



## 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         | 35161179                 |
| Naam           | Manegelaan 16 verbouwing |
| Eigenaar       | Elysian Real Estate      |
| Doelbedrag     | € 530.000                |
| Aflossingsvorm | Aflossingsvrij           |

## Projecteigenaar

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Naam onderneming | Elysian Real Estate        |
| KVK nummer       | 93097700                   |
| BTW nummer       | -                          |
| Rechtsvorm       | Besloten vennootschap (BV) |
| Adres            | -                          |
| Plaats           | -                          |
| Website          | -                          |

### Gegevens eigendom

100% in eigendom van Elysian Holding BV

### 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

100% onder bestuur van Elysian Holding BV

### Hoofdactiviteiten

-

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

## Lopende leningen

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| Soort          | Woonhuishypothek bij Rabobank |
| Ingangsdatum   | 05-09-2023                    |
| Datum afgelost | 05-09-2053                    |
| Bedrag         | € 499.357                     |
| Informatie     |                               |

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| Soort          | SVN Duurzaamheidslening |
| Ingangsdatum   | 01-01-2023              |
| Datum afgelost | -                       |
| Bedrag         | € 10.000                |
| Informatie     |                         |

## Lening

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Doelbedrag                  | € 530.000         |
| Minimum bedrag              | € 530.000         |
| Inbreng eigen vermogen      | -                 |
| Inbreng inner crowd         | -                 |
| Aflossingsvorm              | Aflossingsvrij    |
| Bruto rente                 | 9,20%             |
| Inhouding rente             | 1,20%             |
| Netto rente                 | 8,00%             |
| Looptijd                    | 9 maanden         |
| Periode duur                | maand             |
| Openingsdatum inschrijving  | 12 september 2024 |
| Sluitingsdatum inschrijving | -                 |

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

Investerders 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

De verbouwing van de Manegelaan 16 te Hoofddorp.

### Aflossing Toelichting

Aflossingsvrij. Waarschijnlijk binnen 8 maanden uit de verkoop van de 3 appartementen. Voorzichtigheidshalve wordt 12 maanden aangehouden.

### Boeterente clause

Er is geen boeterenteclause 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>     | Betaalbaarheid door de ondernemer:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Profiel</b>          | Gemiddeld risico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Beheersmaatregel</b> | Het stel heeft een netto besteedbaar inkomen (het inkomen na afdracht van inkomenbelasting en pensioenpremies) van €7.580,-. Dit is ruim voldoende om hun hypotheek op het eigen woonhuis te betalen. De rentelasten voor de financiering van het aan te kopen pand worden voldaan uit het eigen vermogen van €110.000,-. Het lukt heden om maandelijks te sparen en vermogen op te bouwen. |
| <b>Soort</b>            | Overig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Omschrijving</b>     | Trackrecord: Klanten hebben vooral ervaring met de verbouwing van de eigen woning(en), zoals aanbouw.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Profiel</b>          | Gemiddeld risico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## Beheersmaatregel

De koper is opgeleid door Shou Xin Wu en Steven Tan-A-Kiam, ons persoonlijk bekend en een significant trackrecord in de buy-to-let markt én splitsings-/transformatiemarkt. Vanuit de masterclass worden de kopers gekoppeld aan bouwers, aankoopmakelaars, fiscalisten en financiers (voor het fiscale deel en het financieringsdeel is ons kantoor MYLA finance de preferred supplier). Aan te kopen panden worden vooraf gescreend en ook doorgerekend.

Citaat klant:

Ik werk met een vast professioneel team met veel ervaring. Mijn hele netwerk heb ik opgebouwd tijdens samenwerking met Steven Tan-A-Kiam (Real Estate Masterclass). Steven heeft mij persoonlijk opgeleid in het specialisme 'splitsen'. Wij deinzen niet terug voor de coördinatie van verbouwen, wij vinden het juist prachtig om waarde toe te voegen aan een pand en iets moois te creëren en woonruimte toe te voegen aan de markt. Vastgoed is echt een passie van ons.

Tijdens het hele traject kiezen wij de beste professionals met jarenlange ervaring uit, van makelaar/vastgoed BV, notaris, aannemer, taxateur, vergunningsadvies, aparte verhuur en beheer partijen en ook financieringspartijen. Daarnaast is het doel om in korte tijd succes (en max rendement) te bereiken binnen het vastgoed. Persoonlijke ontwikkeling en groei (met succes) is 1 van onze kernwaarden dus dit past daar heel goed bij.

