



Blad met essentiële beleggingsinformatie

Dit Crowdfundingsaanbod is niet geverifieerd noch goedgekeurd door de bevoegde autoriteiten of de Europese Autoriteit voor effecten en markten (ESMA).

De geschiktheid van uw ervaring en kennis is niet noodzakelijk beoordeeld voordat u toegang hebt gekregen tot deze Belegging. Door deze Belegging te doen, neemt u het volledige risico op u van deze Belegging, waaronder het risico van gedeeltelijk of volledig verlies van het belegde geld.

Risicowaarschuwing

Beleggen in dit Crowdfundingproject brengt risico's met zich mee, waaronder het risico van geheel of gedeeltelijk verlies van het belegde geld. Uw Belegging valt niet onder de depositogarantieregelingen die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad (*1). Evenmin valt uw belegging onder de beleggerscompensatieregels die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad (**).

U ontvangt mogelijk geen rendement op uw Belegging.

Dit is geen spaarproduct en wij raden u aan niet meer dan 10% van uw netto vermogen in Crowdfundingprojecten te beleggen.

U kunt de beleggingsinstrumenten mogelijk niet verkopen wanneer u dat wenst. Zelfs als u ze wel kunt verkopen, zult u mogelijk verlies lijden.

Precontractuele bedenktijd niet-Ervaren Beleggers

Iedere niet-Ervaren Belegger heeft aanspraak op een precontractuele bedenktijd, gedurende welke de niet-Ervaren Belegger zijn Inschrijving kosteloos en zonder opgave van redenen (via het Account, op dezelfde wijze waarop een Inschrijving wordt gedaan) kan intrekken. De bedenktijd begint op het ogenblik waarop de niet-Ervaren Belegger een Inschrijving heeft gedaan en verstrijkt na vier kalenderdagen, daaronder uitdrukkelijk begrepen de dag waarop de Inschrijving wordt gedaan.

Als de Inschrijving niet binnen de bedenktijd wordt ingetrokken dan is deze na afloop van de bedenktijd definitief en staat de betalingsverplichting ter zake het Beleggingsbedrag vast.

Indien de Inschrijving binnen de bedenktijd is ingetrokken en de niet-Ervaren Belegger het Beleggingsbedrag reeds heeft betaald, dan zal de Betaaldienstverlener het Beleggingsbedrag binnen 14 dagen restitueren.

¹ (*) Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 inzake de depositogarantiestelsels (PB L 173 van 12.6.2014, blz. 149).

(**) Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad van 3 maart 1997 inzake de beleggerscompensatiestelsels (PB L 84 van 26.3.1997, blz. 22).



Overzicht van het Crowdfundingsaanbod

Projectnummer:	4275
Projecteigenaar:	J.J. Jansen Onroerend Goed B.V.
Projectnaam:	De Première
Type aanbod/product:	Lening
Crowdfundingbedrag:	€60.000
Sluitingsdatum:	15-03-2024

Deel A: Informatie over de Projecteigenaar en het Crowdfundingproject

(a) Projecteigenaar en Crowdfundingproject

Naam:	J.J. Jansen Onroerend Goed B.V.
Land van oprichting:	Nederland
KvK-nummer:	81300697
Rechtsvorm:	Besloten Vennootschap
Adres hoofdvestiging:	Hoveniersweg 15 te Tiel
E-mailadres:	Is bekend bij Capital Circle
Telefoonnummer:	Is bekend bij Capital Circle
Directieleden en titel (statutair):	J.J. Jansen Holding B.V.
Aanwezigheid toezichtsorgaan (RvT of RvC):	N.v.t.
CV of LinkedIn directieleden:	
Organogram/structuur met UBO van Projecteigenaar en indien toepasselijk het Crowdfundingproject:	Terug te vinden in de aanvullende informatie bij het project als bijlage.
Datum laatste wijziging in eigendomssituatie (bijv. in de aandelenverhoudingen) :	28-12-2020

