

INFORMATIEMEMORANDUM

BELEGGINGSMAATSCHAPPIJ "RHOON, PENDRECHT EN CORTGENE" B.V.

2016

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



Teslin Capital Management B.V. is de beheerder van het Fonds, en beschikt hiertoe over een vergunning op grond van artikel 2:65 van de Wet op het financieel toezicht. Teslin Capital Management B.V. is opgenomen in het register van de AFM onder vergunningnummer 1501445 en staat bij het uitvoeren van haar beheeractiviteiten onder toezicht van de AFM.

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
HOOFDSTUK 1 - DEFINITIES	3
HOOFDSTUK 2 - RISICOFACTOREN	6
HOOFDSTUK 3 - MARKTBESCHRIJVING LANDELIJK ONROEREND GOED.....	10
HOOFDSTUK 4 - BELEGGINGSBELEID EN BELEGGINGSDOELSTELLING	13
HOOFDSTUK 5 - STRUCTUUR VAN HET FONDS.....	16
HOOFDSTUK 6 - JURIDISCHE ASPECTEN	26
HOOFDSTUK 7 - FINANCIËLE INFORMATIE EN PERIODIEKE RAPPORTAGES.....	31
HOOFDSTUK 8 - UITGIFTE VAN AANDELEN	33
HOOFDSTUK 9 - KOSTEN EN VERGOEDINGEN	34
HOOFDSTUK 10 - FISCALE ASPECTEN	37
HOOFDSTUK 11 - BETROKKEN PARTIJEN	40
BIJLAGEN:.....	42

Termen die beginnen met een hoofdletter zijn gedefinieerd en hebben de betekenis die daaraan in hoofdstuk 2 van het Informatiememorandum is toegekend. Verwijzingen naar Bijlagen betreffen de bijlagen bij dit Informatiememorandum. De Bijlagen zijn – bij wijze van opneming door verwijzing – te raadplegen op de website van het Fonds. (www.teslin.nl/fondsen/RPC).

HOOFDSTUK 1 - DEFINITIES

Woorden en uitdrukkingen in het Informatiememorandum, zoals opgenomen in onderstaande lijst van definities, beginnen met een hoofdletter en hebben, tenzij uit de context anders blijkt, de volgende betekenis (in het enkelvoud weergegeven definities hebben dezelfde betekenis in het meervoud en vice versa):

Aandeel	een aandeel op naam in het Fonds met een nominale waarde van EUR 46
Aandeelhouder	de houder van een Aandeel
Administrateur	de administrateur van het Fonds : TCS Fund & Family Services B.V.
AFM	Stichting Autoriteit Financiële Markten
AIFM-richtlijn	Richtlijn (2011/61/EU) <i>Alternative Investment Fund Managers Directive</i> , zoals geïmplementeerd in de Wet op het financieel toezicht en in werking getreden op 22 juli 2013
Algemene Vergadering	de algemene vergadering van Aandeelhouders
Beheerder	de beheerder, als bedoeld in artikel 1:1 Wft, van het Fonds: Teslin Capital Management B.V.
Beleggingsbeleid	het beleggingsbeleid van het Fonds
Beleggingsdoelstelling	de beleggingsdoelstelling van het Fonds
Beleggingsportefeuille	de Onroerendgoedportefeuille en de door het Fonds aangehouden liquide middelen en financiële instrumenten
Bewaarder	de bewaarder, als bedoeld in artikel 1:1 Wft, van het Fonds: TCS Depositary B.V.
Bijlage	een bijlage bij het Informatiememorandum die een integraal onderdeel van het Informatiememorandum vormt
BW	Burgerlijk Wetboek
Directie	de directie van het Fonds: Teslin Capital Management B.V.
DNB	De Nederlandsche Bank N.V.
Effectenportefeuille	de ten name van het Fonds bij een beleggingsonderneming aan te houden financiële instrumenten
EUR	euro
Fonds	Beleggingsmaatschappij "Rhoon, Pendrecht en Cortgene" B.V.

