

BELEGGINGS- MEMORANDUM



Ferax
Vastgoed

VERANTWOORD EN DUURZAAM BELEGGEN IN VASTGOED

**VERANTWOORD
EN DUURZAAM BELEGGEN IN
STUDENTENHUISVESTING**



Beleggingsmemorandum Ferax Vastgoed 5 BV

Ferax Obligatielening Serie 5

April 2026



Ferax Vastgoed 5 BV
Haarlemmerstraat 204A
2312 GH Leiden
Scheepmakerstraat 53
2222 AB Katwijk
info@feraxvastgoed.nl
Telefoon: 071 5191120

Uitgifte door Ferax Vastgoed 5 BV
Obligatielening Serie 5
Grootte: € 4.998.000
Obligaties van nominaal € 1.000

Rentevergoeding 5% 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		
Samenvatting	6	Kostenstructuur Ferax Vastgoed 5 BV	18
De belangrijkste kenmerken van Serie 5 zijn als volgt	6	Kostenstructuur	18
Samen beleggen in verhuurd vastgoed	7	Investeringsbegroting Serie 5	18
Meedoen is: geen zorgen van beheer	7	Prognose van het rendement	19
Social Impact - maak het verschil; help studenten aan een kamer	7	Kosten van Ferax bij aankoop	20
Voordelen samen beleggen	7	Kostenbegroting per jaar	20
Wat Ferax heeft gedaan in Serie A, B, 3 en 4	8	Organisatie Ferax Vastgoed	21
Obligatielening Serie 5	8	Organogram	21
Enkele voorbeelden	8	De initiators	22
Nieuwe aankopen voor Serie 5	9	Management team	22
Wettelijke huur geeft goed rendement	9	Vragen?	22
De kamerbewoners hebben een betaalbare woonruimte en u het rendement	10	Tenslotte	23
Wat is het rendement	10	Kostenstructuur	23
INVESTEREN MET EN ZONDER FINANCIERING	11	Risicofactoren	24
Investering zonder en met financiering	11	Financieringsrisico	24
Uitwerking	11	Renterisico	24
Stijgend rendement bij beleggen in vastgoed	12	Risico hefboomwerking	24
Investering zonder financiering	12	Leegstandsrisico	24
Investering met financiering	12	Debiteurenrisico	25
Waardestijging bij beleggen in vastgoed	13	Belasting, politiek en regelgeving	25
Tegenvallers en meevallers met het rendement	13	Inflatierisico	25
Hoe werkt het bij Ferax	15	Risico aflossing obligatie	25
Rentevergoeding en winstuitkering op de obligaties	15	Onderhoudsrisico	25
Wanneer wordt de rente uitgekeerd	15	Kostenrisico	25
Zoeken en selecteren van panden	15	Milieurisico	25
Financiering beleggingspanden	15	Verzekeringen tegen schade	26
Geen concurrentie op de markt?	15	Oorlogsrisico	26
Deelnemen in Ferax Vastgoed Obligatielening Serie 5	16	Verhandelbaarheid van de obligaties	27
Looptijd obligatielening	16	Spreidingsrisico	27
Panden tussentijds verkopen	16	Directierisico	27
Looptijd van vijf jaar te lang?	17	Verlies van inleg obligatie	27
Hypothecaire zekerheid	17	UITGIFTE FERAX VASTGOED OBLIGATIELENING SERIE 5	28
De verslaglegging	17	Inschrijfformulier	39
Vertegenwoordiging van obligatiehouders	17		
De stichting heeft als taak:	17		
Belastingheffing over uw investering	17		

Toelichting prospectus

Dit memorandum betreft een aanbod om te investeren in obligaties die door Ferax Vastgoed 5 BV worden uitgegeven. Investeren brengt risico's met zich mee, daarom wordt u geadviseerd de inhoud van dit memorandum goed te lezen. Dit memorandum wordt geacht u alle informatie te verstrekken die u nodig heeft om een investeringsbeslissing te nemen.

Samenvatting

Investeren in studentenhuisvesting is de verstandige keus van dit moment. Studentenhuisen kopen en verhuren, dus studenten aan een kamer helpen, is een vorm van Social Impact beleggen. Ook economisch is het een goede keus. Er is een groot kamertekort. Kamers worden altijd verhuurd.

Het rendement is aantrekkelijk; door de geïndexeerde huur kan het rendement op eigen vermogen door waardestijging van de panden al snel 10% per jaar zijn, terwijl elk jaar 5% tot 7,5% netto toegevoegd kan worden. Uiteraard betreft dit een verwachting en geen garantie.

U investeert mee door te beleggen in winstdelende obligaties van Ferax Vastgoed 5 BV. Alleen de waarde van de obligaties valt in Box 3 als u als particulier belegt. Dit is voordelig ten opzichte van zelf in verhuurde huizen beleggen.

Ferax legt de focus op de aankoop van verhuurde studentenhuisen en ook huizen die met een simpele verbouwing als studentenhuis verhuurd kunnen worden. De huur van kamers is wettelijk vastgelegd, de rente van financieringen staat voor langere tijd vast en de kosten zijn goed in te schatten. Daarom is ook het rendement van tevoren goed in te schatten.

Juist nu is er bij de aankoop van studentenhuisen mogelijk een extra voordeel te behalen. Er is met ingang van 1 juli 2024 een nieuwe puntentelling. Hierdoor wordt de huur bij wisseling van bewoner meestal hoger. Daarmee wordt ook de beleggingswaarde van het pand hoger. Deze hogere waarde is niet altijd al ingerekend in de aankooprijzen van te koop staande studentenhuisen.



Obligatiehouders, die € 25.000 of meer investeren, delen mee in de verkoopopbrengst uit waardestijging en in de jaarlijkse exploitatieopbrengst op de verhuur van de panden. De jaarlijkse rentevergoeding is afhankelijk van de liquiditeitspositie van het fonds.

Ferax Vastgoed 5 BV geeft in Ferax Obligatielening 5 totaal 4.998 obligaties uit van nominaal € 1.000, tot een totaalbedrag van € 4.998.000. Het obligatiekapitaal wordt, aangevuld met bancaire financiering, gebruikt voor het investeren in studentenhuisen.

De belangrijkste kenmerken van Serie 5 zijn als volgt:

- beleggen met een groep beleggers en samen het rendement verdelen
- beleggen in kamergewijs verhuurde studentenhuisen
- social impact beleggen: zij een betaalbare kamer, u het rendement
- verwacht rendement uit waardestijging 10% per jaar
- verwacht jaarlijks rendement 5% tot 7,5%
- emissieomvang: € 4.998.000, 4.998 obligaties van € 1.000
- winstdeling vanaf een investering van € 25.000
- winstverdeling 100% van de winst voor beleggers
- winstverdeling uit zowel exploitatiewinst als van verkoopwinst
- couponrente: 5% per jaar
- rente-uitkering is afhankelijk van de liquiditeitspositie van het fonds
- looptijd: vijf jaar, eventueel verlenging afhankelijk van marktomstandigheden

Deze belegging is vooral bedoeld voor beleggers die niet primair op zoek zijn naar direct maandelijks inkomen, maar naar vermogensgroei op langere termijn, mede door huurinkomsten, waardeontwikkeling en winstdeling.

Deze obligatie is niet bedoeld als belegging om maandelijks rente te ontvangen.



Samen beleggen in verhuurd vastgoed

Ferax Vastgoed Beheer investeert het obligatiegeld samen met particuliere beleggers in verhuurde studentenhuizen en belegt zelf mee. Ferax Vastgoed 5 is de eigenaar en exploitant van de beleggingen. De studentenhuizen worden door Ferax gekocht en gefinancierd met het door de beleggers op de obligaties ingelegde geld, aangevuld met bancaire financiering. De beleggers delen samen de winst uit de exploitatie en uit waardestijging.

Meedoen is: geen zorgen van beheer

Ferax regelt alle zaken van de belegging, van de aankoop en de verhuur, onderhoud, boekhouding en verslaglegging, tot aan de uiteindelijke verkoop. Dat betekent voor u zorgeloos investeren.

Social Impact – maak het verschil; help studenten aan een kamer

Bij Social Impact beleggen belegt u met als doel om financieel rendement te behalen en tegelijkertijd een meetbare positieve bijdrage aan de maatschappij te leveren.

Investeren in studentenhuizen is ook Social Impact beleggen. Er is een groot tekort aan kamers voor studenten. Dat kunnen wij niet helemaal oplossen, maar we kunnen wel bijdragen door juist te investeren in studentenhuizen met verhuurde kamers. U kunt daaraan meedoen.

