



Beleggen in studentenhuysvesting

Zonder zelf vastgoed te kopen of te beheren

Investeer in een portefeuille van Nederlandse studentenhuizen.



DEELNAME

Winstdelend investeren vanaf € 25.000

LOOPTIJD

Looptijd van vijf jaar

RENDEMENT

Verwacht gemiddeld rendement van circa 10%-12% per jaar

KOSTEN

Geen emissie- of instapkosten

BEHEER

Professionele selectie, verhuur en beheer



FASTGOED ZONDER DE ZORGEN VAN VERHUUR

02

Wilt u in vastgoed beleggen, maar niet zelf verhuren?

Veel beleggers willen hun vermogen spreiden en laten groeien, maar zien op tegen het kopen en beheren van een eigen beleggingspand.

Een geschikte huis vinden, financiering regelen, vergunningen controleren, huurders begeleiden en onderhoud organiseren kost veel tijd en vraagt specialistische kennis. Bovendien zijn de regels voor particuliere verhuur best complex.

Met Ferax Vastgoed Obligaties Serie 5 investeert u niet zelf in één afzonderlijk pand. Uw investering wordt samengevoegd met het kapitaal van andere beleggers en gebruikt voor de aankoop en exploitatie van meerdere studentenhuizen. De opbrengst wordt verdeeld.

U kiest daarmee voor een passieve vastgoedbelegging. Ferax verzorgt de uitvoering, terwijl u via obligaties deelneemt aan het resultaat.

Waarom een vastgoedportefeuille?

Wie zelf één woning koopt, is sterk afhankelijk van één locatie, één pand en een beperkt aantal huurders. Een portefeuille met meerdere studentenhuizen biedt meer spreiding. Een tegenvaller bij één pand hoeft daardoor niet direct bepalend te zijn voor het resultaat van de gehele portefeuille. Spreiding vermindert risico's.



FERAX VERZORGT ONDER ANDERE

Uitbetaling van het rendement

selectie en beoordeling van geschikte panden

aankoop en bancaire financiering

onderhoud en eventuele verbeteringen

verhuur, administratie en dagelijks beheer

verkoop of overdracht van de portefeuille na afloop



WAAROM STUDENTENHUISVESTING?

03

Structurele vraag naar goede studentenkamers

Verhuur van kamers is Social Impact beleggen met een goed rendement. Er is een enorm groot tekort aan studentenkamers. De vraag naar kamers is veel groter dan het beschikbare aanbod. Door te beleggen in studentenhuizen stel je kamers veilig voor de verhuur aan studenten. Met de wettelijke puntenhuur behaalt de belegger goede rendementen.

Vanwege de heffing van Box 3 verkopen particuliere verhuurders op grote schaal hun beleggingen in studentenhuizen. Hierdoor verdwijnen vele studentenkamers tegelijk. Ferax neemt dergelijke panden over en exploiteert ze verder. Ferax helpt bestaande woonruimte voor studenten te behouden.

Meerdere huurders per pand

Studentenhuizen worden per kamer verhuurd. Wanneer één student vertrekt, blijven de andere kamers verhuurd. De studenten zelf zorgen voor de opvolgende huurder. Leegstand komt daardoor ook nauwelijks voor.

De huuropbrengst is daardoor niet afhankelijk van één huurder zoals bij een eengezinswoning. Het huurdersrisico is over vele kamers verdeeld. Ferax Vastgoed verhuurt kamers tegen de wettelijk vastgestelde puntenhuur.



Tekort aan kamers



Groeiende vraag



Stabiele huurinkomsten



Maatschappelijke
impact



HOE WERKT FERAX?

04

Van selectie tot aankoop

Een grote vraag naar studentenkamers maakt niet ieder studentenhuis automatisch tot een goede investering.

VAN SELECTIE TOT VERKOOP

01	02	03	04	05	06
Selectie	Aankoop	Verbetering	Verhuur	Beheer	Verkoop

Niet ieder pand wordt aangekocht

Een grote vraag naar studentenkamers maakt niet ieder studentenhuis automatisch tot een goede investering.

FERAX BEOORDEELT BIJ IEDERE AANKOOP ONDER ANDERE

de locatie en lokale kamervraag	onderhouds- en verduurzamingskosten
vergunningen en verhuurmogelijkheden	aankoopprijs en financierbaarheid
de technische staat	het resultaat op langere termijn
huidige huurinkomsten	

Alleen wanneer de aankoop voldoende ruimte biedt voor kosten, financiering, reserveringen en risico's, wordt een pand aan de portefeuille toegevoegd.



HOE HET RENDEMENT ONTSTAAN?

05

Twee mogelijke bronnen

Het resultaat bestaat uit twee onderdelen:

01

Exploitatieresultaat uit verhuur

Studenten betalen maandelijks huur. Uit deze inkomsten worden onder andere betaald:

rente en financieringskosten

beheer en administratie

onderhoud en verzekeringen

gemeentelijke lasten

reserveringen voor toekomstige uitgaven

Na deze kosten blijft het exploitatieresultaat over. Volgens de wettelijke indexatie stijgen huren in principe elk jaar gedurende de huurtermijn. Door inflatie stijgen ook onderhoud, verzekeringen, rente en andere kosten.