Fondsvermogen	de waarde van de activa van het Fonds (bestaande uit onder meer de Onroerendgoedportefeuille, de Effectenportefeuille en liquide middelen) bepaald conform de waarderingsgrondslagen genoemd in hoofdstuk 7 onder aftrek van de waarde van de verplichtingen en voorzieningen van het Fonds, hetgeen gelijk is aan de Intrinsieke waarde vermenigvuldigd met het aantal uitstaande Aandelen dat op enig tijdstip door anderen dan het Fonds wordt gehouden
Groep	de Bewaarder, de Administrateur en TeslinCS B.V. gezamenlijk
Informatiememorandum	het Informatiememorandum van het Fonds inclusief de Bijlagen die een integraal onderdeel van het Informatiememorandum vormen.
Intrinsieke waarde	het Fondsvermogen op enig tijdstip, gedeeld door het aantal uitstaande Aandelen dat op dat tijdstip door anderen dan het Fonds wordt gehouden
Inschrijver	natuurlijke- of rechtspersoon die op grond van de voorwaarden als genoemd in het Informatiememorandum inschrijft op de Emissie
Inschrijvingsovereenkomst	Overeenkomst tussen Inschrijver en het Fonds, waarbij Inschrijver onherroepelijk aangeeft in te schrijven op Aandelen tegen de in deze overeenkomst vermelde Uitgifteprijs en voorwaarden
Landelijk onroerend goed	bouwlanden, ondergronden, boerderijen en andere opstallen, weilanden, grienden, recreatieve complexen (zoals een golfbaan of een manege), landgoederen, openbare wegen en deelnemingsrechten in vennootschappen die onroerende goederen als hiervoor genoemd bezitten
Managementovereenkomst	de managementovereenkomst tussen de Beheerder en het Fonds d.d. 7 juni 2012 die als Bijlage 4. onderdeel uitmaakt van het Informatiememorandum
Nieuwe Aandeelhouder	een door de Directie met goedkeuring van de Raad van Commissarissen geselecteerde natuurlijke – of rechtspersoon die participeert in de Uitgifte en Aandeelhouder wordt en dat voorafgaand aan de Uitgifte niet was
Onroerendgoedportefeuille	het door het Fonds gehouden Landelijk onroerend goed
Raad van Commissarissen	de raad van commissarissen van het Fonds
Register	het register van Aandeelhouders van het Fonds
Statuten	de statuten van het Fonds zoals laatstelijk vastgesteld bij akte op 11 maart 2009 voor notaris mr. J.J.A.M. Tielemans – Buisman verleden
Taxateur	de taxateur van de Onroerendgoedportefeuille

Uitgifte	de uitgifte van Aandelen door het Fonds op grond van de voorwaarden als genoemd in het Informatiememorandum
Uitgifteprijs	de uitgifteprijs van het Aandeel bepaald op de wijze als beschreven in Bijlage 8. onder Uitgifteprijs
Uitgiftevergoeding	de door de Beheerder bij de Inschrijver in rekening gebrachte vergoeding van 1% voor uitgifte en levering van Aandelen
Website	de website van de Beheerder: www.teslin.nl

HOOFDSTUK 2 – RISICFACTOREN

Aan een belegging in het Fonds zijn financiële kansen, maar ook financiële risico's verbonden die in het algemeen gepaard gaan met het beleggen in vastgoed en financiële instrumenten.

Het Fonds belegt in vastgoed dat bestaat uit Landelijk onroerend goed. Daarnaast kan een beperkt gedeelte (max. 10%) van de Beleggingsportefeuille worden belegd in financiële instrumenten, met name aandelen in beursgenoteerde large- en mid caps. Het Beleggingsbeleid voorziet slechts in het sporadisch gebruik van opties in het kader van efficiënt portefeuillebeheer. Daarnaast sluit het Beleggingsbeleid uit dat financiële instrumenten worden uitgeleend en dat financiële instrumenten worden verkocht die het Fonds niet heeft ('short gaan').

Er zal door het Fonds slechts ter overbrugging van een tijdelijke financieringsbehoefte gebruik worden gemaakt van vreemd vermogen. Bijvoorbeeld omdat de verkoopopbrengst van onroerend goed nog niet door het Fonds is ontvangen, maar de aankoop van nieuw onroerend goed al wel door het Fonds moet worden betaald.

De mogelijkheid bestaat dat de belegging in het Fonds in waarde stijgt. Het is echter ook mogelijk dat een belegging in het Fonds weinig tot geen inkomsten zal genereren en dat de inleg in het Fonds geheel of ten dele verloren gaat. De in het verleden door het Fonds behaalde gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, zoals die blijken uit de jaarverslagen van het Fonds, bieden geen garantie voor de toekomst.

Bij het beleggen in het Fonds dient een aantal risico's te worden onderscheiden. Hieronder is een overzicht opgenomen van relevante risico's die van wezenlijk belang zijn bij de overweging te beleggen in het Fonds. Dit is geen uitputtend overzicht van de risico's die verbonden zijn aan een belegging in het Fonds, zo zijn niet-materiële risico's niet in het overzicht opgenomen. Daarnaast kunnen zich risico's voordoen die de Beheerder op het moment van publicatie van het Informatiememorandum niet kon voorzien.

Algemene economische ontwikkelingen

De economie in Nederland, Europa of wereldwijd kan zich negatief ontwikkelen waardoor de prijzen van Landelijk onroerend goed kunnen dalen. Daarnaast kan een negatieve ontwikkeling van de economie in Nederland, Europa of wereldwijd leiden tot een lagere koers van de financiële instrumenten waarin door het Fonds wordt belegd. Voor zover de genoemde ontwikkelingen zich voordoen, kunnen zij leiden tot een lager vermogen en resultaat van het Fonds hetgeen kan leiden tot een lagere waarde van het Aandeel en/of een lagere dividenduitkering.

