



BELEGGINGSMEMORANDUM

Obligatielening Serie 5

Beleggen in Nederlandse studentenhuisvesting



UITGEVER Ferax Vastgoed 5 BV, Katwijk

OMVANG Ten hoogste € 11.999.000, in obligaties van € 1.000

DEELNAME Vanaf € 25.000

VERSIE Oktober 2026



INLEIDING

Over dit memorandum

Dit memorandum beschrijft het aanbod om te beleggen in obligaties van Ferax Vastgoed 5 BV. Het is bedoeld om u een zorgvuldige beslissing te laten nemen.

Lees dit voordat u inschrijft

U ontvangt dit memorandum altijd voordat u inschrijft en geld overmaakt. Lees het volledig. Beleggen brengt risico's met zich mee: u kunt uw inleg geheel of gedeeltelijk verliezen.

Beleg niet met geleend geld, en beleg alleen geld dat u de komende jaren kunt missen. Twijfelt u of deze belegging bij u past, bespreek het dan met een onafhankelijk adviseur. Dit memorandum is geen persoonlijk financieel, juridisch of fiscaal advies.

Brochure, memorandum en overeenkomst

De brochure is een korte kennismaking. Dit memorandum bevat alle informatie, ook wat niet in de brochure staat. De rechten en plichten zelf zijn vastgelegd in de overeenkomst, die u ontvangt zodra u deelneemt. Deel 13 vat die samen. Bij verschil geldt de tekst van de overeenkomst.

Wie verantwoordelijk is

Ferax Vastgoed 5 BV is verantwoordelijk voor de informatie in dit memorandum. Voor zover ons bekend is de informatie juist en is er niets weggelaten dat voor uw beslissing van belang is.

Voorbeelden en prognoses geven onze verwachting weer. Ze zijn geen garantie. Resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst.

INHOUD

- 1 Kerngegevens
- 2 Wat u koopt
- 3 Besteding van het geld
- 4 Rendement
- 5 Belangrijke data
- 6 Kosten en vergoedingen
- 7 Zekerheid
- 8 Looptijd en aflossing
- 9 Risico's
- 10 Organisatie en resultaten
- 11 Rapportage en zeggenschap
- 12 Fiscaal en juridisch
- 13 De overeenkomst in het kort
- 14 Documenten Serie 5
- 15 Hoe u deelneemt
- 16 Contact



01

Kerngegevens

Dit memorandum bevat de informatie die u nodig heeft voor een zorgvuldige beslissing. Lees het volledig voordat u inschrijft en geld overmaakt. De laatste kolom verwijst naar het deel met de volledige uitleg.

UITGEVER	Ferax Vastgoed 5 BV, Katwijk, KvK 97101486	Deel 10
BELEGGING	Obligatie op naam: een lening aan Ferax Vastgoed 5 BV. In totaal 11.999 obligaties van € 1.000	Deel 2
INLEG	€ 25.000 of een veelvoud daarvan, bijvoorbeeld € 50.000, € 100.000, € 250.000 of € 500.000. Er is geen maximum per belegger	Deel 2
BESTEDING	Circa 15 tot 20 verhuurde studentenhuizen, zonder bankfinanciering	Deel 3
RENTE	3% in jaar 1, na afloop in één keer uitgekeerd; daarna 5% per jaar, per kwartaal. Uitstel alleen in onvoorziene omstandigheden	Deel 4
EXTRA UITKERING	Jaarlijks mogelijk uit de kasreserve, als het resultaat dat toelaat. De kasreserve bij de eindafrekening is dan lager	Deel 4
EINDAFREKENING	Aflossing van uw inleg, de resterende kasreserve en de volledige waardegroei	Deel 4
BEOOGDE OPBRENGST	Gemiddeld circa 8% per jaar (circa 38% over vijf jaar), inclusief rente en waardegroei. Met extra waardegroei tot circa 9% per jaar	Deel 4
VERGOEDING FERAX	Eenmalig 3% van de aankoopsom bij aankoop. Jaarlijks 5% van de huur voor management en 3% voor beheer. Geen emissie- of instapkosten	Deel 6
ZEKERHEID	Eerste recht van hypotheek op de panden	Deel 7
LOOPTIJD	Vijf jaar vanaf de sluiting van de uitgifte; die sluit uiterlijk 31 augustus 2027. Ferax kan verlengen tot zeven en ten hoogste tien jaar	Deel 8
VERHANDELBAAR	Beperkt: alleen als een andere belegger uw obligaties overneemt	Deel 8

U kunt uw inleg geheel of gedeeltelijk verliezen; er is geen garantie. Beleg niet met geleend geld. Alle risico's leest u in deel 9.



02

Wat u koopt

U koopt geen vastgoed, maar een obligatie: een lening aan de vennootschap die de panden bezit.

Een lening aan Ferax Vastgoed 5 BV

Met een obligatie leent u geld aan Ferax Vastgoed 5 BV. Deze vennootschap koopt en verhuurt de studentenhuizen en is eigenaar van de panden.

U neemt deel met € 25.000 of een veelvoud daarvan; er is geen maximum per belegger. De obligaties staan op naam. Uw naam, het aantal obligaties en de datum van storting worden vastgelegd in het register van obligatiehouders.

Waar u recht op heeft

Rente	3% in jaar 1, na afloop van dat jaar in één keer uitgekeerd; daarna 5% per jaar, uitgekeerd per kwartaal.
Aflossing	Terugbetaling van uw inleg na afloop van de looptijd.
Kasreserve	Uw aandeel in wat na vijf jaar resteert van het exploitatieresultaat. Laat het resultaat het toe, dan kan Ferax hieruit jaarlijks een extra uitkering doen.
Waardegroei	Uw aandeel in de waardegroei van de panden, na aftrek van kosten.

Hoe deze bedragen tot stand komen en waarvan ze afhangen, leest u in deel 4.

Waar u geen recht op heeft

U heeft geen eigendom van de panden en geen zeggenschap over aankoop, verhuur of verkoop. U kunt uw geld niet tussentijds opnemen. De rente en de eindafrekening zijn niet gegarandeerd door een bank of een andere partij.

Een obligatie geeft ook geen recht op een kamer, bijvoorbeeld voor een studerend kind. Daarvoor heeft Ferax een speciaal programma waarin ouders samen een pand kopen voor hun studerende kinderen.

DE DRIE PARTIJEN

Ferax Vastgoed 5 BV

Geeft de obligaties uit, is eigenaar van de panden en is uw schuldenaar. Aandelenkapitaal: € 1.200.

Ferax Vastgoed Beheer BV

Bestuurt Ferax Vastgoed 5 BV, koopt en beheert de panden en ontvangt daarvoor de vergoedingen uit deel 6.

Stichting Ferax Vastgoedbeheer

Vertegenwoordigt de obligatiehouders en houdt het hypotheekrecht. Het bestuur bestaat nu uit Dave van Helsdingen en Paul Vernooijs. Zodra ten minste de helft van de obligaties is uitgegeven, vormen obligatiehouders het bestuur.



