

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 7 maart 2025

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. Bestuursleden zijn Michel Ordeman en Lydian Zoetman, beide ook werkzaam voor de BV. 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

De webpagina van de aanbidding 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 accijnzen 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.

Met onze huisbankier is afgesproken dat we dit jaar nog de lening van de huisbank gaan herfinancieren. We zijn met hulp van een externe adviseur met meerdere partijen in gesprek, maar dit proces loopt nog. Gezien onze positieve cashflow uit de operationele activiteiten, hoge solvabiliteit en bezittingen, zoals de Jopenkerk en brouwerij in de Waarderpolder, zijn we ervan overtuigd dat een nieuwe financiering tot de mogelijkheden behoort. Dit is op dit moment echter nog niet rond.

De certificaten van aandelen zijn het eerste 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 kunt krijgen en uw belegging langer aan moet houden.

Na een periode van één 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 certificaten van aandelen als u van uw belegging af wilt. U loopt daarmee het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kunt 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 craftbierfans, 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 kortetermijnrendement 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 0,08 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 125 certificaten van aandelen.

De looptijd van de uitgifte ronde is van 27 maart 2025 tot en met 24 maart 2026.

De waarde van Jopen Bier is bepaald door gebruik te maken van het vergelijken van verschillende crowdfund campagnes en andere transacties in de markt. We hebben dit gedaan met een onafhankelijk adviseur (Corporate Finance Advisor) met veel expertise in de markt van de craftbier brouwerijen.

In de eerste 4 jaar wordt de cashflow geherinvesteerd in verdere groei en zal er geen dividend worden uitgekeerd. In de jaren daarna wordt dividend heroverwogen afhankelijk van de cashflow. 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 additionele 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 geadministreerd 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 hanteren van 10% (boven en/of onder de vastgestelde koers).

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

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

De opgehaalde EUR 990.000,- zal worden besteed aan:

- Het uitbreiden van de keuken in de Jopenkerk zodat de verhoogde capaciteit van het restaurant kan faciliteren
- Investeren in aanpassingen aan en vernieuwing van het interieur van het restaurant in de Jopenkerk
- Het plaatsen van een zelftap-systeem in 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.

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

Contactpersonen van de uitgevende instelling: Michel Ordeman, jopencrowd@jopenbier.nl, 023-5334114 en Lydian Zoetman, 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 december 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.

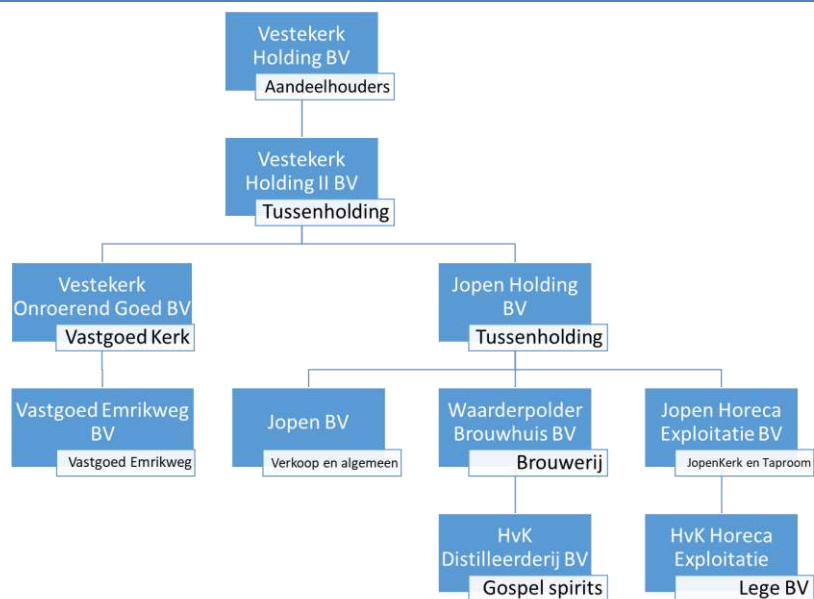
De aanbieder wordt bestuurd door Michel Ordeman en Lydian Zoetman.

Contactpersonen van de uitgevende instelling: Michel Ordeman, jopencrowd@jopenbier.nl, 023-5334114 en Lydian Zoetman, 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% dochterondernemingen)



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

	Issued shares	%
Karmijn Participatie VI B.V.	6,099,248	20.65%
Karmijn Participatie XI B.V.	6,508,252	22.04%
Mililafra Beheer B.V.	2,450,300	8.30%
Epcon B.V.	4,003,300	13.56%
Merlen Consulting B.V.	4,003,300	13.56%
Dhr. M. Ordeman	4,334,500	14.68%
Mevr. L. Zoetman	89,600	0.30%
Dhr. C.A. Wisse	294,000	1.00%
Totaal Agio	27,782,500	94.08%
STAK certificaten		
werknemers	567,000	1.92%
Crowdfund certificaten	1,181,929	4.00%

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 door 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 door 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 loonbrouwen achterblijven 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 voordat 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.

(Her)-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 niet in staat is om nieuw kapitaal op te halen in 2025 voor de herfinanciering van de huidige leningen, dan 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 twee jaar geen mogelijkheid tot koop en verkoop is en dat er na twee 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 terugkrijgt.

