

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.  
Geen prospectusplicht voor deze activiteit.



## Belangrijkste informatie over de belegging

### Certificaten van aandelen van Stichting Administratiekantoor Jopen Crowd Fund



Dit document is opgesteld op 20-dec-2023

Dit document helpt u de risico's, de kosten, en het rendement van de belegging beter te begrijpen.

*Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.*

#### ***Wat wordt er aangeboden en door wie?***

De certificaten van aandelen worden aangeboden door **Vestekerk Holding BV**. De aanbieder is **Niet** de uitgevende instelling van de certificaten van aandelen. Dat is Stichting Administratiekantoor Jopen Crowd Fund. De uitgevende instelling van de onderliggende aandelen is Vestekerk Holding BV.

De aanbieder is actief in de productie en verkoop van speciaalbieren en destillaten, en de exploitatie van horeca.

De website van de aanbieder is [www.jopenbier.nl](http://www.jopenbier.nl)

De website van de aanbieding is <https://www.jopenbier.nl/investeren-in-jopen/>

### ***Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger?***

Over het algemeen geldt: hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de certificaten van aandelen is afhankelijk van de winst die **Vestekerk Holding BV** maakt. De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies, waardoor u mogelijk minder rendement krijgt uitgekeerd of zelfs uw inleg of een deel daarvan verliest. De belangrijkste redenen waardoor **Vestekerk Holding BV** mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

- Een hoge bezettingsgraad van de brouwerij wordt niet behaald: de huidige brouwcapaciteit wordt onvoldoende benut waardoor de marges laag blijven.
- Toenemende wet- en regelgeving: het risico van veranderende en/of toenemende wet- en regelgeving of hogere accijns op alcohol waardoor de producten van Vestekerk Holding BV minder verkocht worden.
- Verhoging van grondstofprijzen door macro economische omstandigheden of door gelimiteerde beschikbaarheid. Hierdoor kan de kostprijs van de producten hoger worden wat de winstmarges zal drukken.

De certificaten van aandelen zijn de eerste twee jaar niet verhandelbaar op een beurs of platform. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw certificaten van aandelen als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt dan dus het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden.

Na een periode van twee jaar zijn de certificaten van aandelen verhandelbaar op Bondex, powered by Nxchange. Desondanks kan het zijn dat er ook op dat moment geen koper is voor uw certificaat van aandeel als u van uw belegging af wilt. U loopt daarmee het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden.

Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over de risico's" op pagina 6.

### ***Wat is de doelgroep van deze belegging?***

De certificaten van aandelen worden aangeboden aan Craft bier fans, en Jopen Bier fans in het bijzonder, klanten, partners, en individuele en zakelijke beleggers.

De certificaten van aandelen zijn geschikt voor beleggers die **in een brouwerij willen beleggen en zich bewust zijn van de risico's waaronder de volatiliteit in verdiensten van kleine bedrijven en het mogelijk uitblijven van rendement.**

De certificaten van aandelen zijn **niet** geschikt voor beleggers die **op zoek zijn naar korte termijn rendement en/of de aan de certificaten verbonden risico's niet willen accepteren.**

### ***Wat voor belegging is dit?***

U belegt in een certificaat van een aandeel. Het certificaat heeft geen stemrecht en geen vergaderrecht.

De nominale waarde van de certificaten van aandelen is EUR 0,01.

De intrinsieke waarde van de certificaten van aandelen voor uitgifte is EUR 0,06 per stuk. U betaalt EUR 2,12 per certificaat. Daarvan wordt voor elk certificaat EUR 0,01 aangemerkt als koopprijs en het restant als een storting op het betreffende certificaat.

Deelname is mogelijk vanaf 111 certificaten van aandelen.

De datum van uitgifte van de certificaten van aandelen is 21-12-2023.

De looptijd van de uitgifte ronde is tot en met 31 mei 2024.

In de eerste 5 jaar wordt de cash flow geherinvesteerd in verdere groei en zal er geen dividend worden uitgekeerd. In de jaren daarna wordt dividend heroverwogen afhankelijk van de cash flow. Daarnaast kan er mogelijk ook rendement worden behaald bij toekomstige verkoop van de aandelen in Jopen Bier.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over het rendement" op pagina 9.

