



MAN-VASTGOED B.V.

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

Emissiedatum 2025

Intern document

Wat vindt u in dit prospectus?



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

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

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

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

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

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

OBLIGATIES: LENING (LTV 65%) € 650.000 OP € 1.000.000 VASTGOED



LENINGEN: LENING (LTV ~80%) € 800.000 OP € 1.000.000 VASTGOED



■ Lening ■ 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

[📄 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
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