Er is een grote behoefte aan reguliere studentenhuisvesting. Er verdwijnen in hoog tempo studentenhuizen die verhuurd worden door verhuurders die geconfronteerd worden met de hoge heffing van inkomstenbelasting in Box 3. Deze huizen zijn leeg als woning meer waard

dan als belegging met studenten. De verhuurder laat het huis leeglopen en verkoopt het als lege woning. De studenten staan op straat.

Ferax Vastgoed heeft als vennootschap niet te maken met Box 3. De obligatiehouder betaalt alleen de heffing over de waarde van de obligatie.

Ferax Vastgoed 5 BV belegt in panden waarin studentenkamers worden verhuurd. De uitstekende opbrengst per jaar en bij verkoop is voor de obligatiehouders. U haalt rendement én draagt bij aan betaalbare woonruimte voor studenten.

Voordelen samen beleggen

Beleggen met een groep heeft als voordeel dat er meer geld beschikbaar is en er dus meer panden gekocht kunnen worden. Het risico van beleggen wordt gespreid en is daardoor kleiner. De opbrengst is namelijk niet afhankelijk van één pand maar van alle panden. De kosten worden lager als ze verdeeld worden over een groter aantal panden. De verhuur van studentenkamers geeft ook een stabiel en goed rendement met overzichtelijke risico's en is daarmee een goed alternatief voor sparen tegen een lage rente en beleggen in aandelen.

Er is vrijwel nooit sprake van leegstand. Sterker nog, als er iemand vertrekt na de studie, zoeken de bewoners zelf een nieuwe huisgenoot.

In een groep beleggen met een beheerder is een uitkomst voor iedereen die onvoldoende tijd heeft en onvoldoende middelen heeft om zelf goed gespreid in vastgoed te beleggen. Beleggen in verhuurde woonruimte via obligaties is fiscaal voordeliger dan zelf te investeren (in Box 3). Beleggers betalen de belasting over de waarde van de obligaties van Ferax.



Wat Ferax heeft gedaan in Serie A, B, 3 en 4

Ferax Vastgoed belegt in een segment waar de vraag groot is, de markt structureel krap is en waar Ferax inmiddels ruime ervaring in heeft opgebouwd.

In negen jaar tijd, van 2017 tot en met 2025, heeft Ferax Vastgoed belegd in 26 studentenhuizen met ruim 200 verhuurde kamers, ruim 100 appartementen en een aantal ondergelegen winkels, en heeft daarmee huisvesting geboden aan nagenoeg 400 huurders.

Ferax Vastgoed Serie A, B, 3 en 4 hebben belegd in hoofdzakelijk Leiden en Oegstgeest, Den Haag, Arnhem/Velp en Nijmegen, en ook in andere plaatsen, zoals Harlingen, Rotterdam en Goes. Samen met obligatiehouders is ook buiten de betreffende fondsen in interessante projecten geïnvesteerd. Het totaal belegde vermogen bedraagt ca 40 à 45 miljoen euro.

Enkele voorbeelden



Studentenhuus Den Haag

16 kamers
Investering in totaal € 1.441.459
Waarde € 1.555.010
Hypotheek € 873.750
Huur per jaar € 91.471
Nettoresultaat € 33.000
Eigen vermogen € 567.709
Opbrengst per jaar 5,8%
Meerwaarde € 113.551
Opbrengst waardeestijging 20%



Studentenhuus Leiden

6 kamers
Investering in totaal € 485.839
Waarde € 569.335
Hypotheek € 343.942
Huur per jaar € 33.490
Nettoresultaat € 17.551
Eigen vermogen € 141.879
Opbrengst per jaar 12,4%
Meerwaarde € 83.496
Opbrengst waardeestijging 58,8%



Studentenhuus Velp

19 kamers
Investering in totaal € 1.462.267
Waarde € 1.858.383
Hypotheek € 1.128.000
Huur per jaar € 109.317
Nettoresultaat € 39.214
Eigen vermogen € 334.267
Opbrengst per jaar 11,7%
Meerwaarde € 396.116
Opbrengst waardeestijging 118,5%

Waardeestijging komt door verduurzaming en huurstijging.



Obligatielening Serie 5

Ferax Vastgoed 5 BV geeft 4.998 obligaties van € 1.000 uit, tot een totaalbedrag van € 4.998.000. Aangevuld met bancaire financiering koopt Ferax 5 hiermee studentenhuizen. De exploitatieresultaten van verhuurde panden zijn heel goed in te schatten.

De beleggingen van Ferax Vastgoed Obligatielening Serie 5 zijn nog aan te kopen verhuurde of te verhuren studentenhuizen.

Dat doen wij in heel Nederland, maar met de nadruk op studentensteden zoals Leiden, Delft, Utrecht, Arnhem/Velp, Nijmegen, Tilburg, Eindhoven en Groningen. Wij zijn momenteel bijvoorbeeld in onderhandeling voor de aankoop van meerdere studentenhuizen in onder andere Eindhoven, Delft en Leiden.

Nieuwe aankopen voor Serie 5

In Eindhoven, Tilburg en Nijmegen onderhandelen wij over panden met een totale investeringswaarde van twee miljoen euro. In Leiden voeren we gesprekken over diverse panden met in totaal 35-40 kamers. De investering is om en nabij drie miljoen euro.

In diverse andere studentensteden plannen wij bezichtigingen in voor diverse panden met in totaal een 50-tal kamers, die op de markt komen vanwege de fiscale gevolgen voor particulieren van Box 3.

Wij beschikken over de ervaring om de juiste panden te vinden en deze te beoordelen op huurwaarde en de staat waarin zij verkeren. Uiteraard wordt een pand ook bouwkundig gekeurd en vragen wij waar nodig lokale makelaars om hun mening.

Wettelijke huur geeft goed rendement

De hoogte van de huur is wettelijk gereguleerd met het puntenstelsel van het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte (WWSO). Voor kamers geldt een maximale huurprijs, die onder andere afhankelijk is van het woonoppervlak, de voorzieningen, het energielabel en de WOZ-waarde.

Er is een actieve aan- en verkoopmarkt voor verhuurde woningen. De aankoopwaarde en ook de verkoopwaarde van verhuurde woningen is afgestemd op de maximale huur, de aankoopkosten en de financieringsrente.

Met deze maximale huur is een goed en stabiel rendement te maken. Bij onveranderde marktomstandigheden is de verkoopwaarde op termijn ook bekend.



De kamerbewoners hebben een betaalbare woonruimte en u het rendement.

Huren stijgen ieder jaar met de huurindexatie. Dat is een percentage dat momenteel bij sociale huur, waar ook verhuur van kamers onder valt, afhankelijk is van het driejaarsgemiddelde van de inflatie plus een half procent.

In 2025 werden de huren van kamers verhoogd met 5%; in 2026 is dat 4,1%.

Vooralsnog is onze conclusie dat investeren in verhuurd vastgoed uw vermogen beschermt tegen inflatie. Doordat de huur stijgt, stijgt de waarde van het pand ook omdat de inkomsten toenemen.

Zoals hiervoor al vermeld, is het juist nu een goed moment om in te stappen. Met de nieuwe puntentelling per 1 juli 2024 wordt de huur bij wisseling van bewoner meestal hoger en daarmee stijgt ook de beleggingswaarde van het pand. Deze hogere waarde is nog niet altijd ingerekend in de aankooprijzen van te koop staande studentenhuizen.

Wat is het rendement

De opbrengst is het bedrag dat de verhuurder overhoudt van de ontvangen huur, na betalen van de kosten, rente en aflossing. De opbrengst afgezet tegen de investering is het rendement. Afgezet tegen het eigen vermogen noemen wij dat nettorendement. Bij een aankoop houden wij ook rekening met eventuele extra huurpotentie in verband met huurverbetering op basis van het woningwaarderingstelsel. Wij beogen een ondergrens van 6 à 7% als aanvangsrendement. Elk jaar zou dat moeten stijgen met de hiervoor genoemde huurindexatie. Met de jaarlijkse huurstijging wordt het pand ook meer waard. De winst, waarmee het uiteindelijk verkocht wordt, is ook rendement. De waardeverhoging verhoogt het rendement aanzienlijk. Wij voorzien een jaarlijkse waardeverhoging die het eigen vermogen jaarlijks met 10% doet toenemen. Nadat de kosten koper zijn goedgekeurd, in globaal de eerste drie jaar, voegt de waardeverhoging extra rendement toe.