02 WAT U KOOPT

Past deze belegging bij u?

Deze belegging is niet voor iedereen geschikt. Ga na of u zich herkent in de eerste lijst, en of geen van de punten in de tweede lijst voor u geldt.

Deze belegging past bij u als u

- vastgoed wilt toevoegen aan uw vermogen, zonder zelf een pand te kopen of te beheren
- een regelmatige rente-uitkering wilt combineren met waardegroei aan het einde
- de inleg ten minste vijf jaar kunt missen, en zo nodig langer
- een tegenvallend resultaat of verlies op deze inleg kunt dragen

Deze belegging past minder goed als u

- volledige zekerheid zoekt over uw inleg
- uw geld op korte termijn wilt kunnen opnemen
- vooraf zeker wilt weten wat u ieder jaar ontvangt
- hiervoor geld moet lenen
- hiermee een groot deel van uw vermogen in één belegging onderbrengt

Als u uw geld eerder nodig heeft

U kunt uw inleg niet tussentijds opnemen: het geld zit vast in de panden. Uitstappen kan alleen als een andere belegger uw obligaties overneemt. Vindt u geen koper, dan blijft uw inleg staan tot het einde van de looptijd. Meer hierover leest u in deel 8.

Bij overlijden

De obligaties gaan over op uw erfgenamen. Zij treden in uw plaats na het overleggen van een akte van verdeling. De belegging loopt gewoon door: uw erfgenamen ontvangen de rente en, aan het einde van de looptijd, de aflossing en de eindafrekening. Zij kunnen de inleg niet eerder opvragen.



03

Besteding van het geld

Ferax Vastgoed 5 BV koopt met het geld van de obligatiehouders circa 15 tot 20 verhuurde studentenhuizen. Er wordt niet bij een bank geleend.

Volledig met geld van de obligatiehouders

De aankoop, de kosten van aankoop en de verbouwing en verduurzaming van de panden worden betaald uit de inleg van de obligatiehouders van Serie 5. Die inleg is samen ten hoogste € 11.999.000. Daardoor zijn er geen rentelasten aan een bank en is er geen bank die bij tegenvallers voorgaat. Ferax Vastgoed 5 BV trekt voor Serie 5 ook later in de looptijd geen bankfinanciering aan.

Het betekent ook dat alle kosten van aankoop uit uw inleg komen. Die kosten leveren zelf geen huur op. Een deel van uw inleg zit dus niet in de waarde van de panden.

Een voorbeeld: het eerste pand

Serie 5 koopt circa 15 tot 20 panden. Bij het eerste, een studentenhuis in Eindhoven, is de aankoopssom € 475.000 en de totale investering circa € 567.000. Het verschil bestaat uit overdrachtsbelasting, notaris, de vergoeding van Ferax en verbouwing en verduurzaming.

De volledige cijfers van dit pand staan verderop in dit deel, na de begroting.

VAN ELKE € 100 INLEG

Circa € 84 gaat naar de aankoop van de panden.

Circa € 5 gaat naar verbouwing en verduurzaming. Dat voegt waarde toe aan de panden.

Circa € 11 gaat naar kosten koper en de vergoeding van Ferax.

Dit is de verwachte gemiddelde verhouding voor Serie 5. Per pand kan de verhouding verschillen.





03 BESTEDING VAN HET GELD

Welke panden Ferax koopt

Bij de start van de uitgifte is het grootste deel van de panden nog niet aangekocht. U belegt dus in een portefeuille die nog wordt opgebouwd.

Wat Ferax zoekt

Ferax koopt studentenhuizen die per kamer zijn of worden verhuurd. Voor Serie 5 zoekt Ferax in Nederlandse studentensteden zoals Leiden, Delft, Utrecht, Arnhem, Nijmegen, Tilburg, Breda, Eindhoven en Groningen.

Waar wordt gekocht, hangt af van de kansen die zich voordoen; er is vooraf geen verdeling over steden vastgelegd. De panden van eerdere series horen niet bij Serie 5.

Waarop een pand wordt beoordeeld

- de locatie en de vraag naar kamers
- de huidige huurinkomsten en de maximale huur volgens het puntenstelsel
- vergunningen en de mogelijkheden voor kamerverhuur
- de aankoopprijs en de waarde als onderpand
- de technische staat, na een bouwkundige keuring
- de ruimte voor kosten, rente en reserveringen

Ferax rekent met een huur bij aanvang van gemiddeld 7% van de totale investering.

Ferax vraagt de wettelijke huur

Voor kamers geldt het puntenstelsel van de overheid: oppervlak, voorzieningen en energielabel bepalen de maximale huur. Ferax vraagt die huur en niet meer. U kunt dat narekenen met de Huurprijscheck van de Huurcommissie: huurprijscheck.huurcommissie.nl.

De huur stijgt ieder jaar per 1 juli met het wettelijke percentage; in 2026 is dat 4,1%. Een beter energielabel geeft meer punten en dus een hogere huur, bij een nieuwe huurder of onder wettelijke voorwaarden.

STAND VAN ZAKEN

Start uitgifte: 1 april 2026.

Aangekocht: twee panden in Eindhoven.

Nog aan te kopen: circa 13 tot 18 panden.

Sluiting uitgifte: zodra alle obligaties zijn geplaatst, uiterlijk 31 augustus 2027.

Van storting tot aankoop. Ferax krijgt veel panden aangeboden en beoordeelt elk pand zorgvuldig. Voor één pand is de inleg van meerdere beleggers nodig: voor een pand van € 500.000 bijvoorbeeld twintig beleggers met € 25.000. De aankoop volgt daardoor naar verwachting één tot twee maanden na uw storting. Uw rente loopt al vanaf de dag dat uw inleg is ontvangen.



03 BESTEDING VAN HET GELD

Spreiding

Uw inleg wordt niet in één pand belegd, maar in de hele portefeuille van Serie 5. Daardoor hangt uw resultaat niet af van één pand, één stad of één huurder.

15 – 20

PANDEN

De inleg wordt verdeeld over naar schatting 15 tot 20 studentenhuizen.

Meerdere

STEDEN

Ferax koopt in verschillende Nederlandse studentensteden. Er is vooraf geen verdeling vastgelegd.

Circa 110

HUURDERS

Elke kamer heeft een eigen huurder en een eigen huurcontract.

De portefeuille in cijfers: een rekenvoorbeeld

ALS SERIE 5 VOLLEDIG IS BELEGD		AANNAME
Panden	gemiddeld circa € 670.000 investering per pand	circa 18
Kamers	gemiddeld zes per pand	circa 110
Huur per kamer	gemiddeld, per maand	circa € 650
Huur per pand	gemiddeld, per jaar	circa € 47.000
Huur van de hele serie	per jaar; 7% van € 11.999.000	circa € 840.000

Dit zijn schattingen, geen toezeggingen.