Ontwikkelingen op de Nederlandse markt in Landelijk onroerend goed

Het Fonds belegt haar gelden voor het belangrijkste gedeelte in Landelijk onroerend goed. De ontwikkeling van de markt in Landelijk onroerend goed kan achterblijven bij de verwachtingen zoals beschreven in hoofdstuk 3 van het Informatiememorandum. Zo kan de (verkoop)prijs van Landelijk onroerend goed lager zijn dan verwacht of kunnen de gerealiseerde (erf)pacht opbrengsten lager zijn verwacht. Dit kan leiden tot een lager vermogen en resultaat van het Fonds hetgeen kan leiden tot een lagere waarde van het Aandeel en/of een lagere dividenduitkering.

Politieke besluitvorming op Nederlands en Europees niveau

Politieke beslissingen zowel op nationaal als Europees niveau kunnen een belangrijke (negatieve) invloed hebben op de waarde van het onroerend goed waarin het Fonds belegt. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan de (negatieve) invloed van de wijziging van bestemmingsplannen, wijziging van subsidieregelingen, wijziging van het grondbeleid van de nationale of regionale overheid en wijzigingen in het Europese landbouwbeleid. Een dergelijke negatieve invloed kan leiden tot een lager vermogen en resultaat van het Fonds hetgeen kan leiden tot een lagere waarde van het Aandeel en/of een lagere dividenduitkering.

Onzekerheden op de financiële markten als gevolg van het uitblijven van Europese politieke daadkracht ten aanzien van de besluitvorming in de monetaire unie kan een negatieve invloed hebben op de koersen van de ondernemingen waarin het Fonds belegt en daarmee op het resultaat en het vermogen van het Fonds. Dit kan leiden tot een lagere waarde van het Aandeel en/of een lagere dividenduitkering. Het is onzeker hoe de monetaire unie zich verder ontwikkelt en wat hiervan de gevolgen zijn voor de waarde van de beleggingen in met name financiële instrumenten gehouden door het Fonds.

Ongunstige ontwikkelingen in de toepasselijke wet- en regelgeving

Algemeen

Het risico bestaat dat de belastingwetgeving of de wetgeving in algemene zin wordt gewijzigd. De overheid kan zowel op Europees niveau, als op landelijk of regionaal niveau, wetten, regelingen of belastingpercentages wijzigen of beleidswijzigingen doorvoeren die de fiscale status van het Fonds en/of de exploitatieopbrengsten en/of de waarde van de Beleggingsportefeuille negatief kunnen beïnvloeden. Een dergelijke negatieve invloed kan leiden tot een lager vermogen en resultaat van het Fonds hetgeen kan leiden tot een lagere waarde van het Aandeel en/of een lagere dividenduitkering.

Evaluatie Pachtwet

Reeds bij invoering van de Pachtwet in 2007 is aangekondigd dat deze binnen een termijn van vier jaar geëvalueerd zou worden. Naar verwachting zal de Pachtwet gewijzigd worden ten aanzien van de methodiek van pacht prijsbeheersing. Niet geheel uit te sluiten valt dat wijziging van de huidige regeling (Pachtwet 2007) nadelige gevolgen kan hebben voor de pachtopbrengsten over het geheel van Onroerendgoedportefeuille en daarmee voor het rendement van het Fonds.

Liquiditeitsrisico

Hoewel de Aandelen (beperkt) vrij overdraagbaar zijn, moet er rekening mee worden gehouden dat (feitelijke) handel in de Aandelen onmogelijk kan zijn. Het Fonds koopt geen Aandelen in ten laste van de activa van het Fonds. Het Fonds houdt dan ook geen liquiditeit aan om Aandelen in te kopen van Aandeelhouders. Een beursnotering van of een regelmatige of levendige handel in de Aandelen wordt niet voorzien. De Beheerder faciliteert een interne markt waarop Aandeelhouders Aandelen kunnen kopen van en verkopen aan mede-Aandeelhouders. De procedurebeschrijving van deze interne markt, die is opgenomen in Bijlage 7. , wordt aan de Aandeelhouders beschikbaar gesteld via de Website.

Overdracht van Aandelen naar medeaandeelhouders en een beperkte groep van familieleden kan vrijelijk geschieden.

Overdracht van Aandelen aan derden, niet-Aandeelhouders, is slechts mogelijk met goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

Op grond van het voorgaande dient een Aandeelhouder er rekening mee te houden dat het voor kan komen dat hij zijn Aandelen langer moet aanhouden dan is gewenst of is voorzien. De beperkte verhandelbaarheid van de Aandelen kan een drukkend effect op de prijs van de Aandelen hebben.

Taxatierisico

De Onroerendgoedportefeuille wordt gewaardeerd op grond van taxatierapporten. In het algemeen betreffen taxatierapporten - en ook het taxatierapport dat is opgenomen in Bijlage 6. - schattingen van de mogelijke waarde van de Onroerendgoedportefeuille.