(b) Verantwoordelijkheid voor de informatie zoals verstrekt in dit blad

<i>“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.”</i>		
Lijst met personen verantwoordelijk voor de informatie zoals opgenomen in dit blad (doorhalen wat niet van toepassing is):		
Naam: Jan-Justin Jansen Functie: Bestuurder, enig aandeelhouder van J.J. Jansen Holding B.V. Handtekening: Datum:	Naam: J.J. Jansen Holding B.V. Functie: Bestuurder, enig aandeelhouder. Handtekening: Datum:	Naam: Functie: Handtekening: Datum:
Verklaringen van de personen verantwoordelijk voor de	<i>“Hierbij verklaar ik dat, voor zover mij bekend, de gegevens in dit blad met essentiële beleggingsinformatie in</i>	

informatie zoals opgenomen in dit blad:	<i>overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat uit het blad met essentiële beleggingsinformatie geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het blad met essentiële beleggingsinformatie zou kunnen wijzigen."</i>
---	--

(c) Hoofdactiviteiten van de Projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten en/of diensten

Beschrijving van de aard van de huidige hoofdactiviteiten en het bedrijf van de Projecteigenaar, behaalde successen, inclusief, indien relevant, een korte presentatie van de strategie en gecreëerde toegevoegde waarde:	Jan-Justin Jansen (Buren, 1988) en zijn partner Maike de Jong (Waalwijk, 1990) hebben in 2020 het voormalig bioscoopgebouw 'De Premiere' aan de Walstraatje 4 te Tiel aangekocht en gaan het pand transformeren naar 12 appartementen. J.J. Jansen Onroerend Goed B.V. is opgericht om de aankoop van onroerend goed in onder te brengen. Eerder dit jaar deed J.J. Jansen Onroerend Goed B.V. een beroep op de investeerders van Capital Circle voor de herfinanciering van de aankoop en transformatie van dit pand met een totale financieringsbehoefte van €1.200.000,-. Het oorspronkelijke plan was om van de 12 appartementen er 9 te verkopen en de resterende appartementen in eigen beheer te houden. Inmiddels is zijn er 7 van de 12 te realiseren appartementen verkocht of onder optie. De ondernemer Jan-Justin heeft na deze snelle verkoop besloten 5 in plaats van 3 appartementen in eigen beheer te houden. Voor de financiering van 1 van deze appartementen met een VON-waarde van € 314.000 is er in totaal € 226.000 benodigd.
---	--

(d) Meest recente jaarrekening van de Projecteigenaar

Meest recente jaarrekening:	In bezit, van de entiteit VOF J.J. Jansen Dienstverlening
<u>Indien beschikbaar</u> , bijgevoegd als:	Is in bezit bij Capital Circle.
Toelichting <u>indien niet beschikbaar</u> (inclusief bijvoeging meest recente (kolommen-)balans als Bijlage 3) :	Niet beschikbaar. De entiteiten zijn pas in december 2020 opgericht. Enkel het pand te Tiel is aangekocht, verder hebben er geen activiteiten plaatsgevonden binnen de entiteit J.J. Jansen Onroerend Goed B.V.

(e) **Financiële kengetallen en ratio's van de Projecteigenaar van de afgelopen drie jaar, indien beschikbaar.**

(f) Beschrijving van het Crowdfundingproject

Beschrijving van het Crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan:	Middels deze financiering wenst de ondernemer de bouwtermijnen te voldoen van een te realiseren nieuwbouwappartement in het voormalig bioscoopgebouw 'De Premiere'
Het beoogde gebruik van het Crowdfundingbedrag en een toelichting daarop:	J.J. Jansen Onroerend Goed B.V. is voor het voldoen van de bouwtermijnen van een te realiseren nieuwbouwappartement dat J.J. Jansen Onroerend Goed B.V. in eigen beheer houdt, op zoek naar een financiering.

