



MAN-VASTGOED B.V.

Let op!

U belegt buiten AFM-toezicht.

Geen prospectusplicht voor deze activiteit.



OFFICIEEL PROSPECTUS · VERSIE 2025

# PROSPECTUS *MAN-VASTGOED* B.V.

Vastgoedobligaties · Achtergestelde Leningen · Studentenhuisvesting

Dit prospectus informeert potentiële investeerders volledig over de beleggingsproducten van MAN-VASTGOED B.V.: **vastgoedobligaties** en **achtergestelde leningen**. De producten zijn ontwikkeld ter financiering van kwalitatieve studentenhuisvesting in Nederland, met nadruk op **maatschappelijke meerwaarde, duurzaamheid en kapitaalbescherming**.

**tot  
10%**

MAX. RENDE

**€30M**

OBLIGATIE  
EMISSIE

**1e/2e**

HYP. RECHT

**AFM**

VRIJSTELLING

Herikerbergweg 288-290, 1101 CT Amsterdam · KVK: 96506210 · [www.man-vastgoed.com](http://www.man-vastgoed.com)

Emissiedatum 2025

Intern document

# Wat vindt u in dit prospectus?



01	<b>Inleiding</b> Doel van dit prospectus en reikwijdte van de informatie	Pagina 3
02	<b>Bedrijfsprofiel &amp; Marktcontext</b> Missie, strategie en marktpositie van MAN-VASTGOED B.V.	Pagina 3
03	<b>Investeringsstructuur</b> Vastgoedobligaties, achtergestelde leningen, tarieven en zekerheden	Pagina 4
04	<b>Risico's, Zekerheden &amp; Juridisch Kader</b> Risicoanalyse, hypotheekrechten en AFM-vrijstellingsregeling	Pagina 5
05	<b>Rendement &amp; Conclusie</b> Rendementsoverzicht, uitbetalingsstructuur en samenvatting	Pagina 6
06	<b>Contact &amp; Documentatie</b> Contactgegevens, inschrijfformulieren en overige documentatie	Pagina 6

**Belangrijke mededeling:** Dit prospectus is uitsluitend bedoeld voor professionele investeerders en is opgesteld in het kader van transparantie en verantwoord ondernemerschap. De aangeboden producten vallen onder de vrijstellingsregeling van de AFM voor investeringen vanaf € 100.000. Er geldt geen wettelijke prospectusplicht. MAN-VASTGOED B.V. adviseert geïnteresseerden juridisch en financieel advies in te winnen alvorens deel te nemen.

## SECTIE 01

## Inleiding

Dit prospectus is opgesteld door MAN-VASTGOED B.V. om potentiële investeerders uitgebreid en transparant te informeren over de aangeboden beleggingsproducten: **vastgoedobligaties** en **achtergestelde leningen**. Deze financiële instrumenten zijn ontwikkeld ter ondersteuning van de realisatie van studentenhuysvesting in Nederland, met nadruk op maatschappelijke meerwaarde, duurzaamheid en bescherming van kapitaal.

*"Dit document beoogt volledige transparantie te bieden en investeerders te ondersteunen bij het maken van een weloverwogen keuze over deelname aan onze vastgoedfinancieringsproducten."*

MAN-VASTGOED B.V. — AMSTERDAM, 2025

De inhoud van dit prospectus omvat informatie over de marktpositie van MAN-VASTGOED B.V., de structuur van de beleggingen, bijbehorende risico's, verwachte rendementen, het juridische kader en contactgegevens. Wij raden alle geïnteresseerden aan dit document zorgvuldig te lezen en indien gewenst onafhankelijk juridisch of financieel advies in te winnen alvorens een investeringsbeslissing te nemen.

## SECTIE 02

## Bedrijfsprofiel & Marktcontext

MAN-VASTGOED B.V. is opgericht met een duidelijke missie: het structurele tekort aan studentenhuysvesting in Nederland terugdringen. In universiteitssteden als **Amsterdam, Utrecht, Groningen en Rotterdam** is de vraag naar betaalbare, kwalitatieve studentenwoningen chronisch hoog. Tegelijkertijd groeit de behoefte onder investeerders aan stabiele, maatschappelijk verantwoorde beleggingen met aantrekkelijk rendement.

Onze strategie richt zich op het verwerven, renoveren en exploiteren van duurzame studentenpanden met een hoge bezettingsgraad. Rendement voor investeerders wordt gerealiseerd via stabiele huurinkomsten en waardeverhoging van het vastgoed.

