



## Blad met Essentiele Beleggingsinformatie

Dit crowdfunding aanbod is niet geverifieerd of goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten of de Europese Autoriteit voor effecten en markten (ESMA). Ook de geschiktheid van uw ervaring en kennis zijn niet noodzakelijkerwijs beoordeeld teneinde toegang te krijgen tot deze investering. Door deel te nemen aan dit crowdfunding project, neemt u het volledige risico van het doen van deze investering, inclusief het risico van gedeeltelijke of volledig verlies van het geïnvesteerde geld.

### **Risico waarschuwing**

Investeren in dit crowdfunding project brengt risico's met zich mee, waaronder het risico van gedeeltelijk of volledig verlies van het geïnvesteerde geld. Uw belegging wordt niet gedekt door het depositogarantiestelsel overeenkomstig Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad. Evenmin valt uw investering onder de beleggerscompensatiestelsels die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 997/9/EG van het Europees Parlement en de Raad. Het is mogelijk dat u geen rendement op uw investering krijgt. Dit is geen spaarproduct. Wij raden u aan om niet meer dan 10% van uw totale vermogen te beleggen in crowdfunding projecten. U kunt uw posities in crowdfunding projecten niet verkopen wanneer u wat wilt. Mocht u in staat zijn om ze te verkopen dan kunt u niettemin verlies lijden.

## Crowdfund aanbod

Nummer	35122151
Naam	Bouwbedrijf Griffioen
Eigenaar	Bouwbedrijf Griffioen
Doelbedrag	€ 85.000
Aflossingsvorm	Aflossingsvrij

## Projecteigenaar

Naam onderneming	Bouwbedrijf Griffioen
KVK nummer	53413407
BTW nummer	NL082645668B01
Rechtsvorm	Eenmanszaak (EZ)
Adres	Leuvenemse beek 105
Plaats	8256TB Biddinghuizen Nederland
Website	<a href="https://kgbouw.nl">https://kgbouw.nl</a>

## Gegevens eigendom

eenmanszaak is van de heer C. Griffioen

## Verantwoordelijkheid voor de informatie in dit Blad met Essentiële Beleggingsinformatie

De projecteigenaar verklaart dat er, voor zover hem bekend, geen informatie is weggelaten en geen wezenlijk misleidende of onnauwkeurige informatie wordt verstrekt. De projecteigenaar is verantwoordelijk voor het opstellen van dit blad met essentiële beleggingsinformatie. Voor deze verklaring ondertekent de projecteigenaar dit Blad met Essentiële Beleggingsinformatie onderaan dit document.

## Bestuur

Management wordt gedaan door de eigenaar van de eenmanszaak, C. Griffioen

## Hoofdactiviteiten

SBI 4120 - Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw

De meest recente jaarcijfers van de projecteigenaar zijn te downloaden op de projectpagina van Waardevoorjegeld. U kunt deze raadplegen na te zijn ingelogd.

## Financiële ratio's

	2020	2021	2022
Omzet	€ 25.405,00	€ 49.564,00	€ 223.060,00
Nettowinst	€ 16.012,00	€ 26.286,00	€ 169.544,00
Bruto winstmarge	69%	82%	93%
EBITDA	€ 18.496,00	€ 29.543,00	€ 176.000,00