Spreiding en een regelmatige kasstroom

De huur komt iedere maand binnen, van circa 110 huurders; daaruit betaalt Ferax de kosten en uw rente. Onvoorziene leegstand en wanbetaling kosten naar verwachting minder dan 1% van de huur; de begroting rekent met 1%.

Wat niet gespreid is

- Serie 5 belegt in één marktsegment: studentenhuisvesting in Nederland.
- Alle panden worden gekocht en beheerd door één organisatie, Ferax.
- Tijdens de opbouw in 2026 en 2027, of als de serie niet volledig wordt geplaatst, is de spreiding kleiner.



03 BESTEDING VAN HET GELD

Begroting

Wat de panden per € 25.000 inleg naar verwachting aan huur opleveren, wat daarvan afgaat en wat er overblijft. Het is een prognose, geen toezegging.

Uitgangspunten

Inleg	volledig belegd vanaf 1 januari 2027; geen bankfinanciering	€ 25.000
Huur bij aanvang	7% van de investering, per jaar	€ 1.750
Huurstijging	per jaar	4%
Exploitatiekosten		23%
Kostenstijging	per jaar, gelijk aan de huurstijging	4%
Jaar 1	één maand huuruitval	

Per jaar, per € 25.000 inleg

	HUUR	KOSTEN	NETTO	RENTE	NAAR KASRESERVE
Jaar 1	€ 1.600	€ 370	€ 1.230	€ 750	€ 480
Jaar 2	€ 1.820	€ 420	€ 1.400	€ 1.250	€ 150
Jaar 3	€ 1.890	€ 435	€ 1.455	€ 1.250	€ 205
Jaar 4	€ 1.970	€ 455	€ 1.515	€ 1.250	€ 265
Jaar 5	€ 2.050	€ 470	€ 1.580	€ 1.250	€ 330
Totaal	€ 9.330	€ 2.150	€ 7.180	€ 5.750	€ 1.430

Wat na kosten en rente overblijft, gaat naar de kasreserve: over vijf jaar circa € 1.500, zoals in het rekenvoorbeeld. In de praktijk bekijken we of wat overblijft in de kasreserve uitgekeerd kan worden, bovenop de rente. Zo'n extra uitkering wordt berekend vanaf het moment dat uw inleg in een pand is belegd.

Het voorbeeld hierboven laat zien hoe het verloopt bij een inleg van € 25.000.



03 BESTEDING VAN HET GELD

Voorbeeld: een pand in Eindhoven

Dit studentenhuus is het eerste pand dat voor Serie 5 is aangekocht. Andere panden kunnen afwijken: de huur is hier 7,3% van de investering, de begroting rekent met 7%.

Het pand

Een studentenhuus met vijf kamers, samen 78 m². Het is na aankoop verduurzaamd tot energielabel A en daarna volledig verhuurd.

	KAMER 1	KAMER 2	KAMER 3	KAMER 4	KAMER 5	GEMIDDELD
Oppervlak	12 m ²	12 m ²	15 m ²	11 m ²	27 m ²	16 m ²
Huur per maand	€ 648	€ 643	€ 659	€ 643	€ 854	€ 689

Wat het kost

Aankoopsom		€ 475.000
Kosten	overdrachtsbelasting, notaris en taxatie, vergoeding Ferax	€ 57.000
Verbouwing en verduurzaming	voegt waarde toe aan het pand	€ 35.000
Totale investering	circa € 113.000 per kamer	circa € 567.000

Wat er met de huur gebeurt

JAAR 1	PER JAAR	PER KAMER PER MAAND
Huur per jaar	€ 41.400	€ 689
Huuruitval	– € 6.900	– € 115
Ontvangen huur in jaar 1	€ 34.500	€ 574
Kosten	€ 12.600	€ 209
Rente voor de obligatiehouders, 3%	€ 17.000	€ 283
Naar de kasreserve	€ 4.900	€ 82

Kort na de aankoop is het pand verbouwd; in die periode kwam er geen huur binnen. Samen met de aanloopkosten is dat de reden dat de rente in jaar 1 3% is. Vanaf jaar 2 is het pand het hele jaar verhuurd en is de rente 5%. Van de huur gaat dan circa 23% naar kosten, 66% naar uw rente en 11% naar de kasreserve.



04

Rendement

Uw rendement bestaat uit drie onderdelen: rente, de kasreserve en de waardegroei van de panden. Uit de kasreserve kan Ferax jaarlijks een extra uitkering doen; de rest en de waardegroei volgen bij de eindafrekening.

ONDERDEEL	WAT HET IS EN WAARVAN HET AFHANGT	WANNEER
Rente	3% in jaar 1 en 5% per jaar in jaar 2 t/m 5, betaald uit de huur.	Per kwartaal
Kasreserve	Wat overblijft na kosten, rente en tegenvallers; jaarlijks mogelijk een extra uitkering.	Jaarlijks / einde
Waardegroei	Wat de panden meer opbrengen dan de totale investering, na kosten.	Eindafrekening

De rente bij een inleg van € 25.000, vijf volle jaren belegd

	JAAR 1	JAAR 2	JAAR 3	JAAR 4	JAAR 5	TOTAAL
Rente	3%	5%	5%	5%	5%	23%
Uitkering	€ 750	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 5.750

De rente over jaar 1 ontvangt u in één keer, begin 2028; daarna na afloop van elk kwartaal. Bij de start van de exploitatie zijn er altijd extra en onvoorziene kosten; om de serie in balans te houden is de rente in jaar 1 3%. Tot en met 31 december 2027 is de rente 3% per jaar, ook over de periode in 2026 na uw storting. Vanaf 1 januari 2028 is de rente 5%.

Vanaf wanneer u rente ontvangt

De rente gaat lopen op de dag dat uw inleg op de bankrekening van de stichting is ontvangen. U ontvangt dus ook rente in de periode tot de aankoop van een pand. Inleg wordt belegd in volgorde van ontvangst; een extra uitkering wordt berekend vanaf het moment dat uw inleg is belegd. De berekening ziet u bij de jaarcijfers.

De rente is een verplichting, geen garantie

De bedragen hierboven zijn wat Ferax Vastgoed 5 BV u verschuldigd is. Er is geen bank of andere partij die de betaling garandeert. In onvoorziene omstandigheden, zoals groot onvoorzien onderhoud, het uitblijven van een vergunning of nieuwe regels van de overheid, kan Ferax de uitkering uitstellen. Zie verderop in dit deel en de risico's in deel 9.



04 RENDEMENT

Rekenvoorbeeld bij € 25.000

Dit voorbeeld laat zien wat een inleg van € 25.000 naar verwachting oplevert. Het gaat uit van een storting eind december 2026; wie eerder stort, ontvangt over jaar 1 iets meer rente. De bedragen zijn vóór belasting.