### ***Wat zijn de kosten voor u als belegger?***

Over uw inleg betaalt u geen emissiekosten. De emissiekosten komen voor rekening van de aanbieder.

Bij verkoop van uw certificaat van aandeel betaalt u 0,5% kosten. Uw certificaten van aandelen worden digitaal geadmistreerd via Bondex B.V. Na twee jaar kunt u via de besloten marktplaats van Bondex certificaten van aandelen tegen een door de uitgevende instelling vastgestelde koers worden verhandeld. Hier kunnen certificaathouders een vaste op- en afslag op hanteren van 10% (boven en/of onder de vastgestelde koers).

### Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt 0,03 euro gebruikt om de kosten af te dekken van de ronde (emissiekosten) en 0,97 wordt geïnvesteerd in:

#### De opgehaalde EUR 2.500.000 zal worden besteed aan:

- Een nieuwe Multima 18 blikvuller van Leibinger
- De integratie van de blikvuller met de bestaande bottellijn
- Modernisering van de magazijnen (o.a. een nieuw dak)
- Een verbouwing van de Jopenkerk
- Uitbreiding van het werkkapitaal

Uw inleg behoort tot het vermogen van Vestekerk Holding BV.

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje “Nadere informatie over de besteding van de opbrengst” op pagina 8.

### Nadere informatie over de belegging

In dit onderdeel van het document vindt u nadere informatie over de aanbieding en de aanbieder. Hiermee krijgt u meer inzicht in de specifieke risico's, de kosten, en het rendement van de aanbieding.

*Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.*

#### Nadere informatie over de uitgevende instelling

De aanbieder (Vestekerk Holding BV) is niet de uitgevende instelling van de certificaten van aandelen. De uitgevende instelling is een **stichting** (Stichting Administratiekantoor Jopen Crowd Fund), opgericht op **14-12-2023** en gevestigd in **Haarlem** onder het KvK-nummer 92259367. Het adres van de uitgevende instelling is Gedempte Voldersgracht 2, 2011 WD, Haarlem. De website van de aanbieder is [www.jopenbier.nl](http://www.jopenbier.nl).

De uitgevende instelling wordt bestuurd door **Michel Ordeman** en **Lydian Zoeteman**.

Contactpersonen van de uitgevende instelling: Michel Ordeman, [jopencrowd@jopenbier.nl](mailto:jopencrowd@jopenbier.nl), 023-5334114 en Lydian Zoetman, [jopencrowd@jopenbier.nl](mailto:jopencrowd@jopenbier.nl), 023-5334114.

De uitgevende instelling (Stichting Administratiekantoor Jopen Crowd Fund) heeft aandelen in de aanbieder (Vestekerk Holding BV). De bestuurders van de uitgevende instelling hebben het stemrecht over de aandelen van de aanbieder gehouden door de uitgevende instelling.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling: **Het uitgeven en administreren van certificaten van aandelen in Vestekerk Holding BV.**

De uitgevende instelling is aandeelhouder in de aanbieder. Er is **een** financiële relatie tussen de aanbieder en de uitgevende instelling.

#### **Nadere informatie over de aanbieder**

De aanbieder is een BV, opgericht op **30-dec-2005** en gevestigd in Haarlem onder het KvK-nummer 34237872. Het adres van de aanbieder is Gedempte Voldersgracht 2, 2011 WD, Haarlem. De website van de aanbieder is [www.jopenbier.nl](http://www.jopenbier.nl).