### Factoren die onze marktpositie versterken

- Toenemende instroom van nationale en internationale studenten
- Structureel tekort aan betaalbare studentenwoningen in studentensteden
- Groeiende focus op duurzaamheid en energiezuinige renovatie
- Professioneel vastgoedbeheer met focus op hoge bezettingsgraad
- Overheidssteun voor uitbreiding van studentenhuysvesting
- Stabiele huurmarkt met historisch lage leegstand



## SECTIE 03

## Investeringsstructuur

PRODUCT 01 · DEFENSIEF RISICOPROFIEL

### Vastgoedobligaties

Eerste hypotheekrecht · Totale emissie € 30.000.000 · Maandelijke rente

<b>tot 8%</b> RENTE PER JAAR	<b>€200.000</b> MINIMALE DEELNAME	<b>2-10 jr</b> LOOPTIJD	<b>60-70%</b> LTV
---------------------------------	--------------------------------------	----------------------------	----------------------

SERIE A	SERIE B — POPULAIR	SERIE C
<b>Kortlopend</b> 2 jaar · Einddatum 2028	<b>Middellang</b> 5 jaar · Einddatum 2030	<b>Langlopend</b> 10 jaar · Einddatum 2035
<b>4,5%</b> vaste rente per jaar	<b>6,0%</b> vaste rente per jaar	<b>8,0%</b> vaste rente per jaar
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Maandelijke uitkering</li> <li>✓ Eerste hypotheekrecht</li> <li>✓ LTV 60-70%</li> <li>✓ Inleg terug op einddatum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Maandelijke uitkering</li> <li>✓ Eerste hypotheekrecht</li> <li>✓ LTV 60-70%</li> <li>✓ Inleg terug op einddatum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Maandelijke uitkering</li> <li>✓ Eerste hypotheekrecht</li> <li>✓ LTV 60-70%</li> <li>✓ Inleg terug op einddatum</li> </ul>

**Vervroegde aflossing** is mogelijk vanaf jaar 3, met een schriftelijke kennisgeving van minimaal 30 dagen voorafgaand aan de beoogde aflossingsdatum.

PRODUCT 02 · OFFENSIEF RISICOPROFIEL

### Achtergestelde Lening

Tweede hypotheekrecht · Totale uitgifte € 10.000.000 · Verhoogd rendement

<b>10%</b> RENTE PER JAAR	<b>€100.000</b> MINIMALE INLEG	<b>2-5 jr</b> LOOPTIJD	<b>ca. 80%+</b> LTV
------------------------------	-----------------------------------	---------------------------	------------------------

KENMERK	DETAILS
<b>Nominale waarde</b>	€ 1.000 per certificaat
<b>Rentevergoeding</b>	10% per jaar (vast)
<b>Rente-uitbetaling</b>	Maandelijks of jaarlijks
<b>Minimale inleg</b>	€ 100.000
<b>Looptijd</b>	2 of 5 jaar (tot 2027 of 2030)
<b>Zekerheid</b>	Tweede recht van hypotheek
<b>Totale uitgifte</b>	€ 10.000.000
<b>Risicoprofiel</b>	Ambitieuw / Offensief
<b>Loan-to-Value (LTV)</b>	Circa 80% of hoger



## SECTIE 04

## Risico's, Zekerheden & Juridisch Kader

Hoewel investeren in studentenhuisvesting relatief stabiel is in vergelijking met andere vastgoedcategorieën, zijn er onvermijdelijke risico's die elke investeerder dient te kennen. MAN-VASTGOED B.V. biedt gestructureerde zekerheden om deze risico's zo veel mogelijk te beperken.

### ⚠ Vastgoedmarktrisico

De waarde van vastgoed kan fluctueren als gevolg van economische veranderingen, wijzigingen in huurregelgeving of lokale marktomstandigheden. Een daling van de vastgoedwaarde kan van invloed zijn op de zekerheidswaarde van het onderpand.

### ⚠ Liquiditeitsrisico

De obligaties en leningen zijn niet genoteerd op een openbare beurs. Er is geen garantie voor een actieve secundaire markt, wat de mogelijkheid om deelnames tussentijds te verkopen kan beperken.

### Inkomstrisico

Huuropbrengsten zijn afhankelijk van de bezettingsgraad en marktomstandigheden. Hoewel studentenhuisvesting historisch gezien een hoge bezetting kent, zijn inkomsten niet contractueel gegarandeerd.

### Kredietrisico

Bij financiële problemen of faillissement van MAN-VASTGOED B.V. bestaat het risico dat (een deel van) de investering verloren gaat, ondanks de aanwezige zekerheden in de hypotheekstructuur.