UIT DE HUUR		HOE ZEKER	BEDRAG
Rente jaar 1	3%, na afloop in één keer	verschuldigd	€ 750
Rente jaar 2 t/m 5	4 × 5%, per kwartaal uitgekeerd	verschuldigd	€ 5.000
Kasreserve	wat na kosten en rente overblijft; tijdens de looptijd als extra uitkering of bij de eindafrekening	prognose	circa € 1.500
Samen uit de huur			circa € 7.250

UIT DE WAARDE		HOE ZEKER	BEDRAG
Waardegroei	uit stijgende huren, bij de eindafrekening	prognose	circa € 2.250
Beoogde opbrengst	circa 38% over vijf jaar		circa € 9.500
Kans op extra waarde	uit scherp inkopen, verbouwing en verduurzaming; niet meegerekend	minst zeker	tot circa € 1.250

De beoogde opbrengst is geen toezegging. De rente is Ferax u verschuldigd; de kasreserve en de waardegroei zijn prognoses. Gemiddeld is de beoogde opbrengst circa 8% per jaar: 38% gedeeld door vijf jaar, enkelvoudig berekend, zonder rente-op-rente. Die 8% is inclusief de rente die u tijdens de looptijd al ontvangt; het is dus geen 8% bovenop de rente. Extra waarde door scherp inkopen en verduurzamen kan daar tot circa 1% per jaar aan toevoegen, maar is het minst zekere deel en kan uitblijven.

Waar de waarde vandaan komt

Waardegroei is wat de panden bij de eindafrekening meer opbrengen dan de totale investering. Ze moeten dus eerst de aankoopkosten en de kosten van verbouwing en verduurzaming terugverdienen. De waarde stijgt op drie manieren: door de jaarlijkse huurverhoging, waarvoor de begroting met 4% rekt; door scherp aankopen; en doordat een pand na verbouwing en verduurzaming meer punten krijgt en dus een hogere huur.

De waarde blijkt pas bij de eindafrekening: uit de verkoop, of uit de taxatie door een onafhankelijke taxateur bij overdracht aan een volgende serie. Wat er gebeurt als de waarde lager uitvalt, leest u op de volgende pagina.



04 RENDEMENT

Als het anders loopt

De beoogde opbrengst is geen ondergrens. Deze vier voorbeelden laten zien hoe de opbrengst op een inleg van € 25.000 verandert als de waarde van de panden achterblijft.

SCENARIO	WAT ER GEBEURT	OPBRENGST
Volgens prognose	De panden groeien mee met de huur; inkoop en verduurzaming leveren geen extra waarde op. Dit is het rekenvoorbeeld van de vorige pagina.	circa € 9.500
Geen waardegroei	De panden zijn na vijf jaar evenveel waard als na aankoop en verbouwing. De aankoopkosten, zoals overdrachtsbelasting, circa 11% van uw inleg, worden niet terugverdiend; de kasreserve is gebruikt. U ontvangt € 5.750 rente en krijgt circa € 2.750 minder terug.	circa € 3.000
Daling van 10%	De huizenprijzen dalen en de panden zijn na vijf jaar 10% minder waard dan na aankoop en verbouwing. U ontvangt € 5.750 rente en krijgt circa € 5.000 minder terug.	circa € 750
Daling van 20%	Door onvoorziene omstandigheden dalen de huizenprijzen sterk: de panden zijn na vijf jaar 20% minder waard dan na aankoop en verbouwing. U ontvangt € 5.750 rente en krijgt circa € 7.200 minder terug. In zo'n situatie kan Ferax de verkoop uitstellen door de looptijd te verlengen; de rente loopt dan door (zie deel 8).	circa – € 1.450

De bedragen zijn voorbeelden, geen voorspelling en geen ondergrens: de werkelijke uitkomst kan hoger of lager zijn. Ze gaan ervan uit dat de rente in alle jaren is betaald.

Hoe zeker is de huurstijging?

De huren in Nederland zijn sinds 1960 gemiddeld elk jaar gestegen; de kleinste stijging was 0,8% in 2021 (bron: [CBS, huurverhoging woningen vanaf 1959](#)). In de afgelopen tien jaar was de stijging gemiddeld circa 2,7% per jaar. De begroting rekent met 4%.

Wat er gebeurt bij tegenvallers

Bij leegstand, onverwacht onderhoud of hogere kosten wordt eerst de kasreserve gebruikt. Is die niet toereikend, dan kan Ferax de rente tijdelijk uitstellen; die blijft verschuldigd. Ook de eindafrekening kan lager uitvallen; zie de risico's in deel 9.



05

Belangrijke data

Het verloop van Serie 5 in één overzicht, van de start van de uitgifte tot de eindafrekening.



De huur wordt elk jaar per 1 juli geïndexeerd. De balken gaan uit van sluiting van de uitgifte op 31 augustus 2027; sluit de uitgifte eerder, dan schuiven de looptijd en de eindafrekening mee naar voren.

JAAR	WAT ER GEBEURT
2026	Start van de uitgifte op 1 april. Aankoop van de eerste panden.
2027	Jaarcijfers over 2026 en eerste bijeenkomst voor obligatiehouders. Sluiting van de uitgifte, uiterlijk op 31 augustus; vanaf die dag loopt de termijn van vijf jaar.
2028	Begin 2028 uitkering van de rente over jaar 1. Vanaf 1 januari is de rente 5%, uitgekeerd per kwartaal; de eerste kwartaaluitkering volgt na het eerste kwartaal. Jaarcijfers over 2027 en bijeenkomst.
2029 t/m 2032	Ieder kwartaal de uitkering van rente; ieder jaar de jaarcijfers en een bijeenkomst.
Ieder jaar, 1 juli	Indexatie: de jaarlijkse huurverhoging met het percentage dat de overheid vaststelt.
2032	Einde van de looptijd, vijf jaar na de sluiting; uiterlijk 31 augustus 2032. Ferax kan verlengen tot zeven en ten hoogste tien jaar.
2032 – 2033	Afwikkeling van Serie 5: verkoop of taxatie van de panden, gevolgd door de eindafrekening met de aflossing van uw inleg, de kasreserve en de waardegroei.



06

Kosten en vergoedingen

Bij Ferax betaalt u geen emissie-, instap- of uitstapkosten. De kosten van de exploitatie worden betaald uit de obligatielening en uit de huur. Ze zijn in het rekenvoorbeeld verwerkt.

Wat Ferax ontvangt

Ferax ontvangt twee soorten vergoedingen: elk jaar een percentage van de huur die binnenkomt, en eenmalig een percentage bij de aankoop en de verbouwing van een pand.