## Lopende leningen

<b>Soort</b>	Waardevoorjegeld
<b>Ingangsdatum</b>	15-03-2023
<b>Datum afgelost</b>	-
<b>Bedrag</b>	€ 450.000
<b>Informatie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In februari 2023 is door dhr. Griffioen gefinancierd bij WaardeVoorJeGeld t.b.v. de Spoorstraat te Hilversum. Deze lening heeft een looptijd tot januari 2024. Dit pand staat te koop. LTV is 72%. Zie: <a href="https://www.funda.nl/koop/hilversum/huis-42133177-spoorstraat-63-b/">https://www.funda.nl/koop/hilversum/huis-42133177-spoorstraat-63-b/</a></li> </ul>
<b>Soort</b>	Waardevoorjegeld
<b>Ingangsdatum</b>	15-04-2023
<b>Datum afgelost</b>	-
<b>Bedrag</b>	€ 550.000
<b>Informatie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In maart 2023 is door dhr. Griffioen voor de tweede keer gefinancierd bij WaardeVoorJeGeld. Deze lening heeft een looptijd tot maart 2024. Dit pand blijft in bezit. De LTV is 68%. De begane grond wordt verhuurd voor €1.450,-</li> </ul>
<b>Soort</b>	Lening privé woning
<b>Ingangsdatum</b>	-
<b>Datum afgelost</b>	-
<b>Bedrag</b>	€ 410.000
<b>Informatie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op de privé woning loopt een lening met een hoofdsom van €424.000,-, 410k nog openstaand. Huidige LTV is 54%.</li> </ul>
<b>Soort</b>	-
<b>Ingangsdatum</b>	-
<b>Datum afgelost</b>	-
<b>Bedrag</b>	€ 1.220.000
<b>Informatie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Daarnaast wordt - los van de activiteiten in de eenmanszaak, een project ontwikkeld in Driebergen. Hierin worden 4 appartementen gebouwd (Appartement 2E, 2F, 2G, 2H) en 2 winkels (2C en D). De kosten van de investering bedragen €1.220.000,-. De getaxeerde waarde van het project is €2.115.000,-. De architectuur is belegd bij Peter Bergboer BMA   Bouwkundig ontwerper &amp; architect te Veenendaal. Na overleg met de fiscus én de accountant van dhr. is afgesproken dat deze projecten niet vanuit box-3 geëxploiteerd worden, maar vanuit de eenmanszaak.</li> </ul>

## Lening

<b>Doelbedrag</b>	€ 85.000
<b>Minimum bedrag</b>	€ 85.000
<b>Inbreng eigen vermogen</b>	-
<b>Inbreng inner crowd</b>	-
<b>Aflossingsvorm</b>	Aflossingsvrij
<b>Bruto rente</b>	9,00%
<b>Inhouding rente</b>	1,20%
<b>Netto rente</b>	7,80%
<b>Looptijd</b>	6 maanden
<b>Periode duur</b>	maand
<b>Openingsdatum inschrijving</b>	17 januari 2024
<b>Sluitingsdatum inschrijving</b>	17 februari 2024

De rente wordt weergegeven op jaarbasis. De berekening van de rente geschiedt te allen tijde op basis van het uitgangspunt van 30 dagen per maand en 360 dagen per jaar. Wanneer het minimum bedrag vóór de sluitingsdatum niet wordt behaald, zal eerst overleg worden gevoerd met Waardevoorjegeld. Indien er wijzigingen in het crowdfunding aanbod worden aangebracht, wordt u daarvan direct op de hoogte gesteld. Eventueel kan dan de termijn van inschrijving worden verlengd. In het andere geval zal het project aanbod worden ingetrokken. U ontvangt daar dan bericht over van Waardevoorjegeld.nl. Uw toezegging wordt dan uit uw dashboard verwijderd.

### Precontractuele bedenktijd

Investeerders hebben kosteloos een bedenktijd, waarbinnen zij op elk moment hun toezegging kunnen herroepen zonder opgave van reden. De bedenktijd gaat in op het moment dat de potentiële niet-professionele investeerder een toezegging doet om te beleggen via het platform van Waardevoorjegeld B.V en vervalt na vier kalenderdagen. Hiertoe kan de investeerder gebruik maken van de annuleermogelijkheid binnen zijn dashboard. Deze annuleermogelijkheid verdwijnt na exact 4 x 24 uur.

### Doelstelling lening

Betaling bouwkosten van de reeds verkochte panden in Driebergen.

### Aflossing Toelichting

Volledig aflossingsvrij

### Boeterente clause

De standaard boeterenteclausule is van toepassing

### Beheer van de lening

Gedurende de looptijd van deze lening wordt periodiek het rekeningverloop van de projecteigenaar in beeld gebracht. In het geval van negatieve ontwikkelingen zal contact worden gelegd om eventuele risico's van non-betaling vroegtijdig te bespreken en/of te voorkomen. Op eerste verzoek kan door Waardevoorjegeld de meest recente jaarrekening worden opgevraagd.

