



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	2023.04.2308
Naam	Vastgoedfinanciering Julianalaan Harderwijk
Eigenaar	Bouwbedrijf Griffioen
Doelbedrag	€ 550.000
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	2023
Omzet	€ 25.405,00	€ 49.564,00	€ 223.060,00	€ 624.000,00
Nettowinst	€ 16.012,00	€ 26.286,00	€ 169.544,00	€ 170.000,00
Totale activa	€ 10.505,00	€ 254.282,00	€ 47.458,00	€ 282.696,00
Solvabiliteit (EV/TV)	0.03%	0.26%	0.29%	0.82%
EBITDA	€ 18.496,00	€ 29.543,00	€ 176.000,00	€ 216.020,00

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.

Lopende leningen

Soort	Hypotheek eigen woning
Ingangsdatum	01-09-2021
Datum afgelost	01-09-2056
Bedrag	€ 424.000
	Actueel saldo 416.686,- per 1 december 2022
Informatie	Verstrekt met een eerste recht van hypotheek, Leuvenemse Beek 105 te Biddinghuizen.

Op de privé woning is de huidige KTV 54%

Soort	Lening werkkapitaal box 3
Ingangsdatum	01-01-2023
Datum afgelost	01-12-2023
Bedrag	€ 1.220.000
	Bullet lening met hypotheekrecht op bouwplan Kavel met de in aanbouw zijnde 4 appartementen en 2 winkels in het luxe segment.
Informatie	- 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 & architect te Veenendaal.

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 níet te gaan verhuren, maar te verkopen. E.e.a. is afgestemd met de boekhouder en de inspecteur van de Belastingdienst.

Lening

Doelbedrag	€ 550.000
Minimum bedrag	€ 550.000
Inbreng eigen vermogen	-
Inbreng inner crowd	-
Aflossingsvorm	Aflossingsvrij
Bruto rente	8,50%
Inhouding rente	1,20%
Netto rente	7,30%
Looptijd	12 maanden
Periode duur	maand
Openingsdatum inschrijving	30 maart 2023
Sluitingsdatum inschrijving	30 april 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

financiering vastgoed

Aflossing Toelichting

de lening is de volledige looptijd nodig ter financiering van het object en de verbouwing. Bij verkoop wordt de lening afgelost.

Boeterente clausule

De standaard boeterenteclausule is van toepassing; bij vervroegde aflossing is de helft van de toekomstige rente verschuldigd.

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	Ondernemersrisico
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	
Profiel	-
Beheersmaatregel	

Risicoprofiel

Gemiddeld risico

Toelichting risicoprofiel

Het betreft een bestaande klant waarbij het vorige project netjes verloopt.

Het verwachte rendement op dit project is aan de magere kant. Gedurende de looptijd zal daarom op kwartaalbasis de vinger aan de polst gehouden worden rondom de voortgang.

Daar tegenover staat een goede zekerheid en een bewezen goede moraliteit van de ondernemer.

Zekerheden

Soort	Omschrijving
Recht van hypotheek	Als eerste op het pand Julianalaan 13 en 13b te Harderwijk
Verpanding van vorderingen	verkoopopbrengst pand Driebergen
Hypotheekverklaring	Inzake pand Leuvenemse Beek 105

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	€ 779,17	€ 779,17
2	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 3.895,83	€ 3.895,83
3	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 3.895,83	€ 3.895,83
4	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 3.895,83	€ 3.895,83
5	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 3.895,83	€ 3.895,83
6	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 3.895,83	€ 3.895,83
7	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 3.895,83	€ 3.895,83
8	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 3.895,83	€ 3.895,83
9	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 3.895,83	€ 3.895,83
10	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 3.895,83	€ 3.895,83
11	Aflossingsvrij	€ 0,00	€ 3.895,83	€ 3.895,83
12	Aflossingsvrij	€ 550.000,00	€ 3.895,83	€ 553.895,83
		€ 550.000,00	€ 43.633,34	€ 593.633,30