Er wordt rendement gemaakt door enerzijds een waardeverhoging van de panden en anderzijds met de jaarlijkse exploitatie van verhuurde studentenhuizen.



INVESTEREN MET EN ZONDER FINANCIERING

De hefboom van financiering laat zich verklaren uit het volgende voorbeeld.

Een investeerder heeft € 500.000 geïnvesteerd in een studentenhuus met 6 kamers.

De huur bedraagt nu 7% van de investering, € 35.000 per jaar.

De kosten van de huur, onderhoud, beheer, gemeentelasten zijn doorgaans 20%-25%.

De huidige financieringsrente in het voorbeeld is 5% voor 5 jaar vast.

Dit voorbeeld is bedoeld om de werking van de financieringshefboom te illustreren.



Uitwerking

Studentenhuisen € 1.250.000.

Eigen vermogen € 500.000.

Financiering € 750.000.

Huur (7%) € 87.500 per jaar.

Kosten per jaar (20%) € 17.500.

Financieringsrente: € 37.500.

Netto-opbrengst € 32.500.

Nettorendement (32,5/500) 6,5%.

Het rendement is hier natuurlijk ook 6,5%.

De verhoudingen zijn immers gelijk.

Maar de opbrengst is nu €32.500, in plaats van € 13.000, met dezelfde € 500.000.

De financieringshefboom kan bij gestegen rentes op een verlengingstijdstip negatief uitwerken.

Ook is er een belastingvoordeel. De investeerders bij Ferax betalen de belasting in Box 3 niet over € 1.250.000, maar over € 500.000.

Investing met en zonder financiering

Studentenhuis € 500.000.

Huur per jaar € 35.000.

Kosten van de huur € 7.000.

Netto-opbrengst € 28.000.

Nettorendement (28/500) 5,6%.

Financiering (60%) € 300.000.

Eigen vermogen € 200.000.

Netto-opbrengst € 28.000.

Rente per jaar (5%) € 15.000.

Netto-opbrengst na rente € 13.000.

Nettorendement (13/200) 6,5%.

In het voorbeeld werkt de hefboom beperkt.

Met de € 500.000 eigen geld kunnen wij voor € 1.250.000 investeren.

De lening is dan € 750.000 (60%).



Stijgend rendement bij beleggen in vastgoed

Het andere voordeel van financieren is dat het nettorendement sterker stijgt, met elke huurverhoging.

De huur wordt (wettelijk) elk jaar geïndexeerd, in 2026 met 4,1%.

Investering zonder financiering

Studentenhuis € 500.000.

Huur € 35.000 per jaar.

Kosten € 7.000.

Netto-opbrengst € 28.000.

Nettorendement $(28/500)$ 5,6%.

In jaar 1 wordt de huur geïndexeerd met 4%:
€ 36.400

Netto-opbrengst is nu € 29.400.

Het nettorendement $(29,4/500)$ 5,9%.

De opbrengst gaat in principe elk jaar omhoog.

In jaar 2 wordt de huur ook verhoogd met 4%:
€ 37.856

Netto-opbrengst is nu € 30.856.

Nettorendement $(30,9/500)$ 6,17%

Investering met financiering

In jaar 1 wordt de huur geïndexeerd met 4%:
€ 36.400

De kosten blijven € 7.000.

De rente per jaar is € 15.000.

Netto-opbrengst € 14.400.

Nettorendement op eigen vermogen $(14,4/200)$ 7,2%.

In jaar 2 wordt de huur ook verhoogd met 4%:
€ 37.856

De kosten blijven € 7.000.

De rente per jaar is € 15.000.

Netto-opbrengst € 15.856.

Nettorendement $(15,9/200)$ 7,9%.



Waarestijging bij beleggen in vastgoed

Het pand in het voorbeeld is een bestaand pand gewaardeerd op € 500.000 bij een huur van € 35.000. Dat betekent een huur van 7%. Er wordt ook gesproken over 14,3 keer de huur.

Bij elke huurindexatie wordt het pand, normaal gesproken, meer waard.

Hier wordt de huur in het eerste jaar met 4% geïndexeerd naar € 36.400.

De waarde van het pand wordt dan ook 4% hoger: € 520.000.

Dit is een stijging van € 20.000.

Op onze eigen investering van € 200.000 is dat 10%.

De bank deelt immers niet mee, die ontvangt alleen rente.

In het tweede jaar wordt de huur na indexatie € 37.856.

De waarde wordt ook 4% hoger € 540.800.

Dat betekent dan al een totaalrendement op eigen vermogen van 20,4%.

De winst zit dan nog "in de stenen" en komt er, onder voorbehoud van gelijke marktomstandigheden, bij verkoop uit.

In de voorbeelden wordt met rentepercentages en verhoudingen van het moment van samenstellen van dit memorandum gewerkt.

Huurverhogingen zijn wettelijk bepaald.

De waarden waarop beleggers panden willen kopen, zijn afhankelijk van onder meer de aankoopkosten en de hoogte van de financieringsrentes. De ervaring leert dat de kosten van de exploitatie tussen de 20% en 25% van de huurinkomsten liggen.

Tegenvallers en meevallers met het rendement

Uit de voorbeelden blijkt dat het jaarlijkse rendement goed is, 5% tot 7%, maar in absolute bedragen beperkt. De werkelijke reden van in verhuurd vastgoed te beleggen is de waarde-stijging. Voor wie zoekt naar een vast maandelijks rendement, is een belegging in verhuurd vastgoed minder geschikt. Daarvoor is de markt te veranderlijk.

Wij hebben dat in de bijna tien jaar dat Ferax Vastgoed bestaat diverse keren ervaren. Verhoging van kosten, zoals overdrachtsbelasting, die van 2% naar 8% gaat en vervolgens naar 10,4% en ook rentestijging van 3,2% naar wel 7%, werken verstorend op de verhuurmarkt. Ferax werd in 2022, 2023 en 2024 geconfronteerd met sterk veranderende marktomstandigheden.



De belangrijkste was stijgende rentelasten, waardoor het rendement lager werd. De jaarlijkse huurverhoging verhoogt de opbrengst waardoor dat weer compenseert.

Tijdelijke huurcontracten werden verboden. Ook werd de Wet betaalbare huur ingevoerd. Daarin werd ook het verhuren van appartementen aan groepen bewoners feitelijk onmogelijk gemaakt. Ferax moet daardoor alle appartementen in die huursegmenten verkopen, omdat het niet meer economisch valt te verhuren. Dat leidt niet tot verlies, maar het is wel vervelend dat het huuraanbod erdoor verkleint.

Ook belangrijk was dat er bij verhuurde panden op straffe van huurkorting plotseling door de overheid verplicht een verduurzamings-slag werd opgelegd. Dat soort uitgaven lopen normaal mee in een begroting over meerdere jaren en worden uit de cashflow betaald. De hoge uitgaven die daarmee gepaard gingen, hebben ons doen besluiten het uitkeren van het rendement op te schorten en dat te besteden aan verduurzaming en andere verbetering.

Naast de zaken die wij al eerder noemden, versneld ingevoerde verplichte verduurzaming, stijgende rente en verhoogde overdrachtsbelasting heeft ook Covid impact gehad, niet op de huur, want die wordt gewoon doorbetaald,

maar op gestegen materiaalkosten en aannemersprijzen voor verbouwingen.

Met onze studentenhuizen is niets aan de hand. Die zijn goed verhuurd en leveren hun rendement op. Voor kamerverhuur pakten de maatregelen juist gunstig uit: de opbrengsten zijn verbeterd als gevolg van het nieuwe WWSO. Om deze reden concentreren wij ons nog uitsluitend op kamerverhuur. Het rendement wordt met iedere nieuwe verhuur zelfs flink verbeterd en we kopen graag bij.

De focus van Ferax Vastgoed 5 BV ligt daarom eens te meer op studentenhuizen. De exploitatie is overzichtelijk en voorspelbaar. Wij hebben ruime ervaring in dit marktsegment. En studenten aan een kamer helpen, geeft voldoening.

Verduurzaming leidt ook tot een hogere huurwaarde. De uitgaven betalen zich op relatief korte termijn terug. Het is doorlopend de vraag waar het rendement het beste aan kan worden besteed, verduurzaming, onderhoud, aflossing van leningen of het uitkeren van rente en winst.

Een voorbeeld is een studentenhuus in Leiden waar het energielabel van G naar B ging, met een daaraan gepaard gaande huurwaardestijging, enkel en alleen door het installeren van een warmtepomp. Sinds 2024 heeft het energielabel een sterkere invloed op de hoogte van de huur.