Bij non-betaling van een termijn wordt de investeerder direct ingelicht. Tegelijk worden maatregelen genomen om de betaling alsnog binnen te krijgen. Bij een achterstand van 30 dagen of meer wordt het dossier in bijzonder beheer opgenomen, zodat intensief gewerkt gaat worden aan herstel van betalingen en indien van toepassing het oplossen van het probleem voor lange(re) termijn.

## Risico's

<b>Soort</b>	Overig
<b>Omschrijving</b>	<p>De eenmanszaak welke deze financiering verzoekt is opgericht op 2 september 2011 door Kees Griffioen (geb. 2-9-1989). Vóór die tijd heeft Kees gewerkt bij een bedrijf dat gespecialiseerd is in het bouwen van vrijstaande woningen. Die ervaring heeft de basis gevormd voor de start van de eenmanszaak in 2011. Inmiddels heeft Kees zo'n 15 jaar totaal ervaring opgebouwd in het bouwen van vrijstaande woningen, verbouwingen, vastgoedonderhoud en restauratie.</p> <p>De onderneming wordt geëxploiteerd vanuit Biddinghuizen en omgeving. Kees werkt hiermee met diverse ondernemers en heeft een vaste groep professionals om hem heen zodat stucadoorswerk, tegels zetten, loodgieterswerk, etc. in alle gevallen dezelfde kwaliteit van oplevering kent.</p>
<b>Profiel</b>	Laag risico
<b>Beheersmaatregel</b>	Er is een structureel tekort aan goede opdrachtnemers in de bouw. Griffioen Bouw heeft een goed gevulde orderportefeuille. De activiteiten van deze eenmanszaak zijn weinig risicovol.
<b>Soort</b>	Overig
<b>Omschrijving</b>	Kees weet goed wat hij doet. Kees is een echte vakman, getuige ook zijn referenties ( <a href="https://www.kgbouw.nl/foto-s">https://www.kgbouw.nl/foto-s</a> ). Kees heeft hart voor zijn vak.
<b>Profiel</b>	Gemiddeld risico
<b>Beheersmaatregel</b>	Deze liefde voor het vaak zorgt ervoor dat hij ongemerkt veel werk aanneemt. Op ons advies gaat Kees meer boekhoudkundige en administratieve kracht inschakelen om goed beeld te houden bij de inkomsten en uitgaven van het onderhanden werk. Dit om te voorkomen dat het onderhanden werk (de voorfinanciering van projecten) verstorend werkt in de cashflow
<b>Soort</b>	De onderneming
<b>Omschrijving</b>	De onderneming laat een stijgende lijn zijn. Dhr. is beperkt afhankelijk van het inkomen uit onderneming. Dit a.g.v. grote succes bij eerdere verkopen van de eigen woning van dhr. (vallend in box 1 (eigen woning, maar geen invloed op jaarresultaat) of box 3.
<b>Profiel</b>	Laag risico
<b>Beheersmaatregel</b>	Advies is om in gesprek te blijven met fiscaal experts en op te schalen van boekhouder naar Register Belastingadviseurs/ Accountants. Dit om box-arbitrage te voorkomen.

<b>Soort</b>	Overig
<b>Omschrijving</b>	Gemiddeld stegen de bouwkosten in het eerste kwartaal van 2022 met 15% ten opzichte van een jaar eerder. Vooral producten van hout en metaal stegen sterk in prijs. Een deel van deze producten komt uit Rusland of Oekraïne
<b>Profiel</b>	Verhoogd risico
<b>Beheersmaatregel</b>	Kees Griffioen heeft vaste afnemers en is in staat inkooprijzen goed uit te onderhandelen. Er is voldoende marge in 2023 begroot vanuit beide projecten om dit op te vangen.