VERGOEDING	WAARVOOR	HOOGTE
Management, jaarlijks	De organisatie van het fonds: directie van Ferax Vastgoed 5 BV, administratie, jaarrekening en rapportage, contact met obligatiehouders.	5% van de huurinkomsten per jaar
Beheer, jaarlijks	Het dagelijkse werk aan de panden: verhuur, contact met huurders, huurincasso, technisch beheer en het aansturen van onderhoud.	3% van de huurinkomsten per jaar
Bij aankoop, eenmalig	Het opbouwen van de portefeuille: panden zoeken, beoordelen en aankopen, het opzetten van het fonds en het werven van deelnemers.	3% van de aankoopsom
Bij verbouwing, eenmalig	Begeleiding van verbouwing en verduurzaming.	5% van de bouwsom

Deze vergoedingen gaan naar Ferax Vastgoed Beheer BV, de vennootschap van Dave van Helsdingen en Paul Vernooijs. Ferax heeft uit Serie 5 geen andere inkomsten. Uit deze vergoedingen, en uit die van eerdere series, betaalt Ferax haar medewerkers en kantoor. Ferax ontvangt de vergoedingen ook als het resultaat tegenvalt.

Wat er niet is

- geen emissie-, instap- of uitstapkosten voor de belegger
- geen aandeel van Ferax in de winst: het resultaat na kosten en vergoedingen is voor de obligatiehouders

Voorbeeld bij het eerste pand

Bij een aankoopsom van € 475.000 en een jaarhuur van circa € 41.000 ontvangt Ferax € 14.250 bij aankoop en circa € 3.300 per jaar voor management en beheer: 8% van de jaarhuur.



06 KOSTEN EN VERGOEDINGEN

Kosten uitgesplitst

De begroting rekent met exploitatiekosten van 23% van de huur. De eenmalige kosten verschillen per pand.

Exploitatiekosten per jaar

POST		VAN DE HUUR
Onderhoud en vaste lasten	Onderhoud, opstalverzekering, gemeentelijke lasten en belastingen	13%
Vergoedingen Ferax	Management 5% en beheer 3%, zie de vorige pagina	8%
Leegstand	Gemiste huur tussen twee huurders	1%
Algemene kosten fonds	Accountant en advies	1%
Totaal		23%

Eenmalige kosten bij aankoop, als deel van de aankoopsom

POST		AANDEEL
Overdrachtsbelasting	wettelijk tarief voor beleggers	8%
Notaris en taxatie		circa 1%
Vergoeding Ferax	zie de vorige pagina	3%
Verbouwing en verduurzaming	verschilt sterk per pand	circa 7%

Aanloopkosten in jaar 1

Aan het begin van de exploitatie van een pand zijn er altijd extra kosten, en ook onvoorziene kosten. Om de balans te houden, is de rente in het eerste jaar 3% in plaats van 5%.

Wat wegvalt doordat er geen bank is

- geen hypotheekrente: de huur gaat na kosten naar de obligatiehouders, niet naar een bank
- geen afsluitprovisie en andere financieringskosten bij aankoop
- geen notariskosten voor een bankhypotheek

De notaris vestigt wel het hypotheekrecht voor de obligatiehouders en ieder pand wordt bij aankoop getaxeerd; die kosten zitten in "notaris en taxatie". Daar staat tegenover dat de hele aankoop, inclusief kosten, uit de inleg wordt betaald.



07

Zekerheid

De obligatiehouders krijgen het eerste recht van hypotheek op de panden. Er is geen bank die voorgaat. Een hypotheekrecht is geen garantie dat u uw inleg volledig terugkrijgt.

Hoe het hypotheekrecht werkt

Bij de aankoop van ieder pand wordt bij notariële akte een eerste recht van hypotheek gevestigd ten gunste van Stichting Ferax Vastgoedbeheer. De stichting houdt dit recht voor alle obligatiehouders samen.

Het hypotheekrecht geldt voor het bedrag waarmee het pand uit de obligatielening is betaald. Het dekt de aflossing, de rente en de kosten.

Wat het hypotheekrecht waard is

Het recht geeft de obligatiehouders voorrang op de opbrengst als een pand moet worden verkocht. Die opbrengst kan lager zijn dan het geleende bedrag. In de eerste jaren is dat te verwachten: door de aankoopkosten zijn de panden dan minder waard dan de lening.

Als Ferax haar afspraken niet nakomt

De overeenkomst regelt wat er gebeurt als Ferax haar verplichtingen niet nakomt. De stichting treedt dan op namens alle obligatiehouders samen. De details staan in de overeenkomst.

Bij verkoop van een pand

Verkoopt Ferax een pand, dan werkt de stichting mee aan het doorhalen van de hypotheek. In de praktijk is doorgaans circa tweeëneenhalf jaar nodig om de aankoopkosten, zoals overdrachtsbelasting, terug te verdienen om daarna een pand met winst te verkopen. Verkoopt Ferax eerder een pand, dan wordt de opbrengst afhankelijk van de resterende looptijd opnieuw belegd in een ander pand of verdeeld onder de obligatiehouders.

DE STICHTING

Bestuur. Nu Dave van Helsdingen en Paul Vernooijs, de directeuren van Ferax.

Obligatiehouders. Het bestuur wordt gevormd door obligatiehouders. Ferax nodigt hiervoor obligatiehouders uit zodra ten minste de helft van de obligaties van Serie 5 is uitgegeven.

Toezicht. De stichting benoemt een financieel deskundige die toeziet op de besteding van het obligatiegeld.



08

Looptijd en aflossing

De looptijd is vijf jaar vanaf de sluiting van de uitgifte. Houd er rekening mee dat uw geld al die tijd vaststaat, en mogelijk langer.

Begin en einde van de looptijd

De uitgifte is gestart op 1 april 2026 en sluit zodra alle obligaties zijn geplaatst, en uiterlijk op 31 augustus 2027. Ferax kan de uitgifte ook eerder sluiten. Is de serie bij sluiting niet volledig geplaatst, dan worden naar rato minder panden gekocht.

U ontvangt bericht van de sluitingsdatum. Vanaf die dag loopt de termijn van vijf jaar. Wie vroeg inschrijft, belegt dus langer dan vijf jaar.

Verlenging

Bij ongunstige marktomstandigheden voor de verkoop van vastgoed kan Ferax de looptijd eenzijdig verlengen tot zeven jaar en, als dat nodig is, tot ten hoogste tien jaar. Uw instemming is daarvoor niet nodig. De rente loopt door, per kwartaal uitgekeerd.

Aflossing

Aan het einde van de looptijd ontvangt u uw inleg terug, met de rente die nog niet is uitgekeerd, de resterende kasreserve en uw aandeel in de waardegroei na verkoopkosten. Ferax verkoopt daarvoor de panden of draagt ze over aan een volgende serie. Tot de aflossing loopt de rente naar rato door, per kwartaal uitgekeerd.

Overdracht aan een volgende serie

Ferax wil goede panden behouden en kan ze overdragen aan een nieuwe serie. Ferax is dan zowel verkoper als koper. Daarom stelt een onafhankelijke taxateur, benoemd door de stichting, de waarde vast.