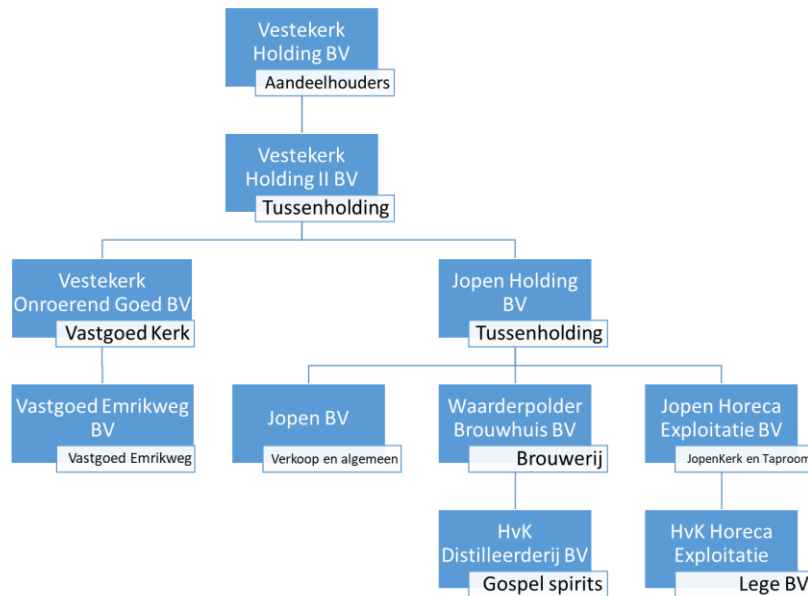
De aanbieder wordt bestuurd door Michel Ordeman en Lydian Zoetman.

Contactpersonen van de uitgevende instelling: Michel Ordeman, [jopencrowd@jopenbier.nl](mailto:jopencrowd@jopenbier.nl), 023-5334114 en Lydian Zoetman, [jopencrowd@jopenbier.nl](mailto:jopencrowd@jopenbier.nl), 023-5334114

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de aanbieder: **Het produceren en verkopen van speciaalbier en destillaten, en het exploiteren van horeca.**

De uitgevende instelling heeft **wel** (financiële) relaties met gelieerde entiteiten en/of personen.

Het organogram van de aanbieder (alle dochtermaatschappijen zijn 100% dochter)



De aandeelhouders van de aanbieder - voor uitgifte van deze participatie ronde - zijn:

- Karmijn Participatie VI BV	24,54%
- Karmijn Participatie XI BV	20,61%
- Epcon BV	14,34%
- Merlen Consulting BV	14,34%
- Michel Ordeman	15,52%
- Overige aandeelhouders	10,15%
- Stichting aandelenkapitaal Vestekerk	00,50%

### ***Nadere informatie over de risico's***

Potentiële beleggers die overwegen om te beleggen in de certificaten van aandelen worden met klem aangeraden kennis te nemen van het gehele Pitchdeck en zowel het Pitchdeck als de in deze paragraaf weergegeven risicofactoren zorgvuldig in overweging te nemen, alvorens daartoe te beslissen.

Investeren brengt altijd risico's met zich mee. Er kunnen zich immers onverwachte ontwikkelingen voordoen, die de rendementsontwikkeling negatief beïnvloeden en die zelfs ervoor kunnen zorgen dat het gehele ingelegde bedrag verloren gaat. Dit geldt ook voor beleggingen in de certificaten van aandelen die worden aangeboden Vestekerk Holding BV. Onderstaande risicofactoren zijn omstandigheden die zich mogelijk zouden kunnen voordoen. Vestekerk Holding BV kan geen uitspraak doen over de mate van waarschijnlijkheid dat deze omstandigheden zich daadwerkelijk voordoen. Als deze risico's zich voordoen kan dit de financiële positie van Vestekerk Holding BV en daarmee de waarde van de certificaten van aandelen beïnvloeden. De continuïteit van Vestekerk

Holding BV is afhankelijk van de wijze waarop met genoemde risico's wordt omgegaan en de mate waarin deze risico's te mitigeren zijn. De in deze paragraaf opgesomde lijst van risicofactoren is niet uitputtend en andere factoren, die thans niet onderkend zijn bij Vestekerk Holdings BV, kunnen mogelijk de financiële positie van Vestekerk Holding BV en daarmee de waarde van de certificaten van aandelen negatief beïnvloeden. De waarde van de aandelen is sterk afhankelijk van het slagen van het businessplan van Vestekerk Holding BV of de mogelijke realisatie van een toekomstige verkoop van aandelen in Vestekerk Holding BV.