<b>Soort</b>	Overig
<b>Omschrijving</b>	Er wordt een tweede hypothecaire inschrijving op het pand gevestigd. Op dit pand is d.d. 28 april 2023 een eerste hypothecaire inschrijving gevestigd van €550.000,- t.b.v. de Stichting Zekerheden WaardeVoorJeGeld. De LTV na verstrekking is €550.000 + €85.000,- = 78%
<b>Profiel</b>	Laag risico
<b>Beheersmaatregel</b>	

<b>Soort</b>	De onderneming
<b>Omschrijving</b>	De financiering op het pand aan de Spoorstraat loopt begin 2024 af. Dat moet herfinanciering of verlenging volgen.  Het pand in Harderwijk hoopt dhr. t.z.t. privé te gaan bewonen. Op basis van de regels van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet wordt o.b.v. het ondernemingsinkomen van dhr. de woning privé gefinancierd.
<b>Profiel</b>	Verhoogd risico
<b>Beheersmaatregel</b>	De financieringen bij Mogelijk worden partieel afgelost uit de verkoop.

### Risicoprofiel

Gemiddeld risico

### Toelichting risicoprofiel

Gemiddelde van alle risicokwalificaties

## Zekerheden

<b>Soort</b>	<b>Omschrijving</b>
Recht van hypotheek	Het tweede recht van hypotheek op het pand aan de Julianalaan te Harderwijk

## Vergoedingen, informatie en verhaal

### Kosten investeerder

De investeerder is geen andere kosten verschuldigd, dan alleen de inhouding rente, die wordt ingehouden op de uit te keren rente per periodieke uitbetaling. Als voorbeeld wordt gemeld een investering van € 10.000,- waarop een bruto rentepercentage van 7,00% op wordt vergoed, en waarop een inhouding rente geldt van 0,5%. In dat geval wordt op jaarbasis een rente vergoed van bruto € 700,- waarop € 50,- wordt ingehouden. U ontvangt dus €650,-

### Informatie

Naast dit Blad met Essentiele Beleggingsinformatie is nog aanvullende beschrijvende informatie te vinden op de projectpagina van [www.waardevoorjegeld.nl](http://www.waardevoorjegeld.nl). Op deze pagina zijn ook de risico kwalificaties op diverse onderdelen door Waardevoorjegeld weergegeven. Na inloggen kunt u ook de beschikbare documenten downloaden, die deze investeringsmogelijkheid ondersteunen.

### Klachten

Indien u op welk moment ook, een klacht heeft over deze investeringsmogelijkheid, de (financiële) afhandeling of over de verstrekte informatie, die niet in onderling overleg met Waardevoorjegeld B.V. kan worden opgelost, dan verwijzen wij u graag naar de klachtenregeling, die op de website vermeld staat: [www.waardevoorjegeld.nl/klachtenregeling](http://www.waardevoorjegeld.nl/klachtenregeling). U kunt de klacht indienen middels een daarvoor beschikbaar formulier, dat u, inclusief eventuele bijlagen, mailt naar [info@waardevoorjegeld.nl](mailto:info@waardevoorjegeld.nl) U krijgt dan binnen een week bericht over de wijze en termijnen van afhandeling.

Mocht de afhandeling van deze klacht niet naar behoren zijn of worden uitgevoerd, dan kunt u zich wenden tot het Kifid. Alle informatie hierover is te vinden op dezelfde pagina van de website.

**Ik verklaar, dat ik gedurende de gehele looptijd van de lening, iedere relevante wijziging op het gebied van de informatie die in dit Blad met Essentiele Beleggingsinformatie is opgenomen, per direct zal melden aan Waardevoorjegeld B.V.**

Ondertekend door:

Ondertekend op:

Waardevoorjegeld B.V. is in bezit van getekend exemplaar.

### Bijlage 1: Betalingschema

Perioden	Aflossingsvorm	Aflossing	Rente	Totaal
1	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 85,00	<b>€ 85,00</b>
2	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 637,50	<b>€ 637,50</b>
3	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 637,50	<b>€ 637,50</b>
4	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 637,50	<b>€ 637,50</b>
5	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 637,50	<b>€ 637,50</b>
6	Aflossingsvrij	€ 85.000,00	€ 637,50	<b>€ 85.637,50</b>
		<b>€ 85.000,00</b>	<b>€ 3.272,50</b>	<b>€ 88.272,50</b>