De taxatie biedt geen garantie dat het onroerend goed de waarde heeft of bij verkoop zal opleveren die de Taxateur er aan toekent. Als de ontwikkeling van de markt in Landelijk onroerend goed tegenvalt dan wel de taxatie van de Taxateur onvoldoende realistisch blijkt, kunnen de (erf)pacht- en verkoopopbrengsten achterblijven bij de verwachtingen, of kan zelfs blijken dat de betreffende grond niet kan worden verpacht of verkocht. Het voorgaande kan een negatieve invloed hebben op het vermogen en het resultaat van het Fonds, hetgeen kan leiden tot een lagere waarde van het Aandeel en/of een lagere dividenduitkering.

Financiële marktrisico

Het Fonds kan een gedeelte van haar gelden beleggen in financiële instrumenten. Ten aanzien hiervan geldt het risico van fluctuaties op de financiële markten, oftewel een risico dat de hele financiële markt of een categorie van beleggingen kan dalen als gevolg van een fluctuatie van aandelenkoersen, rentetarieven of wisselkoersen verbonden aan deze beleggingen, waardoor de prijs en de waarde van de Effectenportefeuille kan dalen. Een daling van de waarde van de Effectenportefeuille kan een negatieve invloed hebben op het vermogen en het resultaat van het Fonds, hetgeen kan leiden tot een lagere waarde van het Aandeel en/of een lagere dividenduitkering.

Debiteurenrisico

Het Fonds is voor een belangrijk deel van haar inkomsten afhankelijk van inkomsten uit pacht en erfpacht. Indien de betreffende (erf)pachters niet in staat zijn om aan hun verplichtingen jegens het Fonds te voldoen, betekent dit dat de inkomsten van het Fonds kunnen afnemen en dat het Fonds mogelijk kosten zal moeten maken om haar vordering alsnog te innen dan wel om de (erf)pacht overeenkomst te ontbinden. Dit kan een negatieve invloed hebben op het vermogen en het resultaat van het Fonds, hetgeen kan leiden tot een lagere waarde van het Aandeel en/of een lagere dividenduitkering.

Concentratierisico

Het Fonds belegt met name in Landelijk onroerend goed waardoor de waardeontwikkeling van het Fonds en de Aandelen sterk afhankelijk is van de ontwikkelingen op de markt in Landelijk onroerend goed. Door deze concentratie van de Beleggingsportefeuille zal een negatieve ontwikkeling van de markt in Landelijk onroerend goed een belangrijke negatieve invloed hebben op het vermogen en het resultaat van het Fonds, en daardoor ook een belangrijke negatieve invloed op de waarde van het Aandeel en/of de dividenduitkering.

Faillissementsrisico

De gelden en financiële instrumenten van het Fonds worden aangehouden bij banken die onder toezicht staan van DNB en AFM. Twee keer per jaar worden de (erf)pacht opbrengsten van een bankrekening van Stichting Beheer Derdengelden Overwater Strijen overgeboekt naar een bankrekening van het Fonds. Het grootste gedeelte van de pacht wordt één keer per jaar, in november, betaald en de erfpacht wordt twee keer per jaar betaald. Stichting Beheer Derdengelden Overwater Strijen staat niet onder toezicht van DNB of de AFM. Het faillissement van een van de banken waar het Fonds of Stichting Beheer Derdengelden Overwater Strijen gelden aanhouden kan betekenen dat het Fonds een gedeelte van haar vermogen kwijtraakt. Dit kan resulteren in een lagere waarde van een Aandeel en/of een lagere dividenduitkering.

Beroepsaansprakelijkheidsrisico

Een persoon die betrokken is bij het beheer van het Fonds kan schade veroorzaken door nalatigheid bij de uitvoering van werkzaamheden waarvoor de Beheerder wettelijk aansprakelijk is. Ter dekking van dit risico houdt de Beheerder aanvullend eigen vermogen aan en heeft hij daarnaast een beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten die, conform de AIFM-richtlijn, passend is voor de af te dekken risico's.

Uitbestedingsrisico

Het Fonds heeft de volgende belangrijke taken uitbesteed aan derden:

- De administratie en het secretariaat aan TCS Fund & Family Services B.V.;
- Het dagelijks beheer van de Onroerendgoedportefeuille, met uitzondering van Landgoed Nederrijk aan Rentmeesterkantoor Overwater B.V.;
- Het dagelijks beheer van Landgoed Nederrijk aan ingenieursbureau LBP|SIGHT.

Hierdoor is het Fonds voor de uitvoering van bovenstaande activiteiten afhankelijk van de prestaties van derden waarop zij slechts indirect invloed kan uitoefenen. Het Fonds heeft de mogelijkheid om de uitbesteding van activiteiten per direct te beëindigen indien dit in het belang is van de Aandeelhouders.

HOOFDSTUK 3 – Marktbeschrijving Landelijk onroerend goed

De markt in Landelijk onroerend goed

Tot de jaren zeventig was het Europese landbouwbeleid gericht op productievergrotingen hetgeen leidde tot overproductie (de bekende boterbergen en overvolle graanpakhuizen). Daarna is het Europese landbouwbeleid gericht op het tegengaan van overproductie. In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw was de grondgebonden landbouw in Nederland grotendeels in mineur.