**Lage bezettingsgraad van de brouwerij:** het risico bestaat dat de capaciteit van de brouwerij onvoldoende wordt benut omdat de beoogde volumegroei van Jopen Bier en het loon brouwen achterblijft ten opzichte van de verwachtingen. Dit betekent dat de beoogde efficiëntie en optimale benutting van de brouwerij niet wordt gerealiseerd waardoor de marge lager blijft dan verwacht. Voor de belegger betekent dit dat er minder rendement zal worden gemaakt.

**Conjunctuurrisico:** het risico bestaat dat consumenten kiezen voor goedkopere bieren in plaats van premium speciaalbier in mindere en onzekere economische tijden. Dit betekent dat er minder speciaalbier zal worden verkocht wat de omzetgroei beperkt. Voor de belegger betekent dit dat het langer zal duren voor dat de onderneming haar rendementsdoelstellingen bereikt.

**Toenemende wet- en regelgeving:** het risico van veranderende en/of toenemende wet- en regelgeving of hogere accijns op alcohol waardoor de producten van Vestekerk Holding BV minder verkocht worden. Voor de belegger betekent dit mogelijk een lagere omzet(groei) en/of druk op de marge wat het rendement zal drukken.

**Financieringsrisico:** er is sprake van een financieringsrisico bij het wegvallen van voldoende winst voor de onderneming om aan haar (financierings)verplichtingen te kunnen voldoen. Indien de onderneming daarnaast ook niet in staat is om nieuw kapitaal op te halen kan dit tot gevolg hebben dat de uitgevende instelling insolvent wordt. Dit betekent voor de certificaat van aandeel houder dat zij mogelijk haar hele investering kan verliezen als dit risico zich verwezenlijkt.

**Risico van beperkte handelbaarheid:** er is sprake van het risico op beperkte handelbaarheid van de certificaten op aandelen omdat er in de eerste 2 jaar geen mogelijkheid tot koop en verkoop is en dat er na 2 jaar via het Bondex platform mogelijk geen of onvoldoende kopers zijn voor deze certificaten van aandelen. Dit betekent dat de belegger zijn of haar certificaten niet te gelde kan maken of deze mogelijk tegen een lagere prijs dan gewenst zal moeten verkopen.

**Rangorde uitbetaling bij verkoop:** In geval van gehele verkoop of faillissement hebben de volgende uitkeringen voorrang op de uitbetaling van het rendement op de certificaten van aandelen: financiële en rentedragende schulden en preferente aandelen. Dit betekent voor u dat als de opbrengsten bij een gehele verkoop lager zijn dan de uitstaande schulden dat u mogelijk niet uw (hele) inleg terug krijgt.

**Concurrentierisico:** er is sprake van het risico op concurrentie omdat meer marktpartijen op dezelfde markt actief zijn en kunnen worden. Dit zou als gevolg kunnen hebben dat omzet- en winstdoelen niet gehaald worden. Dit betekent dat de certificaten van aandelen minder waard kunnen worden of dat beleggers zelfs hun gehele investering kunnen verliezen.

**Operationeel risico:** Er bestaat een risico op operationele fouten en/of tekortkomingen als gevolg van zowel externe als interne omstandigheden. Dit zou als gevolg kunnen hebben dat omzet- en winstdoelen niet gehaald kunnen worden. Dit betekent dat de certificaten minder waard kunnen worden of dat beleggers zelfs hun gehele investering kunnen verliezen.

**Risico op verhoging van accijns:** er bestaat het risico dat accijns op alcoholische dranken worden verhoogd, wat zou leiden tot prijsstijgingen voor de producten van Vestekerk Holding BV. Deze prijsstijgingen kunnen resulteren in een afname van de vraag, waardoor de omzetgroei beperkt wordt. Voor beleggers betekent dit mogelijk een daling van de verkoopvolumes en druk op de winstmarges, wat ervoor kan zorgen dat certificaten minder waard worden.

**Risico van hogere grondstofprijzen:** er bestaat een risico op stijgende grondstofprijzen, met name als gevolg van economische omstandigheden. Hogere kosten voor grondstoffen, zoals gerst en hop, kunnen de productiekosten verhogen en de winstmarges van Vestekerk Holding BV onder druk zetten. Dit betekent dat de certificaten minder waard kunnen worden.