Hoe werkt het bij Ferax

Rentevergoeding en winstuitkering op de obligaties

De couponrente op de obligaties is 5% per jaar. De uitkering ervan is winstafhankelijk.

Wanneer wordt de rente uitgekeerd?

De uitkering van de jaarlijkse couponrente is uitdrukkelijk winstafhankelijk en afhankelijk van de liquiditeitspositie van het fonds. In het eerste jaar wordt geen rente uitgekeerd. De aanloopkosten verbonden aan de aankoop van panden en eventuele verbeteringen maken uitkering in dit jaar niet mogelijk.

Vanaf het tweede of derde jaar voorzien wij dat de exploitatie voldoende cashflow genereert om de couponrente te kunnen uitkeren. Niet-uitgekeerde rente wordt bijgeschreven op de hoofdsom van de obligaties en wordt daarmee zelf rentedragend.

De uitkering kan ook in latere jaren worden uitgesteld of beperkt, bijvoorbeeld bij onvoorziene onderhoudskosten, verplichte verduurzaming of andere buitengewone uitgaven die uit de cashflow moeten worden bekostigd.

Dat soort kosten zijn niet goed te betalen door het verhogen van een financiering. Vastgoed-financieringen in de zakelijke sfeer zijn daar niet op berekend. Ze moeten betaald worden uit de cashflow.

De verduurzaming heeft wel tot gevolg dat wij bij nieuwe huurcontracten een hogere huurprijs kunnen vragen omdat het energielabel sterk verbeterd is. Het rendement gaat omhoog en daarmee ook de waarde van het pand.

De volledige winstdeling van Ferax is voor zover wij weten uniek in Nederland. Beleggers die € 25.000 of meer investeren delen in 100% van de winst. Een investering in obligaties van Ferax Vastgoed is vooral aantrekkelijk vanwege de aangroei van de waarde van de obligaties door de waardeverhoging van de panden waarin wordt belegd.

De winst uit waardeverhoging kan, zoals de voorbeelden aangeven, rond de 10% per jaar belopen. Het jaarlijkse rendement groeit door huurverhogingen; in het voorbeeld van 5% à 6% in aanvang, naar tegen de 7% in het volgende jaar en zo verder. Het jaarlijks rendement in zoverre het de couponrente overstijgt, wordt na het vaststellen van de jaarcijfers uitbetaald. Omdat de hypotheekschuld nominaal blijft komt alle nettowaardeverhoging toe aan de obligatiehouders. Wij achten de gegeven voorbeelden realistisch bij normale marktomstandigheden.

Zoeken en selecteren van panden

De markt van beleggingspanden is ruim en transparant. Beleggers bieden geregeld panden aan. Bijvoorbeeld Box 3-beleggers willen graag van hun panden af. Ook zien wij panden te koop komen van beleggers die op leeftijd zijn gekomen en afstand willen doen van hun beleggingen. Deze panden worden meestal via makelaars aan de markt gebracht. Wij zijn met Ferax Vastgoed al ruim 9 jaar actief. We worden met regelmaat benaderd door verkopers en makelaars.

Financiering beleggingspanden

Voor de financiering van beleggingspanden zijn gespecialiseerde partijen actief. De financiering wordt gebaseerd op de beleggingswaarde van het pand, die volgt uit de huurinkomsten. Van die waarde wordt normaal gesproken 60% tot 70% gefinancierd. De rentetarieven liggen momenteel rond de 5% per jaar. Informatie inzake actuele rentes kunt u vinden op websites van onder anderen Casarion, Dominvest en Build, partijen met wie Ferax zaken doet.

Geen concurrentie op de markt?

Voor zover wij weten, is er geen andere investeringsorganisatie voor beleggers die alle winst verdeelt en zich bovendien alleen richt op woonruimte voor studenten.

Deelnemen in Ferax Vastgoed Obligatielening Serie 5

Ferax Vastgoed 5 BV geeft in Serie 5 in totaal 4.998 obligaties van nominaal € 1.000 uit. De Wet op het financieel toezicht kent een vrijstelling voor de uitgifte van minder dan € 5.000.000. Ferax valt daardoor niet onder toezicht van de AFM. Wel moet de lening aangemeld worden bij de AFM. Dat is gedaan.

De obligaties zijn uitgegeven op 1 april 2026. De emissie wordt afgesloten zodra alle obligaties zijn uitgegeven. Als formele einddatum voor uitgifte houden wij 1 april 2027 aan.

Een obligatielening is een lening. U verstrekt een lening aan Ferax Vastgoed 5 BV. De regels daarvoor staan in de overeenkomst die hierna is opgenomen. De obligatie zelf, het bewijsstuk van de lening, is het waardepapier dat de lening belichaamt. Tegenwoordig bestaan obligatieleningen, net als aandelen, alleen nog digitaal.

U schrijft zich in door het invullen van het inschrijfformulier, waarin u aangeeft hoeveel u wilt investeren. U ontvangt een bevestiging van Ferax. Na betaling van het betreffende bedrag bent u obligatiehouder. De bevestiging van Ferax is een per e-mail gestuurde 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. Op ons beleggersplatform kunt u altijd inzien wat de actuele stand van zaken is.

Ferax Vastgoed 5 BV heeft de obligatielening vastgelegd in een overeenkomst, afgesloten met Ferax Vastgoed Beheer BV en de Stichting Ferax Vastgoedbeheer. Deze stichting vertegenwoordigt iedere obligatiehouder. Daarmee verklaart u zich akkoord in het aanvraagformulier. In de voorwaarden van de overeenkomst staat hoeveel rente er wordt betaald, wanneer dat gebeurt en wanneer de lening wordt afgelost. Ferax Vastgoed 5 BV koopt panden met het obligatiebedrag, aangevuld met bancaire financiering.

Een investering in obligaties van Ferax Vastgoed is aantrekkelijk vanwege de groei van de waarde van de obligaties door de waardeverhoging

van de panden waarin wordt belegd. Als investering om maandelijks een rente te ontvangen, is de obligatie van Ferax niet geschikt.

Looptijd Obligatielening

De looptijd van Obligatielening Serie 5 is vijf jaar na de sluitingsdatum van de uitgifte van de obligaties. Dan moet de lening worden afgelost. Dat kan alleen als de beleggingen worden verkocht en de opbrengst wordt verdeeld over de obligatiehouders. De looptijd kan worden verlengd, als de markt tegen zit. Daarbij denken we aan gedaalde beleggingswaardes, bijvoorbeeld door rentestijgingen, overheidsmaatregelen of een negatief marktsentiment. In het verleden hebben we wel altijd gezien dat een dalende markt wordt gevolgd door waardeverhogingen.

Goede investeringen verkopen wij niet graag. Daarom geven wij bij het einde van de looptijd van de Serie een nieuwe obligatielening uit, om de panden die we willen houden en doorexploreren te kunnen behouden. De panden worden in de nieuwe Serie ingebracht nadat ze door een onafhankelijke taxateur zijn getaxeerd. Bestaande investeerders in Serie 5 en nieuwe intekenaars kunnen investeren in de nieuwe obligaties. Wij streven ernaar om de studentenhuisen te behouden voor een volgende serie. Naar verwachting renderen alle panden immers prima.

De panden worden elk jaar meer waard door de stijgende huur. Nieuwe aankopen stijgen met een stijgende huur in waarde. De kosten koper zijn doorgaans in drie jaar terugverdiend, waarna de waardeverhoging echt gaat bijdragen. Het is daarom verstandig niet uit te stappen na vijf jaar maar voor de langere termijn te blijven zitten.

Panden tussentijds verkopen

Ferax kan besluiten niet meer in de portefeuille passende of slecht renderende panden te verkopen. In die gevallen kunnen obligaties, inclusief behaalde winsten uiteraard, eventueel ook worden afgelost.



Looptijd van vijf jaar te lang?

Obligatiehouders kunnen hun obligaties altijd verkopen aan andere obligatiehouders. Ferax ontwikkelt een marktplaats op de website om dat makkelijker te maken. Ferax zelf koopt ook obligaties in, mits de liquiditeit dat toestaat. Als Ferax volledig belegd is, zijn er geen liquide middelen en zal een verkopend obligatiehouder moeten wachten. Ferax is niet verplicht om obligaties in te kopen. De obligatiehouder mag de obligatie ook aan derden verkopen, mits Ferax Vastgoed de beoogde opvolgende obligatiehouder heeft getoetst in het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en terrorismefinanciering (Wwft). Elke nieuwe obligatiehouder wordt aan deze wet getoetst.