### Zekerheidsstructuur per product

- 1 Vastgoedobligaties — Eerste hypotheekrecht:** Het eerste hypotheekrecht geeft obligatiehouders maximale zekerheid. In geval van wanbetaling of gedwongen verkoop wordt de investeerder met eerste hypotheek als eerste uit de opbrengst voldaan, vóór alle andere schuldeisers. Dit vormt een sterke waarborg voor beleggers die kapitaalbescherming vooropstellen.
- 2 Achtergestelde leningen — Tweede hypotheekrecht:** Het tweede hypotheekrecht geeft eveneens aanspraak op het onderpand, maar kent een lagere prioriteit dan het eerste hypotheekrecht. Uitkering vindt pas plaats na volledige voldoening aan de eerste hypotheekhouder. Dit verhoogde risico wordt gecompenseerd door een hoger rentepercentage van 10% per jaar.

### Loan-to-Value (LTV) als veiligheidsbuffer



### 🏠 Juridisch kader & AFM-vrijstelling

De producten van MAN-VASTGOED B.V. vallen buiten het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en worden aangeboden onder de vrijstellingsregeling voor investeringen vanaf € 100.000. Er geldt geen wettelijke prospectusplicht.

- Dit document wordt verstrekt in het kader van transparantie en verantwoord ondernemerschap
- Investeerders verklaren kennis te hebben genomen van dit prospectus, het businessplan en/of de brochure
- MAN-VASTGOED B.V. adviseert onafhankelijk juridisch en financieel advies in te winnen
- Investeer uitsluitend met middelen die u kunt missen





## SECTIE 05

## Rendement & Conclusie

Investerders profiteren van een **vast, aantrekkelijk rendement** dat maandelijks of jaarlijks wordt uitbetaald. De structuur is helder en contractueel vastgelegd: u weet precies wat u ontvangt en wanneer.

PRODUCT	SERIE / TYPE	RENTE PER JAAR	LOOPTIJD	UITBETALING
Vastgoedobligatie	Serie A	4,50%	2 jaar (t/m 2028)	Maandelijks
Vastgoedobligatie	Serie B	6,00%	5 jaar (t/m 2030)	Maandelijks
Vastgoedobligatie	Serie C	8,00%	10 jaar (t/m 2035)	Maandelijks
Achtergestelde lening	2 jaar	10,00%	2 jaar (t/m 2027)	Maandelijks / jaarl.
Achtergestelde lening	5 jaar	10,00%	5 jaar (t/m 2030)	Maandelijks / jaarl.

De hoofdsom wordt aan het einde van de looptijd volledig terugbetaald, tenzij vervroegde aflossing van toepassing is. Vervroegde aflossing is mogelijk vanaf jaar 3 voor vastgoedobligaties, mits schriftelijk aangekondigd met minimaal 30 dagen vooraankondiging.

*"MAN-VASTGOED B.V. positioneert zich als een betrouwbare partner voor beleggingen met maatschappelijke meerwaarde. Door te investeren in duurzame studentenhuisvesting draagt u bij aan een concreet maatschappelijk doel én ontvangt u een solide financiële rendement."*

MAN-VASTGOED B.V. — CONCLUSIE

## SECTIE 06

## Contact & Documentatie

Voor meer informatie, inclusief inschrijfformulieren en juridische documentatie, kunt u terecht op **www.man-vastgoed.com**. Ons team staat voor u klaar voor een persoonlijk gesprek of op maat gemaakt investeringsvoorstel.

[📄 Inschrijfformulier Vastgoedobligaties](#) — Digitaal beschikbaar via DocuSign op onze website

[📄 Inschrijfformulier Achtergestelde Lening](#) — Digitaal beschikbaar via DocuSign op onze website

[📄 Brochure Vastgoedobligaties](#) — Downloadbaar via [www.man-vastgoed.com](http://www.man-vastgoed.com)

[📄 Businessplan MAN-VASTGOED B.V.](#) — Op aanvraag beschikbaar

## CONTACTGEGEVENS

## MAN-VASTGOED B.V.

## KANTOORADRES

Herikerbergweg 288-290  
1101 CT Amsterdam  
Nederland

KVK: 96506210

## BEREIKBAAR VIA

+31 6 16 627 037  
[info@man-vastgoed.com](mailto:info@man-vastgoed.com)  
[www.man-vastgoed.com](http://www.man-vastgoed.com)

## DIRECT HANDELEN

Inschrijven Vastgoedobligaties  
Inschrijven Achtergestelde Lening  
Download Brochure  
Nieuwsbrief aanmelden

Dit prospectus is uitsluitend bestemd voor professionele beleggers in Nederland. De aangeboden producten vallen buiten het toezicht van de AFM.  
Er geldt geen wettelijke prospectusplicht. Investeer uitsluitend met middelen die u kunt missen en win onafhankelijk advies in.  
MAN-VASTGOED B.V. · Herikerbergweg 288-290, 1101 CT Amsterdam · KVK: 96506210 · © 2025