02

Waardegroei

De waarde van een studentenhuus wordt beïnvloed door:

locatie

huurinkomsten

onderhoud en technische staat

regelgeving

ontwikkelingen op de vastgoedmarkt

Een goed onderhouden pand met stabiele of stijgende huurinkomsten wordt op termijn meer waard. Dat wordt ook bepaald door marktomstandigheden.

AFREKENING NA VIJF JAAR

Serie 5 heeft een looptijd van vijf jaar.

Na afloop kan Ferax de portefeuille verkopen of geschikte panden tegen een onafhankelijk vastgestelde waarde overdragen aan een volgende serie.

Uit de beschikbare opbrengst worden eerst de bankfinanciering, verkoopkosten en overige verplichtingen voldaan. Daarna worden de obligaties worden afgelost en kan een eventueel positief resultaat volgens de voorwaarden met investeerders worden gedeeld.

Een hogere taxatiewaarde tijdens de looptijd is dus nog geen gerealiseerde winst. Het uiteindelijke resultaat wordt pas duidelijk bij verkoop of overdracht van de portefeuille.



WAAROM FERAX?

06

Ervaring sinds 2017

Ferax investeert sinds 2017 in studentenhuizen en ander verhuurd vastgoed in Nederlandse studentensteden.

Daarmee combineert Ferax ervaring in vastgoed met een concrete bijdrage aan het behoud van studentenhuisvesting.

2017

Actief met
vastgoedseries

200+

Verhuurde kamers

≈ 400

Huurders gehuisvest

45M+

Totaal belegd vermogen



HET TEAM ACHTER FERAX



Dave van Helsdingen

Ervaren vastgoedprofessional en
projectontwikkelaar.



Paul Vernooijs

Fiscaal en financieel adviseur met ruime
ervaring in vastgoedfinanciering en
projectontwikkeling.



DE BELANGRIJKSTE KENMERKEN

07

De belangrijkste kenmerken van Serie 5

MINIMALE DEELNAME	LOOPTIJD	BEOOGD RENDEMENT	KOSTEN BIJ DEELNAME
€ 25.000	Vijf jaar	circa 10% - 12% Gemiddeld rendement en waardegroei per jaar	Geen emissie- of instapkosten

VASTGOEDSTRATEGIE

Aankoop, verbetering en exploitatie van studentenhuizen in Nederlandse studentensteden

ROL VAN FERAX

Selectie, aankoop, financiering, verhuur, administratie, onderhoud en dagelijks beheer

VERHANDELBAARHEID

De obligaties zijn tijdens de looptijd beperkt verhandelbaar. Uw investering is daarom in beginsel vijf jaar niet vrij beschikbaar.

Past Serie 5 bij u?

Serie 5 kan interessant zijn wanneer u:

vastgoed aan uw portefeuille wilt toevoegen

zoekt naar een combinatie van huurinkomsten en waardegroei

niet zelf een pand wilt kopen of beheren

financiële doelstellingen wilt combineren met maatschappelijke impact

uw vermogen over meerdere jaren kunt missen

begrijpt en accepteert dat beleggen risico's met zich meebrengt

De belegging past waarschijnlijk minder goed wanneer u volledige zekerheid zoekt, uw geld op korte termijn wilt opnemen.



MAAK VRIJBLIJVEND KENNIS

VEELGESTELDE VRAGEN VAN BELEGGER

Hoe ontvang ik rendement?

Het rendement bestaat uit huurinkomsten en waardestijging. Het resultaat per jaar wordt uitgekeerd en de waardegroei na afloop, alles uiteraard afhankelijk van de behaalde resultaten.

Wat zijn de risico's?

Vastgoedbeleggingen kennen risico's, zoals leegstand, renteontwikkeling, onderhoudskosten en waardedalingen. Spreiding en actief beheer beperken, maar nemen risico niet weg.

Wat gebeurt er na 5 jaar?

De beoogde looptijd is 5 jaar. Aan het einde van de looptijd wordt gekeken naar verkoop, herfinanciering en afrekening met de investeerders.

Maak vrijblijvend kennis met Ferax

Wilt u weten hoe de portefeuille wordt opgebouwd, hoe het rendement ontstaat en hoe wij risico's benaderen bij Serie 5?

Plan dan een vrijblijvend kennismakingsgesprek met Ferax Vastgoed. Tijdens dit gesprek worden de werkwijze, voorwaarden en risico's persoonlijk toegelicht.

CONTACT

Ferax Vastgoed
Scheepmakerstraat 53
2222 AB Katwijk
071 – 519 11 20

Vraag een vrijblijvend gesprek aan

Het volledige beleggingsmemorandum vindt u hier

BELANGRIJKE INFORMATIE

Let op: u belegt buiten AFM-toezicht. Voor deze activiteit geldt geen vergunning- en prospectusplicht.

Beleggen brengt risico's met zich mee. Het beoogde rendement is geen garantie. Huurinkomsten, kosten, financiering en waardeontwikkeling kunnen afwijken van de verwachtingen. U kunt een deel of de volledige inleg verliezen.

Deze brochure is uitsluitend bedoeld als algemene introductie en vormt geen persoonlijk financieel, juridisch of fiscaal advies. Lees vóór deelname altijd het volledige beleggingsmemorandum van Ferax Vastgoed Obligatielening Serie 5.