



Belangrijkste informatie over de belegging

Obligatielening Serie B

Van Ferax Vastgoed 2 BV



Dit document is opgesteld op 28-05-2019

Dit document helpt u de risico's, de kosten, en het rendement van de belegging beter te begrijpen.

Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.

Wat wordt er aangeboden en door wie?

De Obligatielening Serie B wordt aangeboden door Ferax Vastgoed 2 BV. De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de Obligatielening Serie B.

De uitgevende instelling is actief in de aankoop en exploitatie van voornamelijk woningen/appartementen en studentenhuizen, waaronder ook begrepen huisvesting voor werkende jongeren, starters op de woningmarkt en alleenstaanden en in voorkomende gevallen in objecten die gezien kunnen worden als een interessante belegging.

De website van de aanbieder is <https://www.feraxvastgoed.nl>

Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger?

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de Obligatielening Serie B is afhankelijk van de winst die Ferax Vastgoed 2 BV maakt. De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies, waardoor u mogelijk minder rendement krijgt uitgekeerd of zelfs uw inleg of een deel daarvan verliest. De belangrijkste redenen waardoor Ferax Vastgoed 2 BV mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren zijn:

- 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.

- Risico hefboomwerking; Als de bankrente van hypotheekleningen lager is dan de huur uitgedrukt in een percentage van de investering, dan is het aantrekkelijk een deel van de investering te financieren met bancair geld. Dat wordt 'leverage' en hefboomwerking genoemd. Als de hypotheekrente later stijgt, kan de hefboomwerking juist ongunstig werken en geheel of gedeeltelijk vervallen.
- Renterisico; Bij aanvang van de investering wordt rekening gehouden met een op dat moment geldende rentevoet voor de bancaire lening. Bij verlenging van de voorwaarden van de lening kan de rente hoger of lager zijn dan die waarmee is gerekend. In geval van een gestegen rente is het aannemelijk dat het exploitatieresultaat lager zal worden. Hierdoor neemt het rendement voor de obligatiehouders af.

De Obligatielening Serie B is niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw obligatie als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt dan dus het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw obligatie voor een lagere prijs moet verkopen.

Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over de risico's" op pagina 4.

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De Obligatielening Serie B wordt aangeboden aan natuurlijke- en rechtspersonen.

De Obligatielening Serie B is geschikt voor beleggers die willen beleggen in de vastgoedmarkt en een vast en/of winstdelend rendement willen maken.

De Obligatielening Serie B is niet geschikt voor beleggers die op korte termijn over hun inleg willen kunnen beschikken.

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een obligatie.

De nominale waarde van de obligatie van Obligatielening Serie B is € 1000.

De intrinsieke waarde van de obligatie is € 1000.

De prijs van de obligatie is € 1000.

Deelname is mogelijk vanaf 1 obligatie.

De datum van uitgifte van de Obligatielening Serie B is 28 mei 2019.

De looptijd van de obligatielening is 5 jaar, of maximaal 10 jaar bij een tegenvallende markt.

De rente op de obligatie is 4% per jaar, doch 5% over door de obligatiehouder geïnvesteerde bedragen ontvangen voor 1 september 2019. De obligaties kennen een bonusrente; vanaf een belegging van in totaal €25.000 keert Ferax ook alle jaarlijkse winst, alsmede die bij verkoop, uit aan die beleggers.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje “Nadere Informatie over het rendement” op pagina 7.

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Over uw inleg betaalt u geen emissiekosten bij een inschrijving vanaf €25.000, onder dit bedrag zijn de emissiekosten 5% van uw inleg.

Bij verkoop van uw obligatie betaalt u geen kosten.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt € 0,01 gebruikt om kosten af te dekken. €0,99 wordt geïnvesteerd in het aankopen van geschikte panden.

Uw inleg behoort tot het vermogen van Ferax Vastgoed 2 BV.

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje “Nadere informatie over de besteding van de opbrengst” op pagina 6.

Nadere informatie over de belegging

In dit onderdeel van het document vindt u nadere informatie over de aanbieding en de aanbieder. Hiermee krijgt u meer inzicht in de specifieke risico's, de kosten, en het rendement van de aanbieding.

Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.

Nadere informatie over de aanbieder

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van Obligatielening Serie B.

De uitgevende instelling is een BV, opgericht op 23 mei 2019 en gevestigd in Oegstgeest onder het KvK-nummer 74922297. Het adres van de uitgevende instelling is Wilhelminapark 17, 2342 AD Oegstgeest.