De verwachting was dat de landbouw in Nederland de concurrentieslag zou verliezen vanwege hoge arbeidskosten, het ontbreken van bedrijfsopvolgers, hoge grondkosten en dalende wereldprijzen als gevolg van de verwachte opkomst van grootschalige landbouwgebieden zoals Oekraïne. Dit leidde (mede) tot grootschalige plannen voor het onttrekken van grond aan de landbouw ten behoeve van het ontwikkelen van nieuwe natuur. Voorbeelden daarvan zijn het onder water zetten van het eiland Tiengemeten en het project de Blauwe Stad in Groningen.

In die periode ontstond er naast de aankoop van grond ten behoeve van natuurontwikkeling door de sterke economische groei ook een toenemende belangstelling voor aankoop voor woningbouw en bedrijventerreinen. De belangrijkste kopers waren:

- de overheid voor rood (woningbouw en bedrijventerreinen), groen (aanleggen nieuwe natuur, Ecologische Hoofd Structuur) en blauw (Ruimte voor de rivier);
- ontwikkelaars/bouwers voor rood (woningbouw en bedrijventerreinen);
- voor rood uitgekochte boeren die, mede om fiscale redenen (het gebruikmaken van de herinvesteringsfaciliteit waardoor het betalen van belasting kan worden uitgesteld) vervangende grond kochten. In het jargon de zogenaamde 'Ferrariboeren'.

In 2009 was de overheid nog koper bij een groot aantal van alle agrarische grondtransacties. Door de financiële en economische crisis en veranderende inzichten met betrekking tot natuurbeleid trokken de overheid en ontwikkelaars zich als kopers vanaf 2010 terug van de markt. Hetzelfde gold voor de voor rood uitgekochte agrariërs, die vervangende grond hadden gekocht. Hierdoor leek de mogelijkheid aanwezig dat de grondprijzen onder druk zouden komen en zouden dalen. Inmiddels doen zich echter andere, nieuwe ontwikkelingen voor in de landbouw en bij beleggers die de grondmarkt beïnvloeden.

Ontwikkelingen landbouw

Mondiaal neemt de vraag naar hoogwaardig voedsel toe, met stijgende grondstof- en voedselprijzen tot gevolg. Dit leidt tot betere bedrijfsresultaten en vertrouwen in de Nederlandse agrarische wereld. Een nieuw fenomeen is dat de prijzen zeer volatiel zijn waardoor een zeer goed jaar gevolgd kan worden door een zeer slecht jaar. Dit heeft zich in de afgelopen jaren al voorgedaan.

De schaalvergroting in de landbouw is in een stroomversnelling gekomen en zal zich naar verwachting de komende tijd voortzetten. Het aantal bedrijven neemt af en de blijvers, vooral in de akkerbouw en de grondgebonden veehouderij, zullen groeien. Het totale areaal landbouwgrond neemt niet of nauwelijks af.

De schaalvergroting wordt in de akkerbouw vooral mogelijk gemaakt door de technologische mogelijkheden, bestaande uit precisie landbouw ondersteund door GPS (Global Positioning System), het gebruik van vloeibare meststoffen, het optimaliseren van de kavelindeling en de komst van betere en grotere machines. In de veehouderij speelt schaalvergroting een rol omdat de mestnormen worden aangescherpt en er strengere eisen worden gesteld aan mestverwerking.

Met het verdwijnen van het melkquotum in 2015 en door de ontwikkeling van technologie kunnen er meer dieren worden gehouden met minder arbeid. Het productiemiddel arbeid wordt steeds minder dominant en het belang van het productiemiddel kapitaal oftewel de kapitaalsintensiteit neemt toe. In tegenstelling tot het verleden zien agrariërs grond steeds minder als belegging en meer als productiemiddel. Bij bedrijfsuitbreiding is de focus minder gericht op het verkrijgen van grond in eigendom. Daarbij speelt een rol dat de banken terughoudender zijn geworden met het verstrekken van financiering. Boeren zijn in toenemende mate bereid te werken met gebruiksvormen als pacht of erfpacht voor een deel van hun bedrijfsoppervlakte. Er is daardoor sprake van significant toenemende vraag naar grond en kapitaal.

Financiële markten

De economische crisis die begon in 2009 heeft geleid tot grote verliezen op de aandelenmarkt en (in mindere mate) op de obligatiemarkt. De rentevergoedingen zijn laag en er bestaat (aanhoudende) grote zorg over de soliditeit en houdbaarheid van het financiële (euro) systeem. Beleggers zijn op zoek naar veilige beleggingen, waarbij de focus minder ligt op het (directe) rendement en meer op het in stand houden van kapitaal. Grond kwalificeert als zodanig.

