



## 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

<b>Nummer</b>	20220838
<b>Naam</b>	Onroerend goed in Groningen
<b>Eigenaar</b>	Van der Veen onroerend goed B.V.
<b>Doelbedrag</b>	€ 541.300
<b>Aflossingsvorm</b>	Lineaire

## Projecteigenaar

<b>Naam onderneming</b>	Van der Veen onroerend goed B.V.
<b>KVK nummer</b>	76446387
<b>BTW nummer</b>	00000000b01
<b>Rechtsvorm</b>	Besloten vennootschap (BV)
<b>Adres</b>	't Oost 46
<b>Plaats</b>	8431LK Oosterwolde Nederland
<b>Website</b>	<a href="http://www.vdveenautogroep.nl">www.vdveenautogroep.nl</a>

## Gegevens eigendom

De heer John van der Veen, volledig eigenaar via Johannes van der Veen Beheer B.V.

## 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

De heer John van der Veen

## Hoofdactiviteiten

Aankoop en verkoop van onroerend goed

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

	2019	2020	2021	2022
Omzet	€ 5.325.690,00	€ 6.268.476,00	€ 10.425.882,00	€ 11.560.600,00
Nettowinst	€ 49.625,00	€ -6.647,00	€ 323.386,00	€ 325.176,00
Totale activa	€ 1.318.035,00	€ 1.876.741,00	€ 2.030.578,00	€ 3.098.374,00
Bruto winstmarge	26.1%	21.7%	17.4%	15.7%
Solvabiliteit (EV/TV)	-16.9%	-12.2%	4.7%	24.1%
EBITDA	€ 188.164,00	€ 203.746,00	€ 488.952,00	€ 509.639,00

## Toelichting

De onroerend goed B.V. genereert geen reguliere omzet en netto winst. De financieringslasten voor deze aanvraag worden opgebracht door de resultaten uit de andere B.V.'s, met name de autobedrijven. Zodoende worden hier de ratio's vanuit de geconsolideerde jaarrekeningen opgenomen (zonder LSN B.V.)

## Lopende leningen

Geen lopende leningen

## Lening

Doelbedrag	€ 541.300
Minimum bedrag	€ 650.000
Inbreng eigen vermogen	€ 150.000
Inbreng inner crowd	-
Aflossingsvorm	Lineaire
Bruto rente	6,00%
Inhouding rente	1,20%
Netto rente	4,80%
Looptijd	60 maanden
Periode duur	maand
Openingsdatum inschrijving	14 september 2022
Sluitingsdatum inschrijving	5 oktober 2022

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**

Aankoop onroerend goed

## **Aflossing Toelichting**

De aflossing vindt lineair plaats. Iedere maand wordt € 2.708,33 van het lening bedrag terugbetaald naar rato aan alle investeerders. Dat is dus op basis van 20 jaar.

## **Boeterente clausule**

Bij vervroegde aflossing betaalt de projecteigenaar u de restant hoofdsom plus de helft van de toekomstige rente.

## **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**

**Soort**

-

**Omschrijving**

Het risico van afnemende betalingscapaciteit bij de huurder (Auto Hoogkerk B.V.) door marktomstandigheden, wordt afgedekt door bijspringen van de zustermaatschappijen. Ook zullen de zustermaatschappijen Van der Veen Onroerend Goed B.V. in geval ondersteunen bij de aflossingen en rentebetalingen. Door goed ondernemerschap zijn de resultaten van de groep fors verbeterd in 2021 en 2022 en zijn de verwachtingen positief.

**Profiel**

Laag risico

**Beheersmaatregel**

Geen

## **Risicoprofiel**

Gemiddeld risico

## **Toelichting risicoprofiel**

Met een goede zekerheid en positieve cijfers is het risico van dit project niet meer dan gemiddeld.

## Zekerheden

Soort	Omschrijving
Recht van hypotheek	Een eerste recht van hypotheek op het aan te kopen onroerend goed. Het bedrijfspand is recent getaxeed met een marktwaarde van € 750.000,-

## 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	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.706,50	<b>€ 4.961,92</b>
2	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.695,22	<b>€ 4.950,64</b>
3	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.683,95	<b>€ 4.939,37</b>
4	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.672,67	<b>€ 4.928,09</b>
5	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.661,39	<b>€ 4.916,81</b>
6	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.650,11	<b>€ 4.905,53</b>
7	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.638,84	<b>€ 4.894,26</b>
8	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.627,56	<b>€ 4.882,98</b>
9	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.616,28	<b>€ 4.871,70</b>
10	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.605,01	<b>€ 4.860,43</b>
11	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.593,73	<b>€ 4.849,15</b>
12	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.582,45	<b>€ 4.837,87</b>
13	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.571,17	<b>€ 4.826,59</b>
14	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.559,90	<b>€ 4.815,32</b>
15	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.548,62	<b>€ 4.804,04</b>
16	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.537,34	<b>€ 4.792,76</b>
17	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.526,07	<b>€ 4.781,49</b>
18	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.514,79	<b>€ 4.770,21</b>
19	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.503,51	<b>€ 4.758,93</b>
20	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.492,24	<b>€ 4.747,66</b>
21	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.480,96	<b>€ 4.736,38</b>
22	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.469,68	<b>€ 4.725,10</b>
23	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.458,40	<b>€ 4.713,82</b>
24	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.447,13	<b>€ 4.702,55</b>
25	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.435,85	<b>€ 4.691,27</b>
26	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.424,57	<b>€ 4.679,99</b>
27	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.413,30	<b>€ 4.668,72</b>
28	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.402,02	<b>€ 4.657,44</b>
29	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.390,74	<b>€ 4.646,16</b>
30	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.379,46	<b>€ 4.634,88</b>
31	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.368,19	<b>€ 4.623,61</b>
32	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.356,91	<b>€ 4.612,33</b>
33	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.345,63	<b>€ 4.601,05</b>
34	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.334,36	<b>€ 4.589,78</b>
35	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.323,08	<b>€ 4.578,50</b>
36	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.311,80	<b>€ 4.567,22</b>
37	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.300,52	<b>€ 4.555,94</b>

38	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.289,25	<b>€ 4.544,67</b>
39	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.277,97	<b>€ 4.533,39</b>
40	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.266,69	<b>€ 4.522,11</b>
41	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.255,42	<b>€ 4.510,84</b>
42	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.244,14	<b>€ 4.499,56</b>
43	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.232,86	<b>€ 4.488,28</b>
44	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.221,59	<b>€ 4.477,01</b>
45	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.210,31	<b>€ 4.465,73</b>
46	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.199,03	<b>€ 4.454,45</b>
47	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.187,75	<b>€ 4.443,17</b>
48	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.176,48	<b>€ 4.431,90</b>
49	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.165,20	<b>€ 4.420,62</b>
50	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.153,92	<b>€ 4.409,34</b>
51	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.142,65	<b>€ 4.398,07</b>
52	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.131,37	<b>€ 4.386,79</b>
53	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.120,09	<b>€ 4.375,51</b>
54	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.108,81	<b>€ 4.364,23</b>
55	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.097,54	<b>€ 4.352,96</b>
56	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.086,26	<b>€ 4.341,68</b>
57	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.074,98	<b>€ 4.330,40</b>
58	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.063,71	<b>€ 4.319,13</b>
59	Lineaire	€ 2.255,42	€ 2.052,43	<b>€ 4.307,85</b>
60	Lineaire	€ 408.230,42	€ 2.041,15	<b>€ 410.271,57</b>
		<b>€ 541.300,00</b>	<b>€ 142.429,56</b>	<b>€ 683.729,75</b>