Hypothecaire zekerheid

Ferax Vastgoed 5 BV is eigenaar van de panden en verhuurt deze. Op de panden rust een hypotheek van de financierende bank. Ferax heeft uitsluitend panden die het verhuurt en financieringen daarop waarover rente wordt betaald. Ferax heeft geen andere verplichtingen dan rentebetaling en aflossing.

Wij streven ernaar dat de gezamenlijke obligatiehouders ook een hypotheekrecht op de panden hebben.

De financierende bank staat dat meestal niet toe, omdat hij dit als bezwaarlijk ervaart.

Wij zijn in gesprek met de financiers om een tweede hypotheek mogelijk te maken.

Daartegenover staat dat het uitwinnen van een hypotheekrecht niet zomaar gebeurt. Dan moet bijvoorbeeld de rente achterstallig zijn.

Dat komt voor in economisch slechte tijden.

In dat soort gevallen kunnen obligatiehouders, ook met een tweede hypotheekrecht, met kapitaalverlies te maken krijgen.

De verslaglegging

De onafhankelijke accountant stelt de jaarcijfers op en geeft een toelichting aan de obligatiehouders. Jaarlijks wordt er een beleggersbijeenkomst georganiseerd waarin de cijfers en

ontwikkelingen binnen het fonds worden toegelicht. Elke obligatiehouder is altijd welkom op kantoor van Ferax Vastgoed voor het stellen van vragen of om tijdens een kopje koffie te worden bijgepraat.

Vertegenwoordiging van obligatiehouders

De obligatiehouders worden in de overeenkomst met Ferax Vastgoed 5 BV vertegenwoordigd door de Stichting Ferax Vastgoedbeheer. De Stichting treedt op voor en ten behoeve van de obligatiehouders en behartigt de gezamenlijke belangen van de obligatiehouders. De Stichting kan een vergadering van obligatiehouders bijeenroepen zo vaak als zij dit nodig acht. Zodra alle obligaties zijn uitgegeven zal een onafhankelijk bestuur worden benoemd. Momenteel zijn de oprichters van Ferax Vastgoed, Dave van Helsdingen en Paul Vernooijs, bestuursleden van de Stichting. Wij nodigen geïnteresseerde investeerders uit om hierover in gesprek te gaan.

De Stichting heeft als taak:

- 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 de externe accountant die tegen vergoeding de verslaglegging op zich neemt en het toezicht op de gang van zaken uitvoert.

Belastingheffing over uw investering

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

Ferax streeft ernaar om een voor de obligatiehouders zo gunstig mogelijk fiscaal regime te bewerkstelligen. Een wijziging in de opzet van het fonds is te allen tijde ter vrije keuze van de obligatiehouder.

Kostenstructuur Ferax Vastgoed 5 BV

Kostenstructuur

Ferax Vastgoed Beheer BV, hierna Beheer genoemd, voert de directie over Ferax Vastgoed 5 BV. Hiervoor ontvangt zij een managementbeloning. Voor administratief en technisch beheer ontvangt Beheer een vergoeding naar rato van de in een jaar ontvangen huur. In plaats van een vergoeding voor bestede tijd is gekozen voor een vergoeding op basis van een vast percentage, berekend over duidelijke en goed te herleiden bedragen.

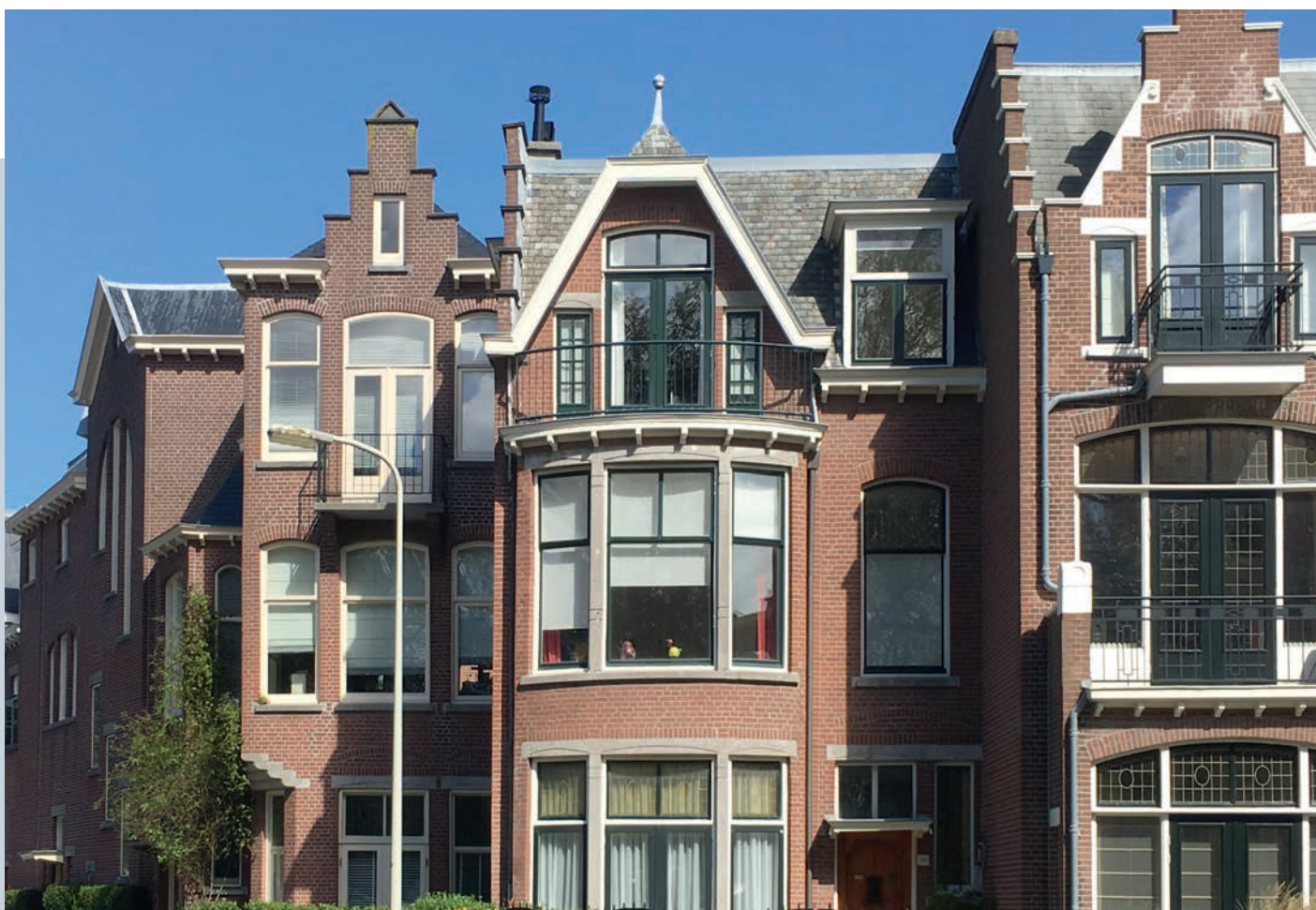
De aankoopssom van een pand wordt verhoogd met de kosten koper. Deze bestaan uit de vergoeding voor Ferax Vastgoed Beheer BV, taxatiekosten, overdrachtsbelasting en notariskosten en eventueel kosten voor technische adviseurs, aankopende makelaars en financieringsadviseurs. Ferax Vastgoed 5 BV draagt de kosten van de bedrijfsvoering, juridische en fiscaal-juridische advieskosten en onder meer marketingkosten van de plaatsing van de obligatielening onder andere voor de kosten van de website en advertenties.

Eventuele aanbrengrers van investeerders ontvangen een fee van 3% over het aangebrachte obligatiekapitaal. Zittende obligatiehouders ontvangen deze fee in obligaties.

Investeringsbegroting Serie 5

De beleggingen van Serie 5 zien er naar verwachting als volgt uit.

- € 13.408.000 is de aankoopssom van alle panden inclusief kosten koper en kosten Ferax.
- € 8.410.000 is het bedrag van de verkregen financiering, 70% van de aankoopwaarde.
- € 4.998.000 is het bedrag van het bijeengebrachte obligatiekapitaal.
- € 841.010 zal de voorziene huurstroombij aanvang zijn, 7% van de aankoopbedragen.



Prognose van het rendement

€ 841.010	aanvangshuur
€ 168.202	(20%) vooraf geschatte kosten van de huur, met als componenten: verzekering, management, onderhoud, gemeentelijke lasten, leegstand, kosten Ferax, verslaglegging, etc.
€ 672.808	netto huur
€ 420.505	(5%) rente over de leningen
€ 252.303	netto-opbrengst
€ 0 (0%)	aflossing op de leningen
€ 252.303	nettorendement, 5,05% op het ingelegde obligatiekapitaal.