Tegen de achtergrond van de bovengeschetste ontwikkelingen op de grondmarkt kan Nederland niet meer beschouwd worden als een grote ontwikkellocatie, zodat het aspect waardeestijging vanwege een andere dan agrarische bestemming minder van belang wordt. De weggevallen vraag naar grond door overheden en ontwikkelaars is vervangen door vraag van agrariërs en beleggers en dit heeft gevolgen voor de langjarige beleggingsmarkt in Landelijk onroerend goed.

Kansen en bedreigingen voor het Fonds

Resumerend wordt vastgesteld dat onder andere door de toegenomen vraag naar voedsel uit landen zoals China en India er in de landbouw een duidelijke verschuiving naar schaalvergroting waarneembaar is. Boeren willen meegaan in deze trend van schaalvergroting en groei. Zij zijn op zoek naar nieuwe financieringsmogelijkheden, maar worden geconfronteerd met het feit dat banken terughoudend zijn met financiering. Grond in pacht of erfpacht nemen, wordt in de agrarische sector als goed alternatief gezien. Dit betekent dat als men het Fonds als een goede partner ziet het areaal van het Fonds kan toenemen waardoor de (erf)pacht opbrengsten van het Fonds zullen stijgen.

Niet geheel uit te sluiten valt dat handelsmaatregelen als gevolg van de verslechterde relatie met Rusland de verhoudingen tussen Rusland en de Westerse wereld langdurig zullen verstoren. Eén van de gevolgen kan zijn dat de export van landbouwproducten uit Westerse landen naar Rusland voor langere tijd beperkt zal worden. Het wegvallen van de Russische exportmarkt zou een drukkend effect kunnen hebben op de prijzen van landbouwproducten uit West-Europa.

Het Fonds heeft inmiddels naamsbekendheid verworven en is een met ASR en Fagoed te vergelijken marktspeeler geworden. Boeren zien het Fonds als een stabiele partij om voor lange termijn mee in zee te gaan.

Aan de vraagkant begeeft zich een toenemend aantal partijen op de markt voor aankoop van Landelijk onroerend goed (particulieren en institutionele beleggers), waardoor meer geld beschikbaar komt. Beleggers zijn op zoek naar zekerheid en het in stand houden van het kapitaal is voor hen een belangrijk criterium. Hierdoor wordt een verschuiving naar lange termijn investeringen waargenomen waarbij genoeg wordt genomen met een relatief gematigd, maar zeker rendement. De vraag naar agrarisch, kwalitatief hoogwaardig onroerend goed geeft een opwaartse druk op de prijzen. Anderzijds komt er weinig goede grond beschikbaar in de gebieden waar het Fonds van oudsher actief is. De gebieden waar grond voldoende beschikbaar is, bevinden zich in delen van Noord-Holland, Friesland en Groningen en de polders waar de binding met de grond minder is en waar grond meer als productiemiddel wordt gezien. Door zich ook te richten op deze gebieden kan het Fonds een onroerend goed portefeuille opbouwen die gespreid is over meer pachtregio's dan die gelegen in Zuidwest- Nederland.

Daarnaast komen er in toenemende mate grote grondposities op de markt die in het bezit zijn van gemeenten en bouwbedrijven. Dit zijn veelal gronden die tegen de steden aanliggen en in het verleden zijn gekocht voor ontwikkeling. Door de economische crisis worden de uitbreidings- en bouwplannen niet gerealiseerd en zijn de gronden voor deze partijen een molensteen rond de nek geworden waar men vanaf wil. Deze gronden hebben een groot 'upward potential' en zijn mogelijk aantrekkelijk voor het Fonds.

De afgelopen jaren was en op dit moment is er veel vraag naar Landelijk onroerend goed. Dat is gunstig voor de waardeontwikkeling van de Beleggingsportefeuille. Anderzijds zal een grotere vraag een prijsopdrijvend effect hebben op aan te kopen Landelijk onroerend goed. In de toekomst kan er minder vraag naar Landelijk onroerend goed zijn, wat een negatieve invloed kan hebben op de waardeontwikkeling van de Beleggingsportefeuille en de Intrinsieke waarde. Bij Landelijk onroerend goed is er niet of nauwelijks sprake van leegstandsrisico.

De toekomst

Het Fonds wil haar areaal blijven uitbreiden met agrarische gronden als ook met Landelijk onroerend goed met een andere bestemming, zoals recreatie, mits dit als een goede aanvulling op de Beleggingsportefeuille gezien wordt.

HOOFDSTUK 4 - Beleggingsbeleid en beleggingsdoelstelling

Het Fonds is een alternatieve beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 Wft.

De Beleggingsdoelstelling is instandhouding van het ingelegde kapitaal waarbij een (gematigd) jaarlijks rendement wordt behaald.

Het Beleggingsbeleid is erop gericht te beleggen in Landelijk onroerend goed en het in (erf)pacht uitgeven van dit onroerend goed.