**Rendementsrisico:** het risico bestaat dat verwachte rendementen niet worden gehaald omdat de verkoopcijfers tegenvallen, te weinig marge wordt behaald of de kosten te hoog zijn. Dit betekent dat de certificaten minder waard kunnen worden of dat beleggers zelfs hun gehele investering kunnen verliezen.

### ***Nadere informatie over de besteding van de opbrengst***

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt EUR 2.500.000,-.

Dit bedrag kan ook lager zijn als niet op alle certificaten van aandelen wordt ingeschreven. De minimale opbrengst is EUR 250.000,-.

De opbrengst wordt gebruikt voor:

- Om de groeiende vraag naar Craft bier op blik goed te kunnen bijbenen, willen we investeren in een rotatie afvuller, de Multima 18 kops tegendruk vuller van de Duitse fabrikant Leibinger. Met deze vuller verhogen we onze afvulsnelheid van 2000 naar 5500 blikken per uur. Ook kunnen we het proces veel beter beheersen omdat het een tegendrukvuller is, dat betekend minder onder en



overvul (lees uitval) en minder zuurstof opname. Iets wat bij onze hop forward bieren van het grootste belang is. Deze leverancier denkt ook mee door bij een toekomstige nog grotere vraag naar blik deze vuller te kunnen omruilen voor een met een nog grotere capaciteit.

- Voor het integreren van deze blik afvuller zullen we wat aanpassingen moeten doen aan de afvullijn waar we nu alleen onze flessen met transporteren en inpakken. De Blikvuller zal worden geplaatst in de hal waar nu onze flessen worden afgevuld, met ook de de-palletizer, dozen opzetten en dozen sluiters, de inpakker en allerlei transportbanden om alles aan elkaar te knopen.
- In de Jopenkerk willen de huidige achterzaal meer openbreken om deze ruimte meer te betrekken bij de kerk. Hier willen we ook een 20tal tapkranen plaatsen waar je zelf jouw bier kan tappen in het door jou gewenste volume. Niet alleen Jopenbier, maar juist ook gastbieren van bevriende collega's.
- In de Waarderpolder staat onze nieuwbouw met de afvullijnen en de tweede brouwerij. Dit hebben we kunnen bouwen op 7000 vierkante meter parkeerterrein dat we konden kopen, naast de bestaande magazijnen. Deze bestaande magazijnen (1500 M2) hebben we ook kunnen aanschaffen, maar het dak is aan vervanging toe en het liefst leggen we daar meteen zonnepanelen op om meer sustainable te ondernemen.
- Om de groei in non-alcoholic bieren goed te kunnen handelen, willen we mogelijk investeren in een pasteurisatielijn.
- Omdat de kost voor de baat uit gaat, willen we ook een investering doen in verdere uitbreiding van ons werkkapitaal.

Van de opbrengst wordt 3% aan emissiekosten betaald door de aanbieder.

De opbrengst is waarschijnlijk voldoende voor de beoogde projecten. Mocht er minder dan de totale aanbieding worden opgehaald dan zal er een fasering worden aangebracht in de projecten.

### ***Nadere informatie over het rendement***

Jaarlijks worden eventuele winsten geherinvesteerd in de groei van Vestekerk Holding BV. Je profiteert als belegger van de mogelijke positieve waardeontwikkeling van Vestekerk Holding BV.

Deze waardestijging wordt mogelijk gerealiseerd in de vorm van toekomstig dividend (de mogelijk uitkering van dividend wordt her-overwogen na 5 jaar en is oa. afhankelijk van de cash flow) of middels mogelijke opbrengsten bij een toekomstige verkoop van aandelen.

### ***Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling***

De aanbieder is actief sinds 30-dec-2005. De volgende financiële informatie is de meest recent beschikbare informatie, d.d. 31 Oktober:

#### Balans

Het eigen vermogen bedraagt EUR 1.607.146,- en bestaat uit:

- Aandelen kapitaal EUR 277.825,-
- Agio EUR 12.431.649,-
- Winstreserves EUR (10.037.235),-
- Resultaat boekjaar EUR (1.065.297),-

Het vreemd vermogen bedraagt EUR 15.467.657,- en bestaat uit:

- Lening Karmijn EUR 6.885.458,-
- Hypotheek & leases EUR 6.340.986,-
- Schuld belastingdienst EUR 638.351,-
- Overige schulden EUR 82.880,-
- Rekening courant saldo EUR 1.519.982,-

De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is 9%/91%. Wanneer de achtergestelde aandeelhouders lening van Karmijn niet wordt meegenomen als schuld maar als achtergesteld aandeelhouderskapitaal dan is deze verhouding 50%/50%.