In het eerste jaar wordt geen rendement uitgekeerd in verband met aanloopkosten.

Het rendement wordt jaarlijks hoger als gevolg van stijgende huur met de jaarlijkse huurprijsindexering.



Voorbeeld bij jaarlijkse indexatie van 4%, bij gelijkblijvende rente en meestijgende kosten.

Huur jaar 1	841.010	Af 588.707	Netto 252.303	Rendement 5,05%
Huur jaar 2	874.650	Af 595.435	Netto 279.215	Rendement 5,59%
Huur jaar 3	909.636	Af 602.432	Netto 307.204	Rendement 6,15%
Huur jaar 4	946.021	Af 609.709	Netto 336.312	Rendement 6,73%

En zo verder.

In jaar 3 overstijgt de gestegen waarde de oorspronkelijke investering.

€ 13.408.000	is de oorspronkelijke investering inclusief aankoopkosten.
€ 12.494.999	waarde na jaar 1
€ 12.994.799	waarde na jaar 2
€ 13.514.591	waarde na jaar 3

De waardestijging is per jaar globaal € 500.000. Dat is circa 10% van de investering in obligaties. Het eigen vermogen loopt elk jaar op met circa 10%. Over jaar 4 en 5 zal dat dus nog 20% zijn en is in 5 jaar gemiddeld 4% aan waardestijging gerealiseerd (boven het originele investeringsbedrag). Bij verkoop van een pand c.q. van panden ontvangt de investeerder zijn deel van de verkoopopbrengst na verkoopkosten en aflossing hypotheeklening.

Het rendement bestaat uit het jaarlijks exploitatieresultaat van naar verwacht 5% tot 7,5% en de genoemde waardestijging van 4% gemiddeld per jaar. Wij verwachten dat het uiteindelijke gemiddelde rendement over de looptijd van 5 jaar aan jaarlijks rendement 10% tot 12% zal zijn. De waardestijging gaat elk jaar verder. Het is onzes inziens onverstandig om na 5 jaar uit te stappen. Het is beter om dan mee te investeren in de nieuwe obligatielening.

Kosten van Ferax bij aankoop

De initiatiefnemers, de directie van Ferax, ontvangen een vergoeding voor het zoeken van panden, het onderhandelen over de prijs, het regelen van financiering, het opzetten van het fonds en het begeleiden van verbouwingen. Afhankelijk van het pand is de vergoeding circa 3% van de gehele investering.

De vergoeding is opgebouwd uit:

2,50% over de aankoopsom, bedoeld voor het lokaliseren van het pand, het onderhandelen en het afsluiten van het koopcontract.

1,00% van de obligatiesom, bedoeld voor het opzetten en bijhouden van de obligatieadministratie.

0,50% over 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.

De initiatiefnemers streven ernaar om de fees zoveel mogelijk mee te beleggen in de panden Ferax Vastgoed 5 BV. De directie belegt alleen in panden van Ferax.

Kostenbegroting per jaar

De jaarlijkse kosten van het exploiteren van een pand, inclusief de vergoeding voor Ferax, worden uitgedrukt in een percentage van de huur. In de praktijk kunnen die kosten meevallen of tegenvallen.

Wij begroten de kosten op 20%.

5% Management fee

3% Beheer fee

5% Onderhoud

3% Verzekeringen en lasten

0% Leegstand

4% Diversen

Bij de post onderhoud past een opmerking. Ferax belegt in studentenhuizen.

Wij proberen door veelvuldig de huizen te bezoeken het onderhoud te beperken.

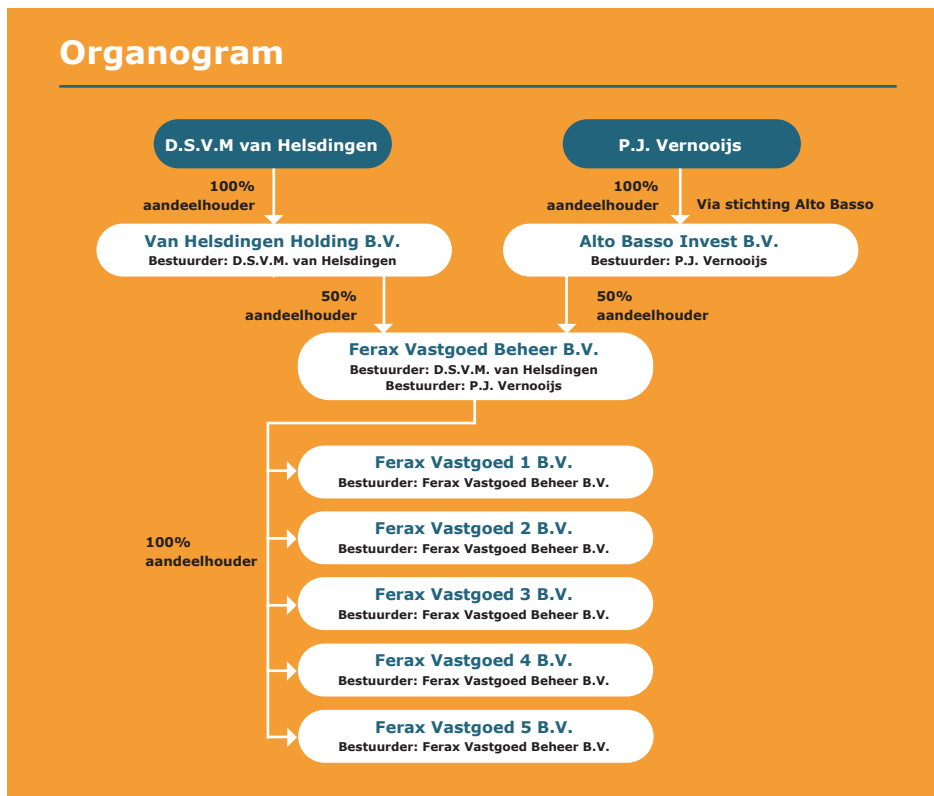




Organisatie Ferax Vastgoed

Ferax Vastgoed is een initiatief van D.S.V.M. (Dave) van Helsdingen (algemeen directeur) en P.J. (Paul) Vernooijs (financieel directeur). Beiden hadden al ruime ervaring met vastgoedzaken, zowel in de exploitatie als in de ontwikkeling en financiering daarvan en inmiddels bestaat Ferax Vastgoed ook alweer bijna 10 jaar.

Onder Ferax Vastgoed (FV) vallen



De vennootschappen geven de obligaties uit en zijn juridisch eigenaar van de vastgoedobjecten. De vastgoedactiviteiten worden ondergebracht in afzonderlijke vastgoedvennootschappen met het oog op risicospreiding.



Ferax Vastgoed 5 BV is opgericht op 24 april 2025. Ferax Vastgoed Beheer BV is daarvan de aandeelhouder. Het gestorte aandelenkapitaal van Ferax Vastgoed 5 BV bedraagt € 1.200. De vennootschap zelf geeft geen verhaal bij tegenvallende ontwikkelingen.

De aandelen van Ferax Vastgoed Beheer BV worden gehouden door Van Helsdingen Holding BV, 50%, (Dave van Helsdingen) en Alto Basso Invest BV, 50%, (Paul Vernooijs).

Het kantoor van Ferax Vastgoed Beheer BV in Katwijk/Leiden onderhoudt het contact met investeerders en regelt de aankoop, financiering, verhuur en het onderhoud van de panden, alsmede de administratie ten behoeve van de betreffende Ferax Vastgoedfondsen. Hierbij wordt zowel gebruikgemaakt van externe professionele partijen als van eigen mensen. De lopende kosten worden gelijkmatig door de fondsen gedragen.

Ferax Vastgoed Beheer BV is via de dochtervennootschappen actief in de aankoop en exploitatie van huisvesting van studenten en in voorkomende gevallen samen met obligatiehouders in objecten die als interessante belegging worden gezien.

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

Ferax Vastgoed Beheer BV is gevestigd in Katwijk en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 65877209.

Ferax Vastgoed 5 BV is gevestigd in Katwijk en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 97101486.

Stichting Ferax Vastgoedbeheer is gevestigd in Katwijk en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 65879759. De stichting onderhoudt namens de obligatiehouders het contact met Ferax Vastgoed Beheer B.V..