Deel B: Belangrijkste kenmerken van het crowdfundingproces en de voorwaarden voor het lenen van gelden

Crowdfundingbedrag:	€50.000,-
Vermelding voorafgaande Crowdfundingprojecten, inclusief type project, einddatum, Crowdfundingbedrag en overige informatie:	Jan-Justin heeft de aankoop van het pand gefinancierd middels de investeerders van Kapitaal op Maat en Capital Circle. Dit betreft zijn 3e financieringsaanvraag bij Capital Circle.
Sluitingsdatum:	De sluitingsdatum is gelijk aan de publicatiedatum + 60 dagen.
<p>Indien een Crowdfundingaanbod niet volledig is volgeschreven/gefinancierd, dan wel niet alle Beleggingsbedragen door de Betaaldienstverlener zijn ontvangen, dan kan de Stichting Security Trustee KOM Group – eventueel na verlenging van de Beleggingsperiode – besluiten het lagere bedrag aan te bieden aan de Projecteigenaar. Indien de Projecteigenaar daarmee akkoord gaat, wordt het Crowdfundingproject ook aangemerkt als een Geslaagde Crowdfunding. Indien een Crowdfundingaanbod is volgeschreven en er méér Inschrijvingen zijn gedaan dan het Crowdfundingbedrag, dan kan de Stichting Security Trustee KOM Group besluiten het hogere bedrag aan te bieden aan de Projecteigenaar. Indien de Projecteigenaar daarmee akkoord gaat, wordt het Crowdfundingproject ook aangemerkt als een Geslaagde Crowdfunding. Indien er na de Beleggingsperiode, en een eventuele verlenging van de Beleggingsperiode, geen sprake is van een Geslaagde Crowdfunding, dan zullen Beleggers als gevolg hiervan geen fee verschuldigd zijn en zal de Betaaldienstverlener het Beleggingsbedrag binnen 14 dagen aan de Belegger restitueren.</p>	
Bedrag van het door de Projecteigenaar in het kader van het Crowdfundingproject in te brengen eigen vermogen:	In dit project is er geen sprake van een eigen inbreng.
De mate waarin grootaandeelhouders, bestuursleden of toezichthouders, i) reeds hebben geïnvesteerd in het Crowdfundingproject, of ii) hebben toegezegd te zullen Inschrijven op het Crowdfundingaanbod, en zo ja, onder vermelding van de hoogte van de bedragen	Eerder dit jaar deed J.J. Jansen Onroerend Goed B.V. een beroep op de investeerders van Capital Circle voor de herfinanciering van de aankoop en transformatie van dit pand met een totale financieringsbehoefte van €1.200.000,-.

en de percentuele verhouding van de bedragen tot het totale Crowdfundingbedrag:	
Een beschrijving van de wijziging van de samenstelling van het vermogen van de projecteigenaar of samenstelling van de schuldenlast van de projecteigenaar als gevolg van het Crowdfundingaanbod:	Het Eigen Vermogen van kredietnemer J.J. Jansen Onroerend Goed BV bedraagt ca €900k na verbouwing van het pand. Derhalve bedraagt de solvabiliteit voor de financiering via Capital Circle 43% en dat correspondeert met een Gemiddeld Risico.

