

**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.
Geen prospectusplicht voor deze activiteit.**



MAN-VASTGOED
VASTGOEDFINANCIERING · AMSTERDAM

INVESTEERDERSBROCHURE · OKTOBER 2026

Inkomen dat u kunt plannen

Waarom inkomensbeleggen in een tijd van hogere rente, aanhoudende inflatie en minder vanzelfsprekende dividenden om een ander ontwerp vraagt — en welke rol vastgoed met hypothecaire zekerheid daarin kan spelen.

INFLATIE SEPTEMBER

3,4%

snelle raming CBS

ECB-DEPOSITORENTE

2,50%

sinds 16 september

12-MAANDS EURIBOR

3,18%

stand 12 oktober

ONZE COUPONRENTE

tot 10%

vast, per jaar

Lange tijd was inkomensbeleggen eenvoudig uit te leggen: obligaties zorgden voor rente, aandelen voor groei, en wie meer inkomen wilde, nam iets meer risico. Dat beeld klopt steeds minder. De rente is niet langer laag, maar de inflatie loopt ook op. Dividend is voor veel bedrijven nog maar één van de manieren om winst uit te keren. En wie van zijn vermogen wil leven, merkt dat een hoog rendement op papier nog geen betrouwbare kasstroom is.

Deze brochure begint daarom niet bij de vraag welk product het meeste rendement geeft, maar bij een andere: welk inkomen heeft u nodig, wanneer, en hoe zeker wilt u dat weten? Vanuit die vraag laten wij zien waar contractueel inkomen uit vastgoed past — en wat u daarvoor inlevert.

Inkomen komt niet vanzelf. U ontwerpt het.

IN DEZE BROCHURE

01 Waarom het oude recept minder werkt **02** Vier vragen voordat u kiest **03** Wat contractueel vastgoedinkomen biedt en kost **04** Nu beschikbaar: Groene Hilledijk

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen prospectusplicht. Voor deze activiteit (art. 5:3 Wft).

MAN-VASTGOED B.V. · KvK 96506210 · Gaudi, Herikerbergweg 288–290 · 1101 CT Amsterdam

1 / 4

01 Waarom het oude recept minder werkt

Decennialang waren de rollen verdeeld: obligaties leverden het vaste inkomen, aandelen de groei. Maar veel snelgroeiende bedrijven houden hun winst liever in het bedrijf, en waar wel wordt uitgekeerd, gebeurt dat steeds vaker via de inkoop van eigen aandelen in plaats van via dividend. Het inkomen op uw aandelen is daardoor minder voorspelbaar geworden dan de term 'dividendbeleggen' doet vermoeden.

Ook de rentemarkt is veranderd. Volgens de snelle raming van het CBS kwam de inflatie in september uit op 3,4%, aangejaagd door energie (+13,9% op jaarbasis). De ECB verhoogde op 10 september de depositorente naar 2,50% en de 12-maands Euribor staat rond 3,2%. Kortlopend geld levert dus weer rente op, maar blijft in de buurt van de inflatie. Na inflatie houdt u weinig over — en de rente kan met elk ECB-besluit weer bewegen.

Een vaste couponrente volgt de ECB niet. Dat is geen garantie op meer rendement dan de markt, maar wel zekerheid over wat u contractueel ontvangt, of de rente nu stijgt of daalt.

02 Vier vragen voordat u kiest

Behandel inkomen als een uitkomst en niet als een eigenschap van een product. Dan begint u met uw eigen situatie:

1 Hoeveel? Welk bedrag per jaar heeft u nodig, vanuit uw uitgaven en niet vanuit een rendementswens?	2 Wanneer? Regelmatig, op vaste momenten, of pas aan het einde van de looptijd?	3 Hoe lang? Moet het inkomen tien jaar doorlopen, of langer dan uw huidige planning?	4 Hoe zeker? Ligt het vast in een contract, of hangt het af van beurs en bedrijfswinst?
--	---	--	---

Inkomen is niet gelijk aan inkomen

BRON	WAAR KOMT HET INKOMEN VANDAAN?	WAAR LET U OP?
Spaarrekening of deposito	Rente van de bank	Rente volgt de markt en kan dalen; na inflatie vaak weinig. Een deposito staat vast.
Staatsobligaties	Vaste coupon	De koers schommelt als de rente verandert; het direct rendement is beperkt.
Dividendaandelen	Uitkering uit bedrijfswinst	Een bedrijf kan het dividend verlagen; u loopt koersrisico.
Beursgenoteerd vastgoed	Huur, via een fonds	De koers beweegt mee met beurs en rente, ook als de huur gelijk blijft.
Rechtstreeks vastgoed	Huur	Hoge instap, overdrachtsbelasting, beheerlast en een lastig verhandelbare belegging.
Hypothecair gedekte lening (MAN-VASTGOED)	Vaste couponrente, contractueel afgesproken	Niet verhandelbaar; afhankelijk van het project en de kwaliteit van het onderpand.