De initiatiefnemers

Management team

Dave van Helsdingen

Mr. D.S.V.M. van Helsdingen heeft Sociaaleconomisch en Privaatrecht gestudeerd in Groningen. Aansluitend heeft hij als makelaar in commercieel onroerend goed gewerkt bij Jones Lang Lasalle in Rotterdam, bij Jacobus Recourt in Amsterdam, bij Nieboer Gemako in Den Haag, bij Blauwhoed en als directeur van het kantoor van Cushman & Wakefield in Rotterdam.



Vanaf 2003 is hij met als basis Wassenaar, zelfstandig makelaar in commercieel vastgoed, investeerder in vastgoed en projectontwikkelaar.

Paul Vernooijs

Mr. P.J. Vernooijs heeft Notarieel en Fiscaal Recht gestudeerd in Leiden. Hij is gaan werken als belastingadviseur en vervolgens zelfstandig begonnen als fiscaal en financieel planner. Als zodanig verzorgde hij ook financieringen voor vastgoedbeleggers en projectontwikkelaars, om vervolgens naast het geven van fiscaal en financieel advies zelf te beginnen met vastgoedbeleggingen en transformatie van woningen en kantoren. Hij is tevens actief geweest voor en met vermogensbeheerders bij het opzetten van beleggingsmaatschappijen in vastgoed, naast de eigen activiteiten.



Vragen?

U bent van harte welkom bij ons op kantoor waar u antwoord op al uw vragen kunt krijgen. Wij gaan desgevraagd graag met u in gesprek.



Tenslotte

Kostenstructuur

Ferax Vastgoed 5 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 5 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 5, van Ferax Vastgoed 5 BV zijn risico's verbonden. Deze zijn zo uitvoerig mogelijk beschreven in de hieronder opgenomen informatie.

U wordt aangeraden uw eventuele deelname zorgvuldig te overwegen en deze te (laten) beoordelen. De 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 in dit memorandum opgenomen informatie. U dient zelf af te wegen of het nemen van onze obligaties past in uw risicoprofiel.

Ferax Vastgoed 5 BV en haar directie aanvaarden geen aansprakelijkheid voor directe of indirecte

verliezen die zouden kunnen ontstaan als gevolg van deelname in Serie 5 of anderszins. Hoewel de informatie zorgvuldig is samengesteld, kunnen vergissingen en spelfouten niet worden uitgesloten. De aanbieding van de obligaties van Serie 5 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 gereglementeerde of soortgelijke markt worden genoteerd en/of verhandeld. De rentevergoeding en de aflossing zijn uitsluitend een verplichting van Ferax Vastgoed 5 BV. Ferax Vastgoed 5 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 5 BV.



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 ongunstige voorwaarden wil verlengen. Als dan geen vervangende financiering wordt gevonden kan de bank uiteindelijk ook overgaan tot executie van het onderpand. In dat geval en ook ingeval 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 aanemelijk dat daardoor 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 bij een verlenging van een lening 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, huurwetgeving, 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 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 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.

Oorlogsrisico

Beleggen in verhuurd onroerend goed brengt het risico met zich mee dat geopolitieke conflicten of oorlogen de waarde van het onroerend goed kunnen beïnvloeden. Oorlogsgeweld kan leiden tot fysieke schade aan vastgoedobjecten, verstoringen in de huurovereenkomsten, of een afname van de vraag naar huurwoningen. Dit kan de huurinkomsten verminderen, de leegstand verhogen of de verkoopwaarde van het onroerend goed onder druk zetten. Bovendien kan het conflict leiden tot verstoringen in de lokale economie, wat indirect invloed heeft op de betalingen van huurders en de algehele rendementen op vastgoedbeleggingen. In extreme gevallen kan het onroerend goed zelfs onbruikbaar worden of tijdelijk niet verhandelbaar, wat de liquiditeit van de investering kan verminderen en een verlies van kapitaal kan veroorzaken.





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, verhuurd vastgoed, zijn de liquide middelen van Ferax Vastgoed 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. Beide directeuren zijn niet de enige werknemers van Ferax Vastgoed.

Verlies van inleg obligatie

Als Ferax Vastgoed 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.

UITGIFTE FERAX VASTGOED OBLIGATIELENING SERIE 5

OVEREENKOMST

UITGIFTE FERAX VASTGOED OBLIGATIELENING SERIE 5
VOORWAARDEN EN VERTEGENWOORDIGING VAN DE OBLIGATIEHOUDERS VAN DE OBLIGATIELENING
UITGEGEVEN DOOR FERAX VASTGOED 5 BV

DE PARTIJEN:

**Uitgever van de Obligatielening,
FERAX VASTGOED 5 BV,**
een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, gevestigd Scheepmakerstraat 53, 2222 AB Katwijk, geregistreerd bij het handelsregister onder nummer 97101486, 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 Scheepmakerstraat 53, 2222 AB Katwijk, 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 Ferax Vastgoedbeheer,**
een stichting opgericht naar Nederlands recht, gevestigd Scheepmakerstraat 53, 2222 AB Katwijk, geregistreerd bij het handelsregister onder nummer 65879759, 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;

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 - Obligatielening, aanwending lening en obligatiehouders

1.1 Ferax Vastgoed geeft hierbij Obligaties uit onder de naam FERAX VASTGOED OBLIGATIELENING SERIE 5, ter (aanvullende) financiering van nieuwe investeringen in vastgoed, waarvan de obligaties zijn genummerd 5-0001 tot en met 5-4998, elk nominaal groot € 1.000, waarmee maximaal een totaalbedrag van € 4.998.000 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, waaronder mede te verstaan het in het kader van een aankoop storten van waarborgsommen en het afgeven van bankgaranties, het deelnemen in, en/of die financieren van, rechtspersonen, maatschappen, deelgenootschappen en (commanditaire) vennootschappen welke beleggen in onroerende zaken, alsmede aan management- en bedrijfskosten.

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



1.4 Marketingkosten en kosten van ICT-beheer worden naar rato van de grootte van hun obligatieleningen in gelijke mate gedragen door alle Ferax Vastgoed vennootschappen.

1.5 Aankoopkosten, financieringskosten, courtages, etc. en verbouwkosten worden gerekend tot de investering in een pand en evenals afschrijvingen niet betrokken in de berekening van de jaarwinst, met dien verstande dat de liquiditeitspositie de uitkering van winst kan belemmeren.

1.6 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.

1.7 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.

1.8 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.

1.9 De inschrijvingsperiode eindigt op het moment dat alle obligaties zijn geplaatst, tenzij Beheer BV besluit de inschrijvingsperiode vervroegd te sluiten.

1.10 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.

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

1.12.1 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.

1.12.2 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.

1.13 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 Financiering van Terrorisme en Ferax Vastgoed het vestigen van het vruchtgebruik heeft geaccepteerd door een daartoe strekkend Bericht.

1.14 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.

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

1.16 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.

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

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

1.19 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 of de (fiscale) wetgeving daartoe nopen.

Artikel 2 - Rente, winstdeling en betaalbaarstelling

2.1 De obligaties dragen een rente van 5% per kalenderjaar.

2.2 De rente wordt berekend naar tijdsgelang, ingaande op de datum waarop het door de obligatiehouder geïnvesteerde bedrag door de Stichting is ontvangen.

2.3 Ferax Vastgoed vergoedt geen rente zolang het door de obligatiehouders ingelegde bedrag nog niet is geïnvesteerd in vastgoed en als de netto-inkomsten de uit te keren rente niet overschrijden.

2.4 Het bepaalde in het vorig artikellid strekt ertoe te voorkomen dat rente wordt voldaan uit door de obligatiehouders op de obligaties zelf ingelegde gelden.

2.5 Ferax Vastgoed keert in verband met aanloop- en verwervingskosten de rente gedurende het eerste jaar van de looptijd van de Serie niet uit, maar schrijft de rente bij op het bedrag van

de obligatie. De bijgeschreven rente is berekend op jaarbasis eveneens rentedragend.

2.6 Na afloop van de in artikel 2.5 genoemde periode wordt de rente uitgekeerd, zodra de kasstroom van Ferax Vastgoed dit naar haar oordeel toelaat.

2.7 De rente wordt per kalenderjaar berekend en, indien tot uitkering wordt overgegaan, in gelijke delen per kwartaal per de eerste van een kwartaal over het voorafgaande kwartaal uitgekeerd.

2.8 Ferax Vastgoed is gerechtigd om in onvoorzien omstandigheden de rente geheel of gedeeltelijk bij te schrijven en/of de uitkering daarvan uit te stellen, indien, uitsluitend naar haar oordeel, de liquiditeitspositie van Ferax Vastgoed uitkering niet toelaat.