Een gedeelte van de Beleggingsportefeuille (max. 10%) kan worden aangehouden in financiële instrumenten en liquide middelen. Dit betreft met name nog niet belegde opbrengsten van de verkoop van Landelijk onroerend goed en nog niet belegde pachttopbrengsten. Daarnaast kan de opbrengst van de uitgifte van Aandelen in afwachting van de mogelijkheid tot aankoop van Landelijk onroerend goed worden aangehouden in liquide middelen.

Het Beleggingsbeleid wordt bepaald door de Beheerder en wordt periodiek besproken met de Raad van Commissarissen.

Hieronder wordt het Beleggingsbeleid beschreven.

Beleggingsbeleid ten aanzien van Landelijk onroerend goed

Het Beleggingsbeleid heeft tot doel om naast een jaarlijkse inkomstenstroom uit huur, pacht of erfpacht een meerwaarde te realiseren bij het (erf)pachtvrij komen van gronden of bij bestemmingswijzigingen van gronden. In deze gevallen worden de gronden verkocht of tegen een (instap)vergoeding opnieuw in erfpacht gegeven.

Met als uitgangspunt dat er verpachte - dan wel in erfpacht uitgegeven grond - wordt gekocht, worden gronden bij aankoop door de Beheerder getoetst aan de volgende criteria:

- grondsoort;
- kavelvorm;
- waterhuishouding;
- kavelomvang; en
- de pachtprijs is circa 2% van de vrije waarde.

Het is hierbij het streven van de Beheerder dat de erfpachtcanon tussen de 2 en 3% van het geïnvesteerde bedrag (geïndexeerd) bedraagt. Ten aanzien van de verhuur van opstallen wordt een marktconforme huurprijs nagestreefd.

De pachtprijs kan in tegenstelling tot de erfpachtcanon niet vrij door verpachter en pachter worden vastgesteld. Pachter en verpachter dienen de pachtprijs vast te stellen op grond van wettelijke grondslagen. Deze pachtprijs wordt door de Grondkamer van de rechtbank getoetst en zo nodig bindend aangepast. Het Fonds richt zich op aankoop van gronden gelegen in Nederland.

Het Beleggingsbeleid voorziet in de mogelijkheid om naast de directe aankoop van onroerend goed deel te nemen in vennootschappen die beleggen in onroerend goed bestaande uit bouwlanden, ondergronden, boerderijen en andere opstallen, weilanden, grienden, recreatieve complexen (zoals een golfbaan of een manege), landgoederen en openbare wegen. Het Fonds heeft geen specifiek beleggingsbeleid voor het deelnemen in een dergelijke vennootschap. Een beslissing omtrent deelname in een dergelijke vennootschap wordt gebaseerd op gelijke uitgangspunten als die worden gebruikt bij het beslissen over de directe aankoop van Landelijk onroerend goed.

Liquide middelen

Naast de Onroerendgoedportefeuille kan een gedeelte van de Beleggingsportefeuille worden aangehouden in liquide middelen. Dit betreft met name nog niet belegde opbrengsten van de verkoop van Landelijk onroerend goed en nog niet belegde (erf)pachtopbrengsten. Daarnaast kan de opbrengst van uitgifte van Aandelen in afwachting van de mogelijkheid tot aankoop van Landelijk onroerend goed worden aangehouden in liquide middelen.

Beleggingsrestricties

Bij de uitvoering van het Beleggingsbeleid gelden de hieronder beschreven beleggingsrestricties.

Beleggen in vastgoed (Landelijk onroerend goed)

Het Fonds streeft er naar om minimaal 80% van de Beleggingsportefeuille te beleggen in vastgoed (Landelijk onroerend goed). Bij een afwijking van bovengenoemde beleggingsbeperking veroorzaakt door de verkoop van een onderdeel van de Onroerendgoedportefeuille of Uitgifte wordt er naar gestreefd om dit binnen een jaar na het ontstaan van deze afwijking te herstellen.

Beleggen in financiële instrumenten

Het Fonds kan maximaal 10% van de Beleggingsportefeuille met het oog op effectieve aanwending van overtollige liquide middelen beleggen in financiële instrumenten.

Uitlenen van financiële instrumenten

Het Fonds zal geen financiële instrumenten in- of uitlenen.

Aangaan van leningen

Het Fonds zal terughoudend gebruik maken van financiering van beleggingen met vreemd vermogen. Het Fonds kan tot maximaal 10% van de waarde van de Beleggingsportefeuille, bepaald op de wijze als beschreven in hoofdstuk 7, financiering opnemen.

Inbreuk op de beleggingsrestricties

Indien zich een materiële inbreuk voordoet op de hierboven genoemde beleggingsrestricties van het Fonds, zullen de Aandeelhouders hierover worden geïnformeerd door middel van een op de Website geplaatste mededeling.

Wijziging Beleggingsbeleid en Beleggingsdoelstelling

De Beheerder is bevoegd tot wijziging van het Beleggingsbeleid en de Beleggingsdoelstelling na voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen. Een voornemen tot wijziging, van het Beleggingsbeleid of de Beleggingsdoelstelling wordt bekendgemaakt aan het adres van iedere Aandeelhouder (zoals opgenomen in het Register) dan wel door middel van een advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad en tevens wordt zij, voorzien van een toelichting, geplaatst op de Website.