Contactpersoon:

Dave van Helsdingen, info@feraxvastgoed.nl, 06 53 10 54 43

Paul Vernooijs, info@feraxvastgoed.nl, 06 21 53 83 47

De uitgevende instelling wordt bestuurd door Dave van Helsdingen en Paul Vernooijs. De enig aandeelhouder van de uitgevende instelling is Ferax Vastgoed Beheer BV. De aandelen van deze BV worden voor elk 50% gehouden door de persoonlijke BV's van Dave van Helsdingen en Paul Vernooijs: Van Helsdingen Holding BV en Alto Basso Invest BV.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling: de aankoop en exploitatie van voornamelijk woningen/ appartementen en studentenhuizen, waaronder ook begrepen huisvesting voor werkende jongeren, starters op de woningmarkt en alleenstaanden en in voorkomende gevallen in objecten die gezien worden als een interessante belegging.

De enig aandeelhouder van de aanbieder is Ferax Vastgoed Beheer BV, gevestigd in Oegstgeest en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 65877209.

Nadere informatie over de risico's

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 markt cijfers.

Debiteurenrisico

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

Belasting, politiek en regelgeving

Beleggingen worden voor de heffing van Nederlandse inkomstenbelasting belast naar het tarief van Box 3. Een verandering in deze belastingheffing voor particuliere beleggers kan het rendement voor de obligatiehouder beïnvloeden.

Voorts is er de invloed van politiek, regelgeving en rechtspraak. De wetgeving met betrekking tot bestemmingsplannen, bodemverontreiniging, huurbescherming en fiscale

regelgeving (waaronder de regelgeving, wetgeving en rechtspraak ten aanzien van afschrijvingen op het vastgoed) heeft haar invloed op de rentabiliteit van beleggingen. Het is mogelijk dat wijzigingen betreffende regelgeving het rendement van beleggingen positief of negatief beïnvloeden.

Inflatierisico

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

Risico aflossing obligatie

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

Onderhoudsrisico

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

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

Kostenrisico

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

Milieurisico

Mocht blijken dat er sprake is van enige milieuverontreiniging dan kan dit een negatief effect hebben op de waarde en exploitatie van het object. Door verandering van milieukundige omstandigheden en/of andere richtlijnen is niet uit te sluiten dat in de toekomst maatregelen moeten worden getroffen om te kunnen voldoen aan andere eisen. Dit risico doet zich voor als zich in het vastgoed en de bijbehorende grond schadelijke stoffen bevinden waardoor het beoogde gebruik wordt belemmerd. Ferax Vastgoed 2 BV 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 2 BV verzekert zoveel als mogelijk tegen veel voorkomende schaden en

risico's door het afsluiten van opstal, brand, glas en WA-verzekeringen. Daarnaast bestaat het risico van onverzekerde schades, daar deze niet te verzekeren zijn (terreur, natuurrampen, oorlog, enz). Deze onverzekerde schades komen uiteindelijk voor rekening en risico van de eigenaar.

Verhandelbaarheid van de obligaties

De obligaties zijn overdraagbaar. Ferax Vastgoed 2 BV onderhoudt een markt van vraag en aanbod tussen de obligatiehouders. Door de aard van de belegging zijn de liquide middelen van Ferax Vastgoed 2 BV beperkt en zal zij in de regel geen obligaties inkopen. Het risico bestaat dat obligaties niet, dan wel beperkt, dan wel niet op het gewenste moment verhandelbaar zijn, doordat een obligatiehouder die zijn obligatie(s) wenst te verkopen geen andere (rechts-)persoon vindt die de door de obligatiehouder gehouden obligatie(s) wil overnemen. Daarmee bestaat het risico dat de obligatie illiquide is.

Spreidingsrisico

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

Directierisico

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

Verlies van inleg obligatie

Als Ferax Vastgoed 2 BV 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.

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbidding bedraagt € 4.999.000.

De opbrengst van de aanbidding en bancaire leningen worden gebruikt voor de aankoop van panden. De aankoop van panden wordt voor circa 65% tot 80% gefinancierd met bancaire leningen.

Van de opbrengst wordt bekostigd de beloning ten behoeve van Ferax Vastgoed Beheer BV van circa 3% tot 3,5%, berekend over de gehele investering in een pand, ter zake van het regelen van alle zaken van de totstandkoming van de belegging, zoals aankoop, financiering, verhuur en renovatie. Ferax Vastgoed Beheer BV neemt met haar beloning, geheel of gedeeltelijk, deel in de totale opbrengst van de aanbidding.

Van de opbrengst wordt bekostigd het opzetten van een website ten behoeve van marketing, evenals de marketingkosten zelf alsmede de oprichtingskosten van Ferax

Vastgoed 2 BV, circa € 20.000 tot € 30.000.

De opbrengst is wel voldoende voor de aankoop van vastgoed inclusief bijbehorende kosten.

De uitgevende instelling heeft naast de kosten met betrekking tot de investering geen andere kosten.

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van een vaste rente welke wordt vermeerderd met een bonusrente gelijk aan een evenredig aandeel in de winst vanaf een investering van €25.000.

