wordt gegeven bij afzonderlijke notariële akte waarin de Stichting mede voor en namens de obligatiehouders genoemde zekerheden aanneemt.

15.1.2 Het recht van hypotheek als in artikel 15.1.1 bedoeld, komt in rang na het recht van eerste of volgende hypotheek van een, eerder of gelijktijdig of later een hypothecaire lening verstrekende, bank of andere (financiële) instelling of particulier.

15.1.3 Het recht van hypotheek als in artikel 15.1.1 bedoeld, wordt niet gevestigd dan na verkregen toestemming van de, eerder, gelijktijdig of later een hypothecaire lening verstrekende, bank of andere (financiële) instelling of particulier, als bedoeld in artikel 15.1.2.

15.1.4 Het recht van hypotheek als in artikel 15.1.1 bedoeld, dat als eerste hypotheek is gevestigd, wordt met medewerking van de Stichting geroyeerd, indien de, in artikel 15.1.2 bedoelde, een hypothecaire lening verstrekende, bank andere (financiële) instelling of particulier, dat eist.

15.1.5 Het recht van hypotheek als in artikel 15.1.1 bedoeld, dat als eerste hypotheek is gevestigd, wordt met medewerking van de Stichting in rang opgeschoven, indien de, in artikel 15.1.2 bedoelde, een hypothecaire lening verstrekende, bank of andere (financiële) instelling of particulier, dat eist.

15.1.6 Voor elke onroerende zaak waarop het recht van hypotheek wordt gevestigd wordt het bedrag bepaald dat met de gelden van de in artikel 1 genoemde obligatielening is gefinancierd.

15.2 Iedere obligatiehouder erkent

- (i) dat de Schuld van Ferax Vastgoed ten opzichte van de Stichting alle verplichtingen onder deze voorwaarden omvat die Ferax Vastgoed in haar relatie tot de Stichting heeft en
- (ii) dat de Schuld een eigen vorderings(recht) behelst van de Stichting op Ferax Vastgoed met betrekking tot het voldoen van de verplichtingen onder de Schuld.

15.3 Iedere betaling door Ferax Vastgoed aan de Stichting hetzij aan obligatiehouders (of één afzonderlijk van hen), niet gedaan op de voet van het bepaalde in artikel 2 en 3, strekt in mindering op de Schuld.

15.4 De Stichting handelt voor de werking van dit artikel 15 volledig in eigen naam en voor eigen rekening, maar steeds ten behoeve van de obligatiehouders. De zekerheden die de Stichting houdt tot zekerheid van de verplichtingen onder deze voorwaarden zijn aan de Stichting toegekend in haar hoedanigheid als enige inningbevoegde van alle vorderingen onder de Voorwaarden.

15.5 De Stichting is in het kader van een door Ferax Vastgoed voorgenomen verkoop van een onroerende zaak na gedaan verzoek van Ferax Vastgoed verplicht medewerking te verlenen aan royement van het recht van hypotheek, als in artikel 15.1.1 bedoeld, en het opgeven van mogelijke andere rechten, gevestigd op de desbetreffende onroerende zaak, als Ferax Vastgoed het bedrag, als bepaald op de voet van artikel 15.1.6, zal voldoen, met uitzondering van, de in artikel 15.1.4 bedoelde situatie, waarbij Ferax Vastgoed niet zal voldoen, en de lening als onderhandse lening zal doorlopen en de in artikel 15.1.5 bedoelde situatie, waarbij Ferax Vastgoed eveneens niet zal voldoen, maar de lening als hypothecaire lening, als laatste in rang, zal doorlopen.

15.6 Onder het verlenen van royement, indien van toepassing, wordt verstaan het geven van toestemming tot doorhaling van het (tweede) hypotheekrecht of andere verstrekte vorm van zekerheid.



15.7 In afwijking van maar op de voet van het in artikel 15.5 bepaalde is de Stichting voorts verplicht medewerking te verlenen aan roeyement van het recht van hypotheek, als in artikel 15.1.1 bedoeld, en het prijsgeven van mogelijk andere rechten, gevestigd op de desbetreffende onroerende zaak, als Ferax Vastgoed het bedrag, als bepaald op de voet van artikel 15.1.6, niet zal voldoen, maar naar het oordeel van Ferax Vastgoed en de Stichting voldoende vervangende zekerheid stelt, bestaande uit:

- (i) storting van een door de Stichting in redelijkheid vast te stellen bedrag op de in artikel 2.3 bedoelde bankrekening; en/of
- (ii) vestiging van zekerheden op aan Ferax Vastgoed overigens in eigendom toebehorende onroerende zaken waarvan de onderhandse verkoopwaarde ten minste gelijk is aan die van de door de te vervangen zekerheden gebonden goederen.

15.8 De Stichting behoeft voor de hier bedoelde handelingen geen machtiging of goedkeuring van de Vergadering.

Artikel 16 - Toepasselijk recht

16.1 Op deze voorwaarden is Nederlands recht van toepassing.

16.2 Alle geschillen in verband met of naar aanleiding van deze voorwaarden zullen door de bevoegde rechter in Den Haag worden beslist.