2.9 Obligatiehouders kunnen verzoeken de rente niet uit te keren maar als tegoed bij te schrijven op het bedrag van de Obligatie.

2.10 Op het tegoed als bedoeld in artikel 2.9 wordt een rente vergoed die eveneens wordt berekend op de voet van voorgaand artikelen 2.1 en 2.2.

2.11 Obligatiehouders kunnen Ferax Vastgoed verzoeken de op grond van artikel 2.9 bijgeschreven rente op het tegoed alsnog geheel uit te keren. Na een dergelijke uitkering vervalt voor de betreffende obligatiehouder het recht als bedoeld in artikel 2.9.

2.12 Obligatiehouders, die 25 of meer Obligaties houden, hebben recht op winstdeling. De winstdeling wordt berekend naar rato van het aantal door hen gehouden Obligaties ten opzichte van het totaal aantal uitstaande obligaties.

2.13 De winstdeling betreft de totale jaarwinst van Ferax Vastgoed alsmede de winst bij verkoop van vastgoed, de reeds uitgekeerde en/of bijgeschreven rentevergoeding inbegrepen.

2.14 Ferax Vastgoed is gerechtigd om behaalde resultaten bij tussentijdse, niet reguliere verkoop van vastgoed, zoals bedoeld in artikel 3.1 hierna, geheel of gedeeltelijk bij te schrijven op het bedrag van de obligatie.

2.15 Alle gelden ontvangen door Ferax Vastgoed zullen worden aangewend ter voldoening van, in de navolgende volgorde:

- opeisbare geaccumuleerde renteverplichtingen
- opeisbare aflossing van de obligatielening
- overige opeisbare vorderingen van obligatiehouders.



2.16 Vorderingen tot betaling van rente, aflossing van de obligatielening of overige vorderingen, die niet binnen vijf jaren na de vervaldatum geldend zijn gemaakt, vervallen ten gunste van Ferax Vastgoed en komen derhalve ten goede aan de winstverdeling van de overige obligatiehouders.

2.17 Alle betalingen ter zake van de rente op de obligaties door of namens Ferax Vastgoed geschieden zonder inhouding of aftrek van belastingen, heffingen of overheidskosten van welke aard dan ook, tenzij een dergelijke inhouding of aftrek op grond van wet- of regelgeving verplicht is. In dat geval is Ferax Vastgoed gerechtigd de vereiste inhouding of aftrek toe te passen dan wel de betreffende bedragen terug te vorderen van de obligatiehouders teneinde deze af te dragen aan de betreffende instantie.

Artikel 3 - Looptijd, aflossing en status obligaties

3.1 De beoogde looptijd van Ferax Vastgoed obligatielening Serie 5 is vijf (5) jaar, te rekenen vanaf de Sluitingsdatum van de Uitgifte.

3.2 De looptijd kan ingeval van voor verkoop van vastgoed ongunstige marktomstandigheden door Ferax Vastgoed eenzijdig worden verlengd tot zeven jaar en indien noodzakelijk tot ten hoogste naar tien jaar.

3.3 Aan het einde van de looptijd, zoals bedoeld in artikel 3.1 dan wel na verlenging als bedoeld in artikel 3.2, wordt de obligatielening afgelost.

3.4 Tegen het einde van de looptijd zal Ferax Vastgoed een nieuw Ferax Vastgoed fonds starten, waar de beleggingen in vastgoed die daarvoor in aanmerking komen ter verdere exploitatie aan kunnen worden overgedragen.

3.5 Ferax Vastgoed kan op verzoek van een Obligatiehouder overgaan tot aflossing van door hem of haar gehouden obligaties, maar is hiertoe niet verplicht.

3.6 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.

3.7 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 rente en winst.

3.8 Bij de aflossing, ingeval de beleggingen en deelnemingen niet worden verkocht, wordt aan de obligatiehouders die recht hebben op winstdeling, eveneens hun aandeel in 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.

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

3.10 Op alle betalingen ter zake van de aflossing van de obligaties is het bepaalde van artikel 2.15 tot en met 2.17 overeenkomstig van toepassing.

3.11 Indien de beschikbare middelen van Ferax Vastgoed onvoldoende de op dat moment opeisbare obligatielening, geaccumuleerde opeisbare renteverplichtingen en andere opeisbare vorderingen dekken, zal Ferax Vastgoed 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;

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: 2,5% 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;
 1,0% over het obligatiebedrag af te rekenen per aangekocht pand voor het opstellen van overeenkomsten en het opzetten en bijhouden van de administratie en registers van het fonds;
 5% over de bouwsom voor begeleiding van de verbouwing van een pand;

4.4 Beheer BV ontvangt van Ferax Vastgoed een jaarlijkse managementvergoeding van 5% van de totale gerealiseerde huursom (exclusief service- en energiekosten) en een jaarlijkse beheervergoeding van 5% van de totale gerealiseerde huursom (exclusief service- en 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 en Beheer BV verrekend.

4.7 Beheer BV neemt, eveneens te verrekenen in rekeningcourant, voor een nader te bepalen deel van het bedrag van haar initiële vergoeding deel in de obligatielening.

4.8 Beheer BV is gerechtigd voorschotten op te nemen, eveneens te verrekenen in rekeningcourant, later te verrekenen met het bedrag van haar managementvergoeding.

4.9 Ferax Vastgoed verrekent 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 bij aanvang gevormd door de directeurs van Beheer BV. De vergadering van obligatiehouders kiest drie obligatiehouders in het Bestuur, welke conform de stichtingsstatuten zullen worden benoemd door het zittend bestuur van de Stichting. Bij gebreke van kandidaten zal het Bestuur worden waargenomen door de zittende Bestuurders.

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 toezicht houdt over de besteding van het obligatiebedrag door Ferax Vastgoed 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 gedeponereerd, 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 binnen een half jaar na het opstellen, goedkeuren en publiceren van haar jaarcijfers een eenvoudig verslag daarvan op te stellen en daarvan een kopie te sturen aan de Stichting.

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 10.2 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 1.17 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, welk recht niet wordt gevestigd dan na verkregen toestemming van de, eerder, gelijktijdig of later een hypothecaire lening verstreckende, bank of andere (financiële) instelling of particulier, als bedoeld in artikel 15.1.2.

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 verstreckende, bank of andere (financiële) instelling of particulier.

15.1.3 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 verstreckende, bank, andere (financiële) instelling of particulier, dat eist.

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 in rang opgeschoven, indien de, in artikel 15.1.2 bedoelde, een hypothecaire lening verstreckende, bank of andere (financiële) instelling of particulier, dat eist.

15.1.5 Het recht van hypotheek wordt op de onroerende zaak gevestigd voor een gelijk bedrag waarmee het met gelden van de in artikel 1 genoemde obligatielening is gefinancierd.

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 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.

15.3 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, waarna een eventueel niet afgelost bedrag als onderhandse lening zal doorlopen.

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

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



Aldus overeengekomen op 1 april 2026 en getekend te Katwijk,

FERAX VASTGOED 5 BV

D.S.V.M. van Helsdingen

P.J. Vernooijs

Ferax Vastgoed Beheer BV

D.S.V.M. van Helsdingen

P.J. Vernooijs

Stichting Ferax Vastgoedbeheer

D.S.V.M. van Helsdingen

P.J. Vernooijs







**IMPACT BELEGGEN
VOOR EEN MAATSCHAPPELIJK
MEETBARE BIJDRAGE**



INSCHRIJFFORMULIER



Inschrijfformulier Obligatie Ferax Vastgoed Obligatielening Serie 5

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.

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen prospectusplicht voor deze activiteit.



Inschrijfformulier Obligatie Ferax Vastgoed Obligatielening Serie 5

Verklaringen inzake herkomst middelen en politiek prominent persoon

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

- 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 5

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 5 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 5 BV;
- zijn/haar instemming met het optreden van de Stichting Ferax Vastgoedbeheer 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 5 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 5, 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 binnen één week na toewijzing van de obligaties door Stichting Ferax Vastgoedbeheer is ontvangen op rekeningnummer NL13 INGB 0007 1648 85.

(u ontvangt nader bericht van toewijzing van de Obligaties)

Getekend te _____ op _____ 2026

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 5 BV
Haarlemmerstraat 204A
2312 GH Leiden
Scheepmakerstraat 53
2222 AB Katwijk
Postbus 37
2240 AA Wassenaar
T +31(0)71 519 11 20
info@feraxvastgoed.nl
www.feraxvastgoed.nl