Tussentijds uitstappen

Tussentijds uitstappen kan niet: het geld zit vast in de panden. Wel kan een andere belegger uw obligaties overnemen, nadat Ferax die heeft getoetst op grond van de Wwft. Een beurs is er niet, maar op de website van Ferax kunt u uw obligaties aanbieden.

TIJDLIJN

1 april 2026

Start van de uitgifte

Uiterlijk 31 augustus 2027

Sluiting van de uitgifte

Vijf jaar na sluiting

Einde van de looptijd

Enkele maanden later

Eindafrekening, na taxatie en verkoop

Eerder aflossen. Ferax mag de lening eerder aflossen, geheel of gedeeltelijk. Bijvoorbeeld als een pand tussentijds goed kan worden verkocht, of als de markt gunstig is om de panden eerder over te dragen aan een volgende serie. U ontvangt dan uw inleg met de rente tot die dag, plus de eventuele waardegroei.



09 RISICO'S

Risico's van de belegging

Beleggen in deze obligaties brengt risico's met zich mee. Lees beide pagina's. De volgorde zegt niets over de kans dat een risico zich voordoet.

Verlies van inleg

Kan Ferax Vastgoed 5 BV niet aan haar verplichtingen voldoen, dan kunnen de panden gedwongen worden verkocht. De opbrengst kan te laag zijn om uw inleg terug te betalen. U kunt uw inleg geheel of gedeeltelijk verliezen, maar niet meer dan dat.

Waardeontwikkeling

De kasreserve en de waardegroei zijn prognoses. De waarde van de panden hangt af van de huur, de woningmarkt, de rente en wat kopers op dat moment willen betalen. De waardegroei kan lager uitvallen of uitblijven.

Verlenging van de looptijd

Ferax kan de looptijd eenzijdig verlengen. U krijgt uw inleg dan later terug dan u had verwacht.

Geen verhaal op andere partijen

Rente en aflossing zijn alleen een verplichting van Ferax Vastgoed 5 BV, met € 1.200 aandelenkapitaal en geen ander vermogen dan de panden. Ferax Vastgoed Beheer BV en de bestuurders staan niet garant.

Portefeuille nog op te bouwen

Het grootste deel van de panden is nog niet gekocht; u weet bij inschrijving niet in welke panden wordt belegd. Duurt het vinden van geschikte panden langer, dan loopt de rente door terwijl er nog geen huur tegenover staat.

Uitstel van rente

De rente wordt betaald uit de huur. Bij tegenvallende huurinkomsten, bijvoorbeeld door nieuwe regels van de overheid, kan Ferax de rente tijdelijk later of gedeeltelijk uitkeren. Niet uitgekeerde rente blijft verschuldigd; u ontvangt die later, als de middelen er zijn.

Onderpand in de eerste jaren

Aankoopkosten zoals overdrachtsbelasting worden uit de obligatielening betaald. In de eerste jaren zijn de panden daardoor minder waard dan het geleende bedrag. Naar verwachting haalt de waarde dit na huurverhoging in ongeveer tweeëneenhalf jaar in.

Beperkte verhandelbaarheid

De obligaties zijn niet genoteerd aan een beurs. Tussentijds uitstappen kan alleen als een andere belegger uw obligaties overneemt. Mogelijk vindt u geen koper, of alleen tegen een lagere prijs.

Geen vergunning- en prospectusplicht

Voor deze aanbieding geldt geen vergunning- en prospectusplicht. Het verplichte informatiedocument op grond van de Wet op het financieel toezicht is bij de AFM ingediend.

Spreiding

Serie 5 belegt alleen in studentenhuisvesting; een tegenvaller in dit segment raakt de hele portefeuille. Strengere gemeentelijke regels voor kamerverhuur kunnen het resultaat raken. Worden niet alle obligaties geplaatst, dan is de spreiding kleiner.



09 RISICO'S

Risico's van het vastgoed en de organisatie

De rente en de eindafrekening komen uit de verhuur en de waarde van studentenhuizen. U bent daarbij afhankelijk van de keuzes en de continuïteit van Ferax.

Leegstand en wanbetaling

Bij leegstand of een huurder die niet betaalt, komt er minder huur binnen terwijl de kosten doorlopen. Langdurige leegstand kan ook de waarde van een pand verlagen. In de begroting is met een beperkte leegstand gerekend.

Kosten en huurstijging

De begroting rekent met 4% huurstijging per jaar en met kosten die gelijk opgaan met de huur. In de afgelopen tien jaar stegen de huren in Nederland gemiddeld circa 2,7% per jaar (bron: [CBS](#)). De huurverhoging kan dus lager zijn dan begroot, en kosten voor onderhoud, verzekering en gemeentelijke lasten kunnen sneller stijgen.

Milieu, schade en verzekering

Verontreiniging of strengere milieueisen kunnen de waarde en het gebruik van een pand beperken. De panden zijn verzekerd tegen gangbare schade, maar niet alles is te verzekeren, zoals schade door terreur, natuurrampen of oorlog.

Belangen van Ferax

Ferax ontvangt haar vergoedingen ook als het resultaat tegenvalt. Bij overdracht van panden aan een volgende serie is Ferax zowel verkoper als koper.

Onderhoud en gebreken

Een pand kan gebreken hebben die bij de aankoopkeuring niet zijn ontdekt en die niet op de verkoper te verhalen zijn. Herstel kost geld en gaat ten koste van het resultaat.

Regelgeving en belasting

Huurwetgeving, het puntenstelsel, vergunningen voor kamerverhuur, regels voor verduurzaming en de regels voor box 3 kunnen wijzigen. In 2022 tot en met 2024 leiden nieuwe regels bij eerdere series tot hogere kosten en het opschorten van uitkeringen.

Afhankelijkheid van de directie

Ferax wordt geleid door Dave van Helsdingen en Paul Vernooijs. Er is geen voorziening getroffen voor het geval beiden tegelijk wegvallen. Zij zijn niet de enige medewerkers van Ferax.



10

ORGANISATIE EN RESULTATEN

Organisatie

Ferax Vastgoed is in 2016 opgericht door Dave van Helsdingen en Paul Vernooijs. Zij zijn de enige aandeelhouders en bestuurders.

Ferax Vastgoed Beheer BV	Bestuurt alle series en voert het beheer. Aandeelhouders: Van Helsdingen Holding BV (50%) en Alto Basso Invest BV (50%). KvK 65877209.
Ferax Vastgoed 5 BV	Uitgever van Serie 5 en eigenaar van de panden. Opgericht op 24 april 2025, volledige dochter van Ferax Vastgoed Beheer BV. KvK 97101486.
Ferax Vastgoed 1 t/m 4 BV	De eerdere series A, B, 3 en 4. Iedere serie heeft een eigen vennootschap, zodat de series van elkaar gescheiden zijn.
Stichting Ferax Vastgoedbeheer	Vertegenwoordigt de obligatiehouders en houdt het hypotheekrecht. KvK 65879759.
Accountant	Stelt de jaarrekening op. Naam op aanvraag beschikbaar.
Notaris	Vestigt de hypotheekrechten. Naam op aanvraag beschikbaar.