Deel C: Belangrijkste risicofactoren

<p><u>Projectrisico's</u> Risico's die inherent zijn aan het Crowdfundingproject en die het Crowdfundingproject kunnen doen mislukken. Deze risico's kunnen betrekking hebben op, maar zijn niet beperkt tot: (i) projectafhankelijkheden, zoals financiering, juridische zaken, licenties, auteursrechten; (ii) optreden van nadelige scenario's met een negatieve impact; (iii) (technologische) ontwikkeling van concurrenten of concurrerende producten; of (iv) risico's die voortvloeien uit of afkomstig zijn van de projecteigenaar.</p>	<p>Ondernemer Jan-Justin Jansen (Buren, 1988) is een ervaren aannemer en voorman/planner in de bouw, met inmiddels 3 personeelsleden die voor hem werken. Het pand aan de Walstraatje 4 te Tiel is het eerste pand dat hij in eigen beheer heeft aangekocht en gaat transformeren naar 12 appartementen.</p>
<p><u>Branche specifieke risico's:</u> Risico's die inherent zijn aan de specifieke sector waarin de Projecteigenaar werkzaam is. Dergelijke risico's kunnen bijvoorbeeld worden veroorzaakt door een verandering in de macro-economische omstandigheden, een afname van de vraag in de sector waarin het Crowdfundingproject actief is en afhankelijkheden van andere sectoren. De sector van het Crowdfundingproject wordt beschreven aan de hand van de taxonomie beschreven in artikel 2, lid 1, onder a), van de verordening (EG) nr. 1893/2006 van het Europees Parlement tot vaststelling van de statistische classificatie van economische activiteiten NACE Rev. 2.</p>	<p>De markt m.b.t. de verkoop van appartementen is gespannen en dit zal naar verwachting voorlopig niet veranderen gezien het enorme tekort aan woonruimte. Het pand wordt getransformeerd naar 12 appartementen. De verkregen vergunningen om deze transformatie te bewerkstelligen zijn onherroepelijk en alle tekeningen zijn aanwezig. De verkregen vergunningen worden teruggevonden in de bijlage 'Omgevingsvergunning Walstraatje 4 t/m 26'. De appartementen zijn inmiddels in de verkoop bij Dolron Rivierenland Makelaars in Tiel en inmiddels zijn er 6 appartementen verkocht.</p>
<p><u>Risico's op wanbetaling</u> Het risico dat een Crowdfundingproject of de Projecteigenaar te maken krijgt met faillissementen of andere insolventieprocedures, en andere gebeurtenissen met betrekking tot het Crowdfundingproject of de Projecteigenaar die kunnen leiden tot het verlies van de Belegging voor de Beleggers. Dergelijke risico's kunnen worden veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder maar niet beperkt tot: (ernstige) verandering in macro-economische omstandigheden, wanbeheer, gebrek aan ervaring, fraude, financiering die niet past bij het ondernemingsdoel, mislukte</p>	<p>De Stichting Security Trustee KOM Group behartigt de belangen van Beleggers in het project en treedt in het geval van wanbetaling op namens deze beleggers. Voor zover mogelijk zal via een minnelijk traject de betalingsachterstand worden ingelopen. In het uiterste geval zal de Stichting Security Trustee KOM Group in rechte treden namens de beleggers om de aan</p>

<p>productlancering en een gebrek aan cashflow.</p>	<p>het crowdfundingaanbod verbonden zekerheden uit te winnen.</p>
<p><u>Risico van een lager, vertraagd of geen rendement</u> Het risico dat het rendement lager is dan verwacht, vertraging oploopt of dat de Projecteigenaar in gebreke blijft met rentebetalingen en aflossing.</p>	<p>De risico's zoals hiervoor beschreven, kunnen negatieve invloed hebben op het rendement. Mocht het komen tot een faillissement van de kredietnemer, dan kan de Stichting Security Trustee KOM Group met de ondernemer alternatieve afspraken maken voor wat betreft de compensatie van het rendement. De focus van de Stichting ligt dan voornamelijk op het incasseren van de hoofdsom (uw belegging). Als er sprake is van een betalingsachterstand en er (nog) geen sprake is van insolventie, dan eist de Stichting de financiering, inclusief beoogd rendement, direct op. De Stichting probeert in eerste instantie om minnelijk, maar desnoods via een gerechtelijke procedure, tot volledige terugbetaling te komen. Dit doet de Stichting in samenwerking met gespecialiseerde partijen, zoals juridisch adviseurs, incassoadvocaten en deurwaarders.</p>
<p><u>Risico van het omvallen van het platform</u> Het risico dat het Crowdfundingplatform tijdelijk of permanent niet meer in staat is om haar diensten te verlenen.</p>	<p>Onder de Europese Vergunning heeft Capital Circle een Bedrijfscontinuïteitsplan opgesteld waarin zowel op organisatorisch als technisch vlak maatregelen en procedures zijn beschreven, die de risico's dat het platform tijdelijk of permanent uitvalt, mitigeren. Ook is het platform getoetst op prudentiële eisen. Op alle aspecten voldoet het platform aan de eisen die onder de vergunning gesteld worden.</p>
<p><u>Risico van illiquiditeit van de Belegging</u> Het risico dat Beleggers hun Belegging niet kunnen verkopen.</p>	<p>Vooralsnog zijn beleggingen in crowdfundingprojecten tussentijds niet verhandelbaar. Dit risico is meegenomen in de risicokwalificatie en de daaruit voortvloeiende rentevergoeding voor de beleggers.</p>
<p><u>Andere risico's</u> Ieder ander risico, zoals bijvoorbeeld risico's die buiten de controle van de projecteigenaar liggen, zoals politieke en regelgevende risico's.</p>	<p>Deze risico's zijn inherent aan beleggen en beleggers zullen deze risico's moeten overwegen om überhaupt in crowdfundingprojecten te beleggen.</p>