Aldus overeengekomen op 19 september 2022 en getekend te Oegstgeest,

Ferax Vastgoed 4 BV | Ferax Vastgoed Beheer BV | Stichting Toezicht Ferax Vastgoed

D.S.V.M. van Helsdingen

P.J. Vernooijs







**IMPACT BELEGGEN
VOOR EEN MAATSCHAPPELIJK
MEETBARE BIJDRAGE**



INSCHRIJFFORMULIER



Inschrijfformulier Obligatie Ferax Vastgoed Obligatielening Serie 4

Alle inschrijvers worden pas geaccepteerd na een toets in het kader van de Wet ter Voorkoming van Witwassen en Terrorisme.

Ondergetekende

Achternaam (1/2) _____

Voornamen voluit _____

Adres _____

Postcode en woonplaats _____

Telefoon _____ Mobiel _____

E-mailadres _____

Bankrekening t.b.v de uitkering (IBAN) _____

Tenaamstelling deze Bankrekening _____

Burgerservicenummer ondergetekende 1 _____

Burgerservicenummer ondergetekende 2 _____

Gelieve een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de ondergetekende(n) mee te zenden.

Rechtspersoon

Indien u via een rechtspersoon wenst deel te nemen, vragen wij u onderstaand de gegevens van deze rechtspersoon op te geven. Bovenstaand kunt u de gegevens van de bestuurder opgeven.

Statutaire naam rechtspersoon _____

Inschrijvingsnummer KvK _____

Correspondentieadres _____

Postcode en Woonplaats _____

Bankrekening t.b.v de uitkering (IBAN) _____

Tenaamstelling deze Bankrekening _____

Gelieve een Uittreksel van het Handelsregister van de Kamer van Koophandel mee te zenden.



Inschrijfformulier Obligatie Ferax Vastgoed Obligatielening Serie 4

Verklaringen inzake herkomst middelen en politiek prominent persoon

De herkomst van het geïnvesteerd bedrag komt uit spaargeld verkregen uit (aankruisen)

- regulier inkomen uit loon of onderneming
- inkomen uit vastgoed
- erfenis
- verkoop onderneming

dan wel overig (gaarne toelichten): _____

Gelieve op ons eventueel verzoek uw belastingadviseur of accountant dit te laten bevestigen.

Indien deelgenomen wordt via een rechtspersoon:

Ondergetekende is de UBO (Ultimate Beneficial Owner) van de rechtspersoon.

Inschrijver is geen publiek prominent persoon (zie toelichting hieronder).

Voorbeelden van politiek prominente personen:

*staatshoofden, regeringsleiders, ministers, staatssecretarissen en parlementsleden
ambassadeurs, zaakgelastigden en hoge legerofficieren
leden van hooggerechtshoven en andere hoge gerechtelijke instanties
leden van rekenkamers of van directies van centrale banken
directe familieleden van politieke prominente personen, zoals de echtgenoot,
de ouders en de kinderen*



Inschrijfformulier Obligatie Ferax Vastgoed Obligatielening Serie 4

Verklaart hierbij,

- zich bewust te zijn van de risico's van beleggen in obligaties en deze te aanvaarden;
- kennis te hebben genomen van de Overeenkomst Uitgifte Ferax Vastgoed Obligatielening Serie 4 en zich te onderwerpen aan het daarin bepaalde, waarbij onder meer is vastgelegd dat obligaties van inschrijvers vanaf tenminste € 25.000, de rentevergoeding daarbij inbegrepen, volledig in het resultaat delen van Ferax Vastgoed 4 BV;
- zijn/haar instemming met het optreden van de Stichting Toezicht Ferax Vastgoed als uitsluitend vertegenwoordiger en belangenbehartiger van de obligatiehouders;
- volmacht te verlenen aan voornoemde stichting om voor en namens ondergetekende op te treden als vertegenwoordiger jegens Ferax Vastgoed 4 BV ten behoeve van de uitoefening van de rechten die ondergetekende ontleent aan de genoemde Overeenkomst;
- in de uitgifte van de Obligatie Ferax Vastgoed Obligatielening Serie 4, elke obligatie nominaal groot € 1.000, aan te kopen voor een bedrag van

€ _____

_____ obligaties
(bedrag gedeeld door 1000)

- verzoekt de rente bij te schrijven en te herbeleggen: Ja / Nee
- te aanvaarden dat slechts sprake is van deelname wanneer het totale investeringsbedrag (inclusief emissiekosten) binnen één week na toewijzing van de obligaties door Stichting Toezicht Ferax Vastgoed is ontvangen op rekeningnummer NL13 INGB 0007 1648 85.

(u ontvangt nader bericht van toewijzing van de Obligaties)

Getekend te _____ op _____ 2022

Dit document is digitaal vervaardigd en derhalve niet ondertekend. Instemming geschiedt middels overschrijving van het investeringsbedrag.

Naam _____ Naam _____



**VERANTWOORD
EN DUURZAAM BELEGGEN
IN VASTGOED**





Ferax Vastgoed 4 BV
Wilhelminapark 17
2342 AD Oegstgeest
Postbus 37
2240 AA Wassenaar
T +31(0)71 519 11 20
info@feraxvastgoed.nl
www.feraxvastgoed.nl