Het kantoor

Het kantoor in Katwijk onderhoudt het contact met beleggers en regelt aankoop, verhuur, onderhoud en administratie, met eigen mensen en met externe partijen. De lopende kosten worden over de series verdeeld.

De bestuurders



Dave van Helsdingen
ALGEMEEN DIRECTEUR

Studeerde Sociaaleconomisch en Privaatrecht in Groningen. Werkte als makelaar in commercieel vastgoed, onder meer bij Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield. Sinds 2003 zelfstandig makelaar, belegger en projectontwikkelaar.



Paul Vernooijs
FINANCIEEL DIRECTEUR

Studeerde Notarieel en Fiscaal Recht in Leiden. Werkte als belastingadviseur en daarna zelfstandig als fiscaal en financieel planner, onder meer voor vastgoedfinancieringen en projectontwikkeling.



10 ORGANISATIE EN RESULTATEN

Resultaten van eerdere series

Ferax belegt sinds 2016 in verhuurd vastgoed. Resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor Serie 5.

Wat Ferax heeft opgebouwd

Van 2016 tot en met 2025 heeft Ferax belegd in 26 studentenhuizen met ruim 200 kamers, ruim 100 appartementen en enkele winkels, voor bijna 400 huurders. Het totaal belegde vermogen is circa € 40 tot 45 miljoen. De panden staan vooral in Leiden, Oegstgeest, Den Haag, Arnhem, Velp en Nijmegen. Een overzicht van de huidige panden vindt u op feraxvastgoed.nl/panden.

Wat anders liep dan verwacht

In 2022 tot en met 2024 stegen de rente op bankleningen en de overdrachtsbelasting, werd verduurzaming van verhuurde panden verplicht en kwam de Wet betaalbare huur. Ferax heeft in die periode het uitkeren van rendement opgeschort en het geld besteed aan verduurzaming en verbetering van de panden. De exploitatie is inmiddels meer dan positief. Door de indexering van de huur is ook de waarde van de panden gestegen.

Appartementen in de geraakte huursegmenten worden verkocht. Ferax richt zich sindsdien alleen op kamerverhuur. De huren van kamers zijn onder het nieuwe puntenstelsel gestegen. Bijkomend voordeel van het verkopen van appartementen is dat de verkoopwaarde op de particuliere markt een stuk hoger is dan de beleggingswaarde van een verhuurd pand.

Het verschil met Serie 5

De eerdere series zijn deels met bankleningen gefinancierd. De rentestijging raakte die series direct. Momenteel werkt de hefboom van bankfinanciering niet. Serie 5 gebruikt daarom geen bankfinanciering.

De eerdere series

De series A, B, 3 en 4 zijn volledig geplaatst. Iedere serie heeft een eigen vennootschap en een eigen administratie.





11

Rapportage en zeggenschap

U ontvangt ieder jaar de jaarcijfers en kunt stemmen in de vergadering van obligatiehouders. Over aankoop, verhuur en verkoop van panden beslist Ferax.

Wat u ontvangt

Het boekjaar is het kalenderjaar. Na afloop van ieder jaar stelt een onafhankelijke accountant de jaarrekening van Ferax Vastgoed 5 BV op. Alle obligatiehouders ontvangen daarna de jaarcijfers, met voor de hele serie de huuropbrengsten, de kosten en het resultaat.

Ferax licht de jaarcijfers toe in een jaarlijkse bijeenkomst voor obligatiehouders.

In de online omgeving voor beleggers vindt u de jaarcijfers, de aangekochte panden en uw eigen belegging; zie de volgende pagina.

De vergadering van obligatiehouders

De stichting roept de vergadering bijeen als zij dat nodig vindt. Zij moet dat doen op verzoek van de houders van ten minste 25% van de obligaties. Besluiten worden genomen bij meerderheid van stemmen en binden alle obligatiehouders.

Waarover de vergadering beslist

- belangrijke besluiten als Ferax haar afspraken niet nakomt; de details staan in de overeenkomst
- de keuze van obligatiehouders in het bestuur van de stichting

Waarover u niet beslist

Aankoop, verhuur, verbouwing en verkoop van panden, de verlenging van de looptijd en de overdracht aan een volgende serie. Ook het tijdelijk uitstellen of verlagen van de rente-uitkering bij tegenvallende huurinkomsten is een besluit van Ferax. Niet uitgekeerde rente blijft verschuldigd.

IN HET KORT

Jaarcijfers

Per kalenderjaar, aan alle obligatiehouders

Bijeenkomst

Jaarlijks, met toelichting op de cijfers

Aankopen

De aangekochte panden staan in de online omgeving

Online overzicht

Uw investeringen, rente en jaaropgave voor de belasting

Stemrecht

Eén stem per obligatie

Vergadering op verzoek

Bij ten minste 25% van de obligaties



11

RAPPORTAGE EN ZEGGENSCHAP

Uw online overzicht

Iedere obligatiehouder krijgt toegang tot de online omgeving van Ferax voor beleggers. Daar volgt u uw belegging.

Wat u er vindt

Uw investeringen	Een overzicht van uw obligaties per serie, met het ingelegde bedrag.
Uw rente	De rente over uw inleg per jaar, met de berekening.
Jaaropgave	Ieder jaar een overzicht voor uw belastingaangifte, met de waarde van uw obligaties op 1 januari.
Informatie	De jaarcijfers van de serie en een overzicht van de aangekochte panden, met stad en adres.

Uw persoonlijke gegevens

In de online omgeving vermelden wij uw bankrekeningnummer niet. Dat is op de website niet nodig. Zo zijn uw persoonlijke gegevens goed afgeschermd. Wijzigen uw gegevens, stuur dan een bewijs per e-mail naar het kantoor van Ferax:

info@feraxvastgoed.nl.

Toegang

U logt in op feraxinvesteerders.nl/login. U ontvangt uw inloggegevens nadat u de overeenkomst heeft ondertekend en uw storting is ontvangen. Het register van obligatiehouders, dat de stichting bijhoudt, blijft bepalend voor uw rechten; het online overzicht is een hulpmiddel.



12

Fiscaal en juridisch

Deze pagina beschrijft de fiscale behandeling in hoofdlijnen en de regels die voor deze aanbieding gelden.

Belasting

Belegt u als particulier, dan valt de waarde van uw obligaties in box 3, bij de overige bezittingen. U betaalt belasting over een fictief rendement, niet over de rente die u werkelijk ontvangt. In 2026 is dat fictieve rendement 6,00% en het tarief 36%: circa 2,2% van de waarde per jaar, voor zover uw vermogen boven het heffingsvrije bedrag van € 59.357 per persoon uitkomt. Bij € 25.000 is dat circa € 540 per jaar. U kunt er in het algemeen ook voor kiezen het werkelijke rendement aan te geven, met de tegenbewijsregeling. Dat is gunstig als uw werkelijke rendement lager is dan het fictieve.