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Soort</b>            | Overig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Omschrijving</b>     | Verkoopbaarheid: Er is een groot tekort aan nette, courante appartementen in deze prijccategorie in Hoofddorp.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Profiel</b>          | Laag risico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Beheersmaatregel</b> | High-end afwerking zorgt voor een verkoopprijs van zo'n 252m <sup>2</sup> x €6.350,- per m <sup>2</sup> (totaal €1.600.200). De taxateur van Spring Real Estate heeft aangegeven dat het pand feitelijk €1.600.000,- waard is na splitsing, maar dat deze referenties nog niet op te nemen zijn in de taxatie, daar de referentiepanden nog niet gepasseerd zijn. |

|                         |                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Soort</b>            | Overig                                                                                                                                                                                             |
| <b>Omschrijving</b>     | Arbeid om tot succesvolle realisatie te komen                                                                                                                                                      |
| <b>Profiel</b>          | Laag risico                                                                                                                                                                                        |
| <b>Beheersmaatregel</b> | Er ligt een verbouwprognose van €630.000,-. Deze bouw zal niet duurder worden, het is een fixed price. De bouwer is een vaste bouwer welke vaker bouwt voor mentees van de Real Estate Masterclass |

|              |        |
|--------------|--------|
| <b>Soort</b> | Overig |
|--------------|--------|

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Omschrijving</b>              | Hypothecaire zekerheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Profiel</b>                   | Gemiddeld risico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Beheersmaatregel</b>          | Een eerste recht van hypotheek voor een hypotheekbedrag van €1.300.000,- op het appartementsrecht gelegen aan Manegelaan 16 te Hoofddorp. Kadastrale gemeente Haarlemmermeer, Sectie C, Perceel 3687. De LTV is 81,25% o.b.v. een verkoopprognose van 3 appartementen (€1.600.000,-) en 86,6% o.b.v. de taxatie van €1.500.000,-.                                                                                                                              |
| <b>Soort</b>                     | Overig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Omschrijving</b>              | <p>COntinuïteitsrisico: - Risico op non betaling huurders: niet van toepassing; na splitsing wordt het pand verkocht.</p> <p>- Risico's op leegstand: niet van toepassing; na splitsing wordt het pand verkocht</p> <p>- Risico's op incourantheid onroerend goed: na splitsing en high-end afwerking wordt het pand verkocht, in drie zelfstandig kadastraal gesplitste appartementen.</p> <p>- Herfinancieringsrisico slottermijn: n.v.t. i.v.m. verkoop</p> |
| <b>Profiel</b>                   | Gemiddeld risico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Beheersmaatregel</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Risicoprofiel</b>             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Gemiddeld risico                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Toelichting risicoprofiel</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Gemiddeld risico                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## Zekerheden

|                     |                                                                                                                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Soort</b>        | <b>Omschrijving</b>                                                                                                                                          |
| Recht van hypotheek | Eerste hypotheekrecht op het aan te kopen pand.                                                                                                              |
| Recht van hypotheek | Ter securisering tot nakoming van verplichtingen wordt een tweede hypotheekrecht gevestigd op de eigen woning. Deze zekerheid heeft heden een morele waarde. |
| -                   | Naast het tekenen van de holding, tekenen kopers in privé mee.                                                                                               |

## 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:  
W. Wieldraaijer, eigenaar

Ondertekend op:  
21 mei 2024

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

### Bijlage 1: Betalingsschema

| Perioden | Aflossingsvorm | Aflossing           | Rente              | Totaal              |
|----------|----------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 1        | Aflossingsvrij | € 0,00              | € 3.801,18         | <b>€ 3.801,18</b>   |
| 2        | Aflossingsvrij | € 0,00              | € 4.063,33         | <b>€ 4.063,33</b>   |
| 3        | Aflossingsvrij | € 0,00              | € 4.063,33         | <b>€ 4.063,33</b>   |
| 4        | Aflossingsvrij | € 0,00              | € 4.063,33         | <b>€ 4.063,33</b>   |
| 5        | Aflossingsvrij | € 0,00              | € 4.063,33         | <b>€ 4.063,33</b>   |
| 6        | Aflossingsvrij | € 0,00              | € 4.063,33         | <b>€ 4.063,33</b>   |
| 7        | Aflossingsvrij | € 0,00              | € 4.063,33         | <b>€ 4.063,33</b>   |
| 8        | Aflossingsvrij | € 0,00              | € 4.063,33         | <b>€ 4.063,33</b>   |
| 9        | Aflossingsvrij | € 530.000,00        | € 4.063,33         | <b>€ 534.063,33</b> |
|          |                | <b>€ 530.000,00</b> | <b>€ 36.307,85</b> | <b>€ 566.307,82</b> |