Voor zover een wijziging van het Beleggingsbeleid of de Beleggingsdoelstelling afwijkt van het voornemen tot wijziging, wordt de wijziging bekend gemaakt aan het adres van iedere Aandeelhouder dan wel door middel van een advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad en wordt zij voorzien van een toelichting geplaatst op de Website.

Wijzigingen in het Beleggingsbeleid en de Beleggingsdoelstelling worden eerst van kracht nadat één maand is verstreken na bekendmaking van het voornemen tot wijziging als hierboven beschreven.

Analyse van de Beleggingsportefeuille

De Beleggingsportefeuille bestaat voornamelijk uit vastgoed in de vorm van Landelijk onroerend goed. Het overblijvende gedeelte van de Beleggingsportefeuille wordt aangehouden in liquide middelen en kan tot een maximum van 10% worden aangehouden in financiële instrumenten.

Onroerendgoedportefeuille

De Onroerendgoedportefeuille wordt jaarlijks getaxeerd door de Taxateur. Het meest recente taxatierapport is opgenomen in Bijlage 6. De waarde van de Onroerendgoedportefeuille wordt opgenomen in de jaarrekening van het Fonds. De jaarrekening wordt door een accountant gecontroleerd.

HOOFDSTUK 5 - Structuur van het Fonds

Geschiedenis van het Fonds

Anthony van Hoboken werd geboren in 1756 en overleed in 1850. Hij was een van de grootste reders van Nederland. Hij beleefde de opbloei van de handel in de tweede helft van de 18^{de} eeuw; die vooral ontstond dankzij de hervatting van de vaart naar en van Oost-Indië. Anthony van Hoboken speelde daarin, samen met de Nederlandsche Handel-Maatschappij, een grote rol.

Van Hoboken was van eenvoudige afkomst en groeide op in een troosteloos deel van Rotterdam. Wellicht lag juist daarin zijn motief voor later: het zich afzetten tegen dat verleden door aan te pakken en commercieel te presteren. Hij trad in tal van aspecten op de voorgrond en had succes in vrijwel alles wat hij ondernam. Zijn respectabele carrière was uniek, zijn inzet en ervaring werden nauwelijks geëvenaard.

In 1830 kocht Van Hoboken de Heerlijkheid Rhoon en Pendrecht en werd daarmee grootgrondbezitter met een titel: Heer van Rhoon en Pendrecht. De Heerlijkheid Cortgene kocht hij in 1842. De Heerlijkheid Rhoon en Pendrecht ligt in het westelijk deel van het eiland IJsselmonde, tegen de Oude Maas – de rivier die zijn schepen gebruikten om naar en van zee te komen.

Dankzij ingrijpen van Koning Willem I kreeg de heerlijkheidstitel vanaf 1814 weer wat ‘gewicht’, zoals het ‘heerlijke’ recht een veldwachter te benoemen en zeggenschap uit te oefenen over jacht en visserij binnen de grenzen van de Heerlijkheid. De Heerlijkheid was bijna 1.640 bunders (hectare) groot en deze werden bewerkt door een groot deel van de 1.200 inwoners van de dorpen Rhoon en Pendrecht.

Anthony's achterkleinzoon Edward, die in 1913 overleed, was de laatste Heer van Rhoon en Pendrecht. In 1916 gingen de bezittingen over naar de familie-vennootschap N.V. ‘Maatschappij tot Exploitatie van Onroerende Goederen te Rhoon, Pendrecht en Cortgene’ met als doelomschrijving ‘Het beleggen van vermogen, uitsluitend of nagenoeg uitsluitend in effecten, onroerende goederen en hypothecaire schuldvorderingen (afkomstig uit de nalatenschap van de heer Anthony van Hoboken van Rhoon, Pendrecht en Cortgene).

Beleggingsmaatschappij “Rhoon, Pendrecht en Cortgene” B.V.

Vanaf de tweede wereldoorlog werd de administratie en het secretariaat van de vennootschap gevoerd door Bank Mees & Hope. In 1972 werd de N.V. omgezet in Beleggingsmaatschappij “Rhoon, Pendrecht en Cortgene” B.V. met een maatschappelijk kapitaal van f 5 miljoen verdeeld in 50.000 aandelen van nominaal f 100 elk, waarvan 14.400 aandelen waren geplaatst. In 1995 werd het maatschappelijk kapitaal verhoogd tot f 10 miljoen verdeeld in 100.000 aandelen elk nominaal groot f 100. Het vermogen werd behalve in onroerend goed voor een groot deel belegd in obligaties en aandelen. In de loop der jaren zijn gronden verkocht voor onder andere woningbouw. Zo is Pendrecht inmiddels een wijk in Rotterdam. Ook werd een aantal boerderijen en opstallen verