



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	p2301
Naam	Ontwikkeling Spoorstraat Hilversum
Eigenaar	Bouwbedrijf Griffioen
Doelbedrag	€ 450.000
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	https://kgbouw.nl

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
Totale activa	€ 10.505,00	€ 254.282,00	€ 49.458,00
Solvabiliteit (EV/TV)	0.03%	0.26%	0.29%
EBITDA	€ 18.496,00	€ 29.543,00	€ 176.000,00

Toelichting

In 2020 en 2021 is door dhr. Griffioen veel tijd gependend aan de bouw van de eigen woning. Hiervoor is €424.000,- financiering gebruikt, waarvan nog €416.000,- openstaat. Deze zelfbouw heeft geleid tot een woningwaarde van €765.000,-. Door de arbeid heeft de geleid tot een toevoeging van waarde van €349.000,-. Het resultaat over 2021 is derhalve lager dan regulier.

Overigen:

liquiditeit (Current ratio) 3,69 in 2022

Quick Ratio: 3,69

De positieve afwijking in resultaat en balanstotaal 2022 is het gevolg van de verkoop van een plan met meerdere bedrijfsunits.

In de prognose wordt als uitgangspunt genomen de:

+omzet in uren: €20.000,-

+omzet in materialen: €34.000,-

+omzet aangenomen werk: €570.000,-

-inhuur derden €25.000,-

-inkoop materialen: €330.000,-

_____+

€269.000,-

Nettowinst is de winst na

-afschrijvingen: €9.000,-

-bedrijfsauto's €5.400,-

-bedrijfskosten: €3.500,-

-kantoorkosten €500,-

-kantoorkosten €500,-

-reclame kosten €580,-

-Algemene kosten €34.000,-

_____+

€52.980,-

* DSCR bepaling wordt verstoord door de mix van bouwbedrijf en projectontwikkeling die qua resultaat allen door dezelfde eenmanszaak lopen. Benadering gevolgd van het projectrendement, waarbij de vrije kasstroom € 205.000 bedraagt en de rentelasten € 38.250. DSCR bedraagt voor 2023 voor dit project 5,36

Lopende leningen

Soort	Hypotheek (prive woning)
Ingangsdatum	01-09-2021
Datum afgelost	01-09-2056
Bedrag	€ 424.000
Informatie	actueel saldo € 416.000,- LTV ligt op 54%

Soort Lening kapitaal box 3
Ingangsdatum 01-01-2023
Datum afgelost 31-12-2023
Bedrag € 1.220.000
Hypotheekrecht op bouwplan kavel met de in aanbouw zijnde 4 appartementen en 2 winkels in het hoge segment.

TOELICHTING

Deze bouw wordt in beginsel geëxploiteerd vanuit box 3. Het project is door dhr. Griffioen aangenomen als build-and-buy-to-let, waardoor in box 3 na realisatie conform normaal vermogensbeheer de panden verhuurd konden worden. Gezien de op stapel staande plannen omtrent de verhuur-regelgeving heeft dhr. Griffioen besloten na realisatie niet te gaan verhuren, maar te verkopen. E.e.a. is afgestemd met de boekhouder en de inspecteur van de Belastingdienst.

De financieringskosten uit 5 overeenkomsten (4 overeenkomsten voor 4 appartementen en 1 overeenkomst voor 2 winkels) bestaan uit:

Informatie 1 jaar rente Mogelijk €94.000,-

Exit fee €15.150,-

_____+

€109.150,-

Terugontvangst eigen inbreng €260.000,-

Winst per saldo in box 3 €€2.115.000,- opbrengst minus €1.220.000,-. Bouwkosten minus financieringskosten €109.150,- minus eigen investering €260.000,- is een winst in box 3 van €525.850,-.

De vergunning is afgegeven, en de bouwwerkzaamheden zijn daar ook gestart.

Lening

Doelbedrag	€ 450.000
Minimum bedrag	€ 450.000
Inbreng eigen vermogen	-
Inbreng inner crowd	-
Aflossingsvorm	Aflossingsvrij
Bruto rente	8,50%
Inhouding rente	1,20%
Netto rente	7,30%
Looptijd	15 maanden
Periode duur	maand
Openingsdatum inschrijving	25 januari 2023
Sluitingsdatum inschrijving	23 maart 2023

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 grond en ontwikkeling woning

Aflossing Toelichting

De lening wordt in zijn geheel afgelost na verkoop van de nieuw te bouwen woning.

Boeterente clausule

Bij vervroegde aflossing binnen 12 maanden wordt een boeterente in rekening gebracht ter grootte van de helft van de toekomstige rentebetalingen.

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	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. De onderneming wordt geëxploiteerd vanuit Biddinghuizen en omgeving. Kees werkt hiermee met diverse ondernemers en heeft een vaste groep professionals om hem heen zodat stukadoorswerk, tegels zetten, loodgieterswerk, etc. in alle gevallen dezelfde kwaliteit van oplevering kent.
Profiel	Laag risico
Beheersmaatregel	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.
Soort	-
Omschrijving	Kees weet goed wat hij doet. Kees is een echte vakman, getuige ook zijn referenties (https://www.kgbouw.nl/foto-s). Kees heeft hart voor zijn vak.
Profiel	Gemiddeld risico
Beheersmaatregel	Deze liefde voor het vaak zorgt ervoor dat hij ongemerkt veel werk aanneemt. Op 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.
Soort	-
Omschrijving	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.
Profiel	Laag risico
Beheersmaatregel	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 .

Soort	-
Omschrijving	De aankoop van de Spoorstraat resulteert in een resultaat van €128.000,- (box 1). De realisatie van de 4 woningen en 2 winkels in Harderwijk resulteren in een winst van €525.850,- in box 3.
Profiel	Laag risico
Beheersmaatregel	Geen

Soort	-
Omschrijving	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
Profiel	Verhoogd risico
Beheersmaatregel	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.

Risicoprofiel

Gemiddeld risico

Toelichting risicoprofiel

Op basis van het resultaat van de verkoop, minus de aanschaf-, ontwikkel- en rentekosten, is er sprake van een zeer winstgevende ontwikkelmogelijkheid.

Zekerheden

Soort	Omschrijving
Recht van hypotheek	Als eerste op de woning en grond Spoorstraat 63-G1, 1211GA Hilversum
Hypotheekverklaring	Op de eigen woning, het hoofdverblijf aan de Leuvenumse Beek 105. Dit houdt in dat er geen aanvullende hypothecaire inschrijving wordt gedaan zonder toestemming van WaardeVoorJeGeld. Ook mag de huidige hypothecaire schuld niet verhoogd worden binnen de bestaande hypothecaire inschrijving(en). Deze woning kent een WOZ waarde (d.d. 01-01-2021) van € 605.000,- en een taxatiewaarde van €765.000,- (NWWI-rapport d.d. 5-9-2022) en is voorbelast met een eerste hypothecaire inschrijving ter hoogte van € 424.000 bij Cassarion.
Verpanding van vorderingen	In 2015 is het bedrijfspand gelegen aan de Industrieweg 11C1 te Maartensdijk gekocht en verbouwd. Het pand is verkocht. De koper heeft de koopprijs deels geleend bij de verkoper, dhr. Griffioen. In de periode 2023-2029 is de werkelijke cashflow aan rente- en aflossing €12.672,- per jaar. Deze vordering u.h.v. deze verkoop in 2015 worden verpand aan de investeerders van WVJG.

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. 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. U kunt de klacht indienen middels een daarvoor beschikbaar formulier, dat u, inclusief eventuele bijlagen, mailt naar 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	€ 2.125,00	€ 2.125,00
2	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 3.187,50	€ 3.187,50
3	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 3.187,50	€ 3.187,50
4	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 3.187,50	€ 3.187,50
5	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 3.187,50	€ 3.187,50
6	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 3.187,50	€ 3.187,50
7	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 3.187,50	€ 3.187,50
8	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 3.187,50	€ 3.187,50
9	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 3.187,50	€ 3.187,50
10	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 3.187,50	€ 3.187,50
11	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 3.187,50	€ 3.187,50
12	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 3.187,50	€ 3.187,50
13	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 3.187,50	€ 3.187,50
14	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 3.187,50	€ 3.187,50
15	Aflossingsvrij	€ 450.000,00	€ 3.187,50	€ 453.187,50
		€ 450.000,00	€ 46.750,00	€ 496.750,00