De rente bedraagt 4% op jaarbasis, doch 5% over geïnvesteerde bedragen ontvangen voor 1 september 2019.

De belegger ontvangt de rente per kwartaal; de kwalificerende belegger ontvangt de bonusrente elk jaar na vaststelling van de jaarcijfers. De einduitkering van de bonusrente volgt na afloop van Obligatielening Serie B ineens en de hoogte ervan hangt af van het verkoopresultaat van de beleggingen verdeeld over het aantal uitstaande obligaties.

De investering levert niet genoeg inkomsten op vóór de eerste uitbetalingsdatum om uit die inkomsten het rendement van alle beleggers te kunnen vergoeden. Het rendement wordt niet (gedeeltelijk) vergoed uit de inleg van (andere) beleggers tot 01-09-2020.

Er zijn naast de beleggers geen andere personen die inkomsten (anders dan als bedoeld onder 'kosten') ontvangen uit de investering.

Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

De aanbieder is op 23 mei 2019 opgericht en heeft nog geen activiteiten verricht.

De volgende informatie ziet op de situatie na uitgifte van de obligaties.

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting € 4.999.000.

Het bedrag aan eigen vermogen dat wordt ingebracht, is € 100 en bestaat uit:

- Geplaatst en gestort aandelenkapitaal: € 100

Er wordt geen additionele financiering aangetrokken.

Na de uitgifte van de obligaties is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen [1/99].

Na de uitgifte van de obligaties bedraagt het werkkapitaal € 4.999.100 en bestaat uit:

- Geplaatst en gestort aandelenkapitaal: € 100
- Obligatiekapitaal: € 4.999.000

Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op 28 mei 2019 en eindigt 28 mei 2020 of zoveel eerder of later als de emissie is volgetekend.

De uitgiftedatum van de obligaties is 28 mei 2019.

Ferax Vastgoed 2 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.

Aan het nemen van obligaties, Serie B, in dit fonds van Ferax Vastgoed 2 BV zijn risico's verbonden. Deze zijn zo uitvoerig mogelijk beschreven in de voorgaande informatie. U wordt aangeraden uw eventuele deelname zorgvuldig te overwegen en deze te (laten) beoordelen. U wordt geadviseerd goede notie te nemen van de volledige inhoud van de voorgaande informatie. U dient zelf af te wegen of het nemen van obligaties past in uw risicoprofiel.

Ferax Vastgoed 2 BV en haar directie aanvaarden geen aansprakelijkheid voor directe of indirecte verliezen die zouden kunnen ontstaan ten gevolge van deelname in Serie B of anderszins. Hoewel de informatie zorgvuldig is samengesteld, kunnen vergissingen en spelfouten niet worden uitgesloten.

De aanbieding van de obligaties van Serie B is vrijgesteld van de prospectusplicht op grond van artikel 53 van de Wet op het Financieel Toezicht. Wel is verplicht de aanbieder vooraf te melden bij de AFM en zijn aanbieders verplicht gegevens te verstrekken met een informatiedocument zoals dit document. De aanbieder valt wel onder de reikwijdte van de Wet handhaving consumentenbescherming en de Wet oneerlijke handelspraktijken en het toezicht van de AFM op de naleving daarvan. De AFM controleert aanbieders of deze essentiële informatie aan de consument verstrekken zodat de consument een juiste beslissing kan nemen over de belegging.

De obligaties zullen niet op een gereguleerde of soortgelijke markt worden genoteerd en/of verhandeld. De rentevergoeding en de aflossing zijn uitsluitend een verplichting van Ferax Vastgoed 2 BV.

Ferax Vastgoed 2 BV biedt deze informatie uitsluitend aan Nederlanders aan 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 2 BV.

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven:

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van dit Informatiememorandum. De startdatum is 28-05-2019. U kunt zich inschrijven door het inschrijfformulier volledig in te vullen en te paraferen en retour te sturen aan Ferax Vastgoed 2 BV.

Natuurlijk personen dienen bij het inschrijfformulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Deelnemende rechtspersonen dienen een kopie van een recent uittreksel (niet ouder dan drie maanden) uit de Kamer van Koophandel en een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de vertegenwoordigingsbevoegde(n) mee te sturen.

Van de toewijzing van de obligaties zendt Ferax Vastgoed 2 BV een schriftelijke bevestiging. Hierna heeft u 7 dagen om het bedrag van de nominale waarde van alle toegewezen obligaties te storten vanaf een Nederlandse of Europese bankrekening op de door Ferax Vastgoed aangewezen bankrekening van de Stichting. Vervolgens ontvangt u een bevestiging van deelname per mail.

Ferax Vastgoed 2 BV kan besluiten de aankoop en/of de toewijzing van obligaties niet tot stand te brengen danwel te annuleren.