Deel D: Informatieverschaffing met betrekking tot de Geldlening

De aard, duur en voorwaarden van de Geldlening:	De financiering wordt gebruikt om de bouwtermijnen te voldoen van een te realiseren nieuwbouwappartement in het voormalig bioscoopgebouw 'De Premiere'. Het betreft een aflossingsvrije lening van €60.000,- verstrekt met een looptijd van 24 maanden en een jaarlijkse rente van 9,5%.
Mogelijkheid tot vervroegd aflossen:	Vervroegde aflossing is toegestaan zonder extra kosten.
Jaarlijks rentepercentage:	9,5% per jaar.
Methode van renteberekening:	Op basis van de soort lening, looptijd van de lening en het gekwalificeerde risico profiel.
Risicobeperkende maatregelen (zekerheden, borgen, of andere soorten waarborgen):	Als zekerheid verstrekt J.J. Jansen Onroerend Goed B.V. recht van 2 ^e hypotheek op 1 appartement in het pand Walstraatje 8 te Tiel, appartementsindexnummer 13.
Schema voor de terugbetaling van de hoofdsom en betaling van rente:	De aangeboden lening voorwaarden omvatten een looptijd van 24 maanden en een jaarlijkse rente van 9,5%. Vervroegde aflossing is toegestaan zonder extra kosten.
Historie van verzuimsituaties (wanbetaling) door de Projecteigenaar in het kader van Geldleningsovereenkomsten gedurende de afgelopen vijf jaar	Er heeft géén verzuim plaats gevonden.
Het beheer van de Geldlening, ook in situaties waarin de Projecteigenaar zijn verplichtingen niet nakomt.	De Stichting Security Trustee KOM Group beheert de Geldlening, tekent de Geldleningsovereenkomst namens de Beleggers en treedt op in situaties waarin de Projecteigenaar zijn verplichtingen niet nakomt. De Stichting Security Trustee KOM Group is opgericht met het doel de belangen van de Beleggers, op basis van een door de Beleggers verleende Volmacht en verstrekte Last, te behartigen en hen te vertegenwoordigen, alsmede voor het verkrijgen van zekerheidsrechten van een Projecteigenaar op basis van een Parallele Vordering, welke gelijk is aan het geheel van vorderingen welke de gezamenlijke Beleggers van tijd tot tijd hebben op de Projecteigenaar uit hoofde van de Geldleningsovereenkomst.

Deel E: Vergoedingen, informatie en verhaal

Vergoedingen en kosten	Alle vergoedingen en kosten die bij Beleggers in rekening zullen worden gebracht zijn opgenomen in het Tarievenblad Beleggers, zoals hieronder
-------------------------------	--