Tijdens de looptijd geeft u voor box 3 het bedrag van uw inleg op. De kasreserve en de waardegroei ontvangt u pas bij de eindafrekening; die tellen dus pas mee vanaf het jaar na uitkering.

De bedragen in dit memorandum zijn vóór belasting. U ontvangt ieder jaar een jaaropgave voor uw aangifte. De regels voor box 3 wijzigen regelmatig. Belegt u via een vennootschap, dan gelden andere regels. Raadpleeg uw belastingadviseur.

Vrijstelling en AFM

De aanbieding is vrijgesteld van de prospectusplicht, omdat de uitgifte kleiner is dan € 12 miljoen. De aanbieding is gemeld bij de AFM. Wel gelden de regels tegen oneerlijke handelspraktijken, waarop de AFM toeziet. Het AFM-informatiedocument staat bij de documenten achter in dit memorandum.

Voor wie

De obligaties worden alleen in Nederland aangeboden. Iedere inschrijver wordt getoetst op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Ferax kan een inschrijving zonder opgaaf van redenen weigeren; een al gestort bedrag wordt dan teruggestort.

Ferax verwerkt uw persoonsgegevens voor de inschrijving, de Wwft-toetsing en de administratie van uw obligaties. De privacyverklaring vindt u op feraxvastgoed.nl/privacy-statement.

Recht, geschillen en klachten

Op de overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in Den Haag. Een klacht kunt u schriftelijk richten aan de directie van Ferax Vastgoed 5 BV, Scheepmakerstraat 53, 2222 AB Katwijk.



13

De overeenkomst in het kort

Uw rechten en plichten staan in de overeenkomst met Ferax Vastgoed 5 BV, Ferax Vastgoed Beheer BV en de stichting. U ontvangt de volledige tekst zodra u deelneemt.

ONDERWERP	WAT IS AFGESPROKEN	ARTIKEL
Obligaties	11.999 obligaties op naam van € 1.000. De stichting houdt het register bij.	1
Besteding	Alleen voor aankoop, aankoopkosten, verbouwing en verduurzaming van vastgoed; geen bankfinanciering.	1
Rente	3% in jaar 1 en 5% per jaar daarna, vanaf de dag dat uw inleg is ontvangen. Over jaar 1 in één keer uitgekeerd na afloop van dat jaar; daarna per kwartaal.	2
Extra uitkering	Jaarlijks mogelijk uit de kasreserve, berekend vanaf het moment dat uw inleg is belegd.	—
Uitstel van rente	In onvoorziene omstandigheden mag Ferax de rente-uitkering tijdelijk uitstellen of verlagen. Niet uitgekeerde rente blijft verschuldigd.	2.8
Looptijd	Vijf jaar vanaf de sluiting van de uitgifte. Ferax mag eenzijdig verlengen tot zeven en ten hoogste tien jaar.	3.1 – 3.2
Aflossing	€ 1.000 per obligatie, met de nog niet uitgekeerde rente, de kasreserve en de waardegroei. Bij overdracht aan een volgende serie taxeert een onafhankelijke taxateur.	3.3 – 3.8
Uitstappen	U kunt niet tussentijds opzeggen. Overdracht aan een andere belegger is mogelijk na toetsing. Ferax mag zelf wel eerder aflossen.	1 en 3.6
Vergoedingen	Eenmalig 3% van de aankoopsom en 5% van de bouwsom. Jaarlijks 5% van de huur voor management en 3% voor beheer.	4
Zekerheid	Eerste recht van hypotheek op de panden, ten gunste van de stichting.	15
De stichting	Alleen de stichting treedt namens de obligatiehouders op.	7 – 8
Niet nakomen	Als Ferax haar afspraken niet nakomt, treedt de stichting op namens alle obligatiehouders.	6
Vergadering	Eén stem per obligatie. Besluiten bij meerderheid binden alle obligatiehouders.	10 – 14
Recht	Nederlands recht; de bevoegde rechter in Den Haag.	16

Dit is een samenvatting. Bij verschil tussen dit memorandum en de overeenkomst geldt de tekst van de overeenkomst.



14

Documenten Serie 5

Naast dit memorandum kent Serie 5 de volgende documenten. Samen bevatten zij alle informatie over de obligatielening.

1 Brochure

Een korte kennismaking met Serie 5: de opzet, het rekenvoorbeeld en de belangrijkste risico's.

Brochure Serie 5

2 Overeenkomst

De volledige voorwaarden van de obligatielening. U ontvangt deze zodra u deelneemt. Bij verschil geldt de tekst van de overeenkomst.

3 AFM-informatiedocument

Het wettelijk voorgeschreven document met de kerngegevens van deze aanbieding, in een vast model van de AFM.

feraxvastgoed.nl/downloads

4 Inschrijfformulier

Hiermee schrijft u in en gaat u akkoord met de overeenkomst.

[Digitaal inschrijfformulier](#)

Lees in ieder geval dit memorandum voordat u inschrijft. Alle documenten kunt u ook opvragen bij het team van Ferax.



15



Hoe u deelneemt

Deelnemen kan vanaf € 25.000, in vier stappen.

1 Informeren

Lees dit memorandum. Heeft u vragen, plan dan een **gesprek met ons**.

2 Inschrijven

Vul het **digitale inschrijfformulier** in. Ferax toetst iedere inschrijver op grond van de Wwft en wijst daarna de obligaties toe.

3 Storten

Na toewijzing ontvangt u de betaalgegevens en maakt u binnen zeven dagen uw inleg over. Na storting kunt u uw inschrijving nog binnen zeven dagen annuleren.

4 Bevestiging

U ontvangt uw obligatiebevestiging, de overeenkomst en de inloggegevens voor uw persoonlijke online omgeving. De rente loopt vanaf de dag dat uw inleg is ontvangen.

Memorandum downloaden

Naar het inschrijfformulier

Vragen? Plan een gesprek

In een persoonlijk telefoongesprek beantwoorden wij graag de vragen die u wellicht nog heeft.

Plan een gesprek



16

Contact

Het team van Ferax in Katwijk is bereikbaar voor al uw vragen over dit memorandum en over uw belegging.

Zo bereikt u ons

071 – 519 11 20
info@feraxvastgoed.nl
feraxvastgoed.nl

Adres

Ferax Vastgoed
Scheepmakerstraat 53
2222 AB Katwijk

Een gesprek plannen

[Plan een gesprek](#)



BETROKKEN PARTIJEN

Uitgever

Ferax Vastgoed 5 BV
KvK 97101486

Vertegenwoordiger obligatiehouders

Stichting Ferax Vastgoedbeheer
KvK 65879759

Accountant

Naam op aanvraag beschikbaar

Notaris

Naam op aanvraag beschikbaar