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen prospectusplicht. Voor deze activiteit (art. 5:3 Wft).

03

Wat contractueel vastgoedinkomen u biedt — en kost

MAN-VASTGOED plaatst onderhands twee producten, beide gedekt door een hypotheek op een bestaand, verhuurd vastgoedproject. De rente staat vast, ongeacht de rentestand of beurskoers.

ACHTERGESTELDE LENING

Rendement	tot 10% p.j.
Reëel rendement*	circa +6,6%
Zekerheid	2e hypotheek
Beleningsswaarde	ca. 80%+ LTV
Min. inleg	€100.000

VASTGOEDOBLIGATIE

Rendement	tot 8% p.j.
Reëel rendement*	circa +4,6%
Zekerheid	1e hypotheek
Beleningsswaarde	60–70% LTV
Min. inleg	€200.000

* Reëel rendement = nominaal rendement minus de inflatie volgens de CBS-snelle raming voor september 2026 (3,4%). Het definitieve cijfer kan afwijken. Peildatum 13 oktober 2026.

Een hoge rente alleen zegt niet genoeg. Beoordeel inkomen en totaalrendement samen: wat blijft er over na inflatie, belasting en kosten, en wat gebeurt er aan het einde met uw inleg?

Wat u krijgt

- ✓ Een vaste couponrente die niet meebeweegt met ECB-besluiten of beurskoersen.
- ✓ Hypothecaire zekerheid op een bestaand, verhuurd project — eerste of tweede hypotheek, naar keuze.
- ✓ Toegang tot vastgoedinkomen zonder zelf te kopen: geen overdrachtsbelasting en geen beheerlast voor u.

Wat u moet weten

- Beide producten zijn niet beursgenoteerd en niet vrij verhandelbaar. Uw geld staat vast voor de afgesproken looptijd.
- Bij de Achtergestelde Lening gaat de eerste hypotheek voor. De hogere rente is de vergoeding voor dat hogere risico.
- Beleggen brengt risico's mee, waaronder het verlies van een deel of het geheel van uw inleg. Resultaten uit het verleden bieden geen garantie.
- U belegt buiten AFM-toezicht; er is geen prospectus.

Fiscaal

Voor particuliere beleggers vallen beide producten in box 3 (overige bezittingen). Belast wordt een forfaitair rendement (6,00% in 2026) tegen 36%, ongeacht de werkelijk ontvangen rente. Dit is geen fiscaal advies; raadpleeg uw belastingadviseur.

BEPERKT BESCHIKBAAR

Nu beschikbaar: Groene Hilledijk

GROENE HILLEDIIJK / HEER ARNOLDSTRAAT, ROTTERDAM-ZUID

Een bestaand, verhuurd project met 10 studenteneenheden en 5 commerciële ruimtes. De beschikbare tranche is €565.000, met twee manieren om in te stappen.

10

studenteneenheden

5

commerciële ruimtes

€565.000

beschikbare tranche

Waarom Rotterdam-Zuid: er is nu een tekort van meer dan 2.100 studentenwoningen, oplopend tot naar schatting 3.600–7.600 in 2033 (Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2026–2029).

- ✓ Vaste couponrente, ongeacht rentestand of beurskoers
- ✓ Hypothecaire zekerheid: eerste of tweede hypotheek, naar keuze
- ✓ Geen overdrachtsbelasting of beheerlast voor u

Vraag het Investeringsvoorstel aan vanaf €100.000

Of bel direct: **06 16 627 037** · info@man-vastgoed.com · www.man-vastgoed.com

Marketingcommunicatie; geen beleggingsadvies en geen aanbod of uitnodiging tot het doen van een aanbod. Deze brochure houdt geen rekening met uw persoonlijke doelstellingen, financiële positie, fiscale situatie of risicobereidheid. Beleggen brengt risico's mee, waaronder het verlies van uw inleg. Genoemde rendementen zijn maximumpercentages ('tot') en geen garantie. Fiscale informatie is algemeen en geen fiscaal advies.

Bronnen: CBS (snelle raming inflatie september 2026), ECB (besluit 10 september 2026), Euribor-rates.eu (12-maands Euribor, 12 oktober 2026), Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2026–2029. Het denkkader over inkomen als ontwerpkeuze is mede geïnspireerd door marktliteratuur, waaronder een publicatie van State Street Investment Management (mei 2026). MAN-VASTGOED is niet verbonden met State Street.



MAN-VASTGOED

VASTGOEDFINANCIERING · AMSTERDAM