	<p>weergegeven en te downloaden via het Crowdfundingplatform.</p> <p>Voor de diensten via het Crowdfundingplatform Capital Circle, wordt aan zowel de Projecteigenaar als de Belegger een vergoeding gevraagd. Deze vergoedingen zijn hieronder beschreven. KOM Group B.V. behoudt het recht om de tarieven periodiek aan te passen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>KOM Group B.V.</th> <th>Vergoeding (incl. BTW)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aanmaken Account via het Crowdfundingplatform</td> <td>Gratis</td> </tr> <tr> <td>Bemiddelingsfee bij totstandkoming Geldleningsovereenkomst</td> <td>Gratis</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>Incasso Test Projecteigenaar</td> <td>Gratis</td> </tr> <tr> <td>Uitboeking Geldlening Projecteigenaar</td> <td>Gratis</td> </tr> <tr> <td>Incasso Aflosbedragen bij Projecteigenaar</td> <td>Gratis</td> </tr> <tr> <td>Jaarlijkse vergoeding</td> <td>1% per jaar over de daadwerkelijk uitstaande gelden</td> </tr> </tbody> </table> <p>Online Payment Platform voert geen inhoudelijk beheer ten aanzien van de Geldlening. Online Payment Platform verzorgt slechts de maandelijkse incasso bij de Projecteigenaar en de uitbetaling aan de Beleggers. Voor de verwerking hiervan brengt Capital Circle via Online Payment Platform maandelijks transactiekosten in rekening bij zowel de Projecteigenaar als de Beleggers. Het bedrag wordt ingehouden van de maandelijkse uitbetalingen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Stichting Security Trustee KOM Group</th> <th>Vergoeding</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Opstellen Geldleningsovereenkomst en zekerheden documentatie</td> <td>Gratis</td> </tr> <tr> <td>Kosten externe partijen zekerheidsdocumentatie (taxatie, notaris etc.)</td> <td>Te betalen door Projecteigenaar aan de externe partij</td> </tr> </tbody> </table> <p>De registratie en identificatie conform de EU-Verordening Crowdfunding van een Account op ons Crowdfundingplatform is nog altijd geheel gratis.</p>	KOM Group B.V.	Vergoeding (incl. BTW)	Aanmaken Account via het Crowdfundingplatform	Gratis	Bemiddelingsfee bij totstandkoming Geldleningsovereenkomst	Gratis			Incasso Test Projecteigenaar	Gratis	Uitboeking Geldlening Projecteigenaar	Gratis	Incasso Aflosbedragen bij Projecteigenaar	Gratis	Jaarlijkse vergoeding	1% per jaar over de daadwerkelijk uitstaande gelden	Stichting Security Trustee KOM Group	Vergoeding	Opstellen Geldleningsovereenkomst en zekerheden documentatie	Gratis	Kosten externe partijen zekerheidsdocumentatie (taxatie, notaris etc.)	Te betalen door Projecteigenaar aan de externe partij
KOM Group B.V.	Vergoeding (incl. BTW)																						
Aanmaken Account via het Crowdfundingplatform	Gratis																						
Bemiddelingsfee bij totstandkoming Geldleningsovereenkomst	Gratis																						
Incasso Test Projecteigenaar	Gratis																						
Uitboeking Geldlening Projecteigenaar	Gratis																						
Incasso Aflosbedragen bij Projecteigenaar	Gratis																						
Jaarlijkse vergoeding	1% per jaar over de daadwerkelijk uitstaande gelden																						
Stichting Security Trustee KOM Group	Vergoeding																						
Opstellen Geldleningsovereenkomst en zekerheden documentatie	Gratis																						
Kosten externe partijen zekerheidsdocumentatie (taxatie, notaris etc.)	Te betalen door Projecteigenaar aan de externe partij																						
<p>Toegang tot meer informatie:</p>	<p>Beleggers kunnen (kosteloos) aanvullende informatie verkrijgen, alsmede vragen stellen, omtrent dit Crowdfundingaanbod via het Crowdfundingplatform en het Account.</p>																						
<p>Klachtenbehandeling :</p>	<p>Klachten over de Belegging of de Projecteigenaar kunnen via het Account of via de e-mail (info@kapitaalopmaat.nl) kenbaar worden gemaakt.</p> <p>Klachten omtrent Capital Circle als crowdfundingdienstverlener dienen te worden ingediend door het volgen van de door Capital Circle op het Crowdfundingplatform gepubliceerde Klachtenprocedure, waarvan het Elektronisch Klachtenformulier onderdeel uitmaakt.</p>																						