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 wordt 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 990.000,-.

Dit bedrag kan ook lager zijn als niet op alle certificaten van aandelen wordt ingeschreven. De minimale opbrengst is EUR 445.000,-.

De opbrengst wordt gebruikt voor:

- Gegeven onze positieve ervaringen van de samenwerking met Taphuys, hebben we besloten ook een zelftap-systeem in de Jopenkerk te plaatsen. Hiervoor kunnen gasten een tapkaart bij de bar aanschaffen om zelf bier te kunnen

tappen. De crowdfunders kunnen dit met hun persoonlijke Jopenpas doen. Tevens zal er een tapkraan komen die exclusief is voor de crowdfunders.

- De Jopenkerk gaat haar 15^{de} levensjaar in en de keuken is toe aan een uitbreiding om meer werkruimte te creëren. Dit geeft de mogelijkheid om een deel van de keuken meer zichtbaar te maken, namelijk door het balkon op te gaan. Daarmee kunnen we weer een volwaardige menukaart draaien.
- Om het restaurant na bijna 15 jaar ook een upgrade te geven zal een deel van het interieur en meubilair worden vervangen.
- 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 het totale bedrag van de aanbidding 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 mogelijke uitkering van dividend wordt heroverwogen na 4 jaar en is o.a. afhankelijk van de cashflow) 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 december 2005. De volgende financiële informatie is de meest recent beschikbare informatie, d.d. 31 december 2024:

Balans

Het eigen vermogen bedraagt EUR 2.250.262,- en bestaat uit:

- Aandelenkapitaal EUR 295.414,-
- Agio EUR 13.833.116,-
- Winstreserves EUR (10.557.326,-)
- Resultaat boekjaar EUR (1.320.943,-)

Het vreemd vermogen bedraagt EUR 14.598.151,- en bestaat uit:

- Aandeelhoudersleningen ter hoogte van EUR 8.390.283,-
- Hypotheek & leases EUR 5.323.870,-
- Schuld belastingdienst EUR 593.336,-
- Overige schulden EUR 34.377,-
- Rekening-courantsaldo EUR 883.998,-

De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is 11,7%/88,3%. Wanneer de achtergestelde aandeelhouders leningen niet worden meegenomen als schuld maar als achtergesteld aandeelhouderskapitaal dan is deze verhouding 55%/45%.

Het werkkapitaal bedraagt EUR 1.665.530,- en bestaat uit:

- Voorraden EUR 1.436.034,-
- Debiteuren EUR 2.793.180,-
- Overige vorderingen EUR 75.128,-
- Crediteuren EUR 1.297.747,-
- Overige schulden EUR 1.341.064,-

Het bedrag aan uitstaande leningen is EUR 12.942.982,-. Dit betreft het aantal leningen die de aanbieder in de komende jaren moet aflossen:

- Rabobank leningen, EUR 3.653.324,-, tegen een gemiddelde rente van ca. 5% met een jaarlijkse aflossingsverplichting van:
 - EUR 522.461,- in 2025 t/m 2027, EUR 726.645,- in 2028
 - In de jaren daarna loopt dit bedrag langzaam terug naar EUR 0,- in 2035.
- Rabobank lease, 1.197.492,- EUR, tegen een gemiddelde rente van ca. 5%, met een aflossingsverplichting van:
 - EUR 649.469,- in 2025
 - EUR 548.023,- in 2026
- Leibinger lease EUR 397.143,- tegen een rente van 7% met een aflossingsverplichting van EUR 61.860,- in 2025 en EUR 335.283,- in 2026
- Achtergestelde aandeelhoudersleningen van EUR 959.595,- afgegeven in 2023 en 2024 voor de voorfinanciering van investeringen en werkkapitaal.
- EUR 446.841,- Langlopend uitstel van betalingen bij de belastingdienst als gevolg van de coronasituatie in de horeca met een aflossingsverplichting van EUR 165.283,- in 2025, EUR 171.399,- in 2026 en EUR 130.605,- in 2027
- Een achtergestelde aandeelhouderslening van Karmijn Participatie VI BV ter hoogte van EUR 7.430.688,- met een jaarlijkse vaste rente van EUR 466.978,- en geen aflossingsverplichting tot einde looptijd

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 een pandrecht gevestigd (vervolgens zijn deze aandelen gecertificeerd voor uitgifte in de crowdfundcampagne). 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 12 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	FY 2023	FY 2024
Omzet	10.759	12.336	12.421	13.053	12.869
Bruto marge	7.950	9.346	9.475	9.814	9.685
OPEX	7.750	8.047	9.050	8.624	8.737
EBITDA	200	1.300	424	1.189	948

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting EUR 990.000,- met een minimum opbrengst van EUR 445.000,-.

Er wordt op dit moment **geen** additionele financiering aangetrokken, echter het bedrijf voert wel gesprekken over de herfinanciering van de bestaande Rabobank leningen.

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 16,0%/84,0%. Wanneer de achtergestelde aandeelhouders lening van Karmijn niet wordt meegenomen als schuld maar als achtergesteld aandeelhouderskapitaal dan is deze verhouding 57,5%/42,5%.

Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op 27-03-2025 en eindigt op 24-03-2026.

Beleggers dienen zich in te schrijven via:

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