Het werkkapitaal bedraagt EUR 1.865.310,- en bestaat uit:

- Voorraden EUR 1.943.747,-
- Debiteuren EUR 2.746.482,-
- Overige vorderingen EUR 184.496,-
- Crediteuren EUR 1.502.879,-
- Overige schulden EUR 1,506,537,-

Het bedrag aan uitstaande leningen is EUR 13.762.744,-. Dit betreft aantal leningen die de aanbieder in de komende jaren moet aflossen:

- Rabobank leningen, 4.384.354 EUR, tegen een gemiddelde rente van ca. 5% met een jaarlijkse aflossingsverplichting van:
  - EUR 208.569,- in 2023, EUR 522.461,- in 2024 t/m 2027, EUR 726.645,- in 2028
  - In de jaren daarna loopt dit bedrag langzaam terug naar EUR 0,- in 2035.
- Rabobank lease, 1.854.581 EUR, tegen een gemiddelde rente van ca. 5%, met een aflossingsverplichting van:
  - EUR 657.090,- in 2024
  - EUR 649.469,- in 2025
  - EUR 548.023,- in 2026
- Een achtergestelde aandeelhouderslening van Karmijn Participatie VI BV ter hoogte van EUR 6.885.458,- met een jaarlijkse vaste rente van EUR 466.978,-

### Zekerheden

De uitgevende instelling heeft **wel** zekerheden verleend aan de Rabobank. De Rabobank heeft zekerheden gevestigd op alle activa inclusief de brouwerij, debiteuren en voorraden. Daarnaast zijn ook alle aandelen in Vestekerk Holding BV verpand aan de Rabobank.

Op alle aandelen in de aanbieder (Vestekerk Holding BV) en haar dochtermaatschappijen is als onderdeel van de bestaande financieringsafspraken een pandrecht gevestigd ten behoeve van de Rabobank. Ook op de aandelen die zijn uitgegeven aan Stichting Administratiekantoor Jopen Crowd Fund is/wordt er een pandrecht gevestigd (vervolgens zijn deze aandelen gecertificeerd voor uitgifte in de crowdfund campagne). In het geval dat Vestekerk Holding B.V. en/of een van haar dochtermaatschappijen niet aan haar verplichtingen richting de Rabobank kan voldoen heeft de Rabobank de mogelijkheid om haar pandrecht in te roepen en het pandrecht uit te winnen. Dit betekent dat wanneer dit zich voordoet u mogelijk uw hele inleg verliest.

### Resultatenrekening

De volgende informatie ziet op een periode van 10 maanden, einde periode is gelijk aan de balansdatum van de informatie hierboven en is de meest recent beschikbare informatie.

#### P&L

EUR x 1000	FY 2020	FY 2021	FY 2022	2023 YTD Oktober
Omzet	10.759	12.336	12.421	10.546
Bruto marge	7.950	9.346	9.475	7.881
OPEX	7.750	8.047	9.050	7.166
EBITDA	200	1.300	424	715

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting EUR 2.500.000 met een minimum opbrengst van EUR 250.000.

Er wordt op dit moment **geen** additionele financiering aangetrokken.

De volgende informatie ziet op de situatie na uitgifte van de certificaten van aandelen:

Na de uitgifte van de certificaten van aandelen is de eigen vermogen/vreemd vermogen verhouding 21%/79%. Wanneer de achtergestelde aandeelhouders lening van Karmijn niet wordt meegenomen als schuld maar als achtergesteld aandeelhouderskapitaal dan is deze verhouding 56%/44%.

***Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving***

De aanbiedingsperiode begint op 21-12-2023 en eindigt op 31-5-2024.

De uitgiftedatum van de certificaten van aandelen is 21-12-2023.

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven: via

<https://www.nxchange.com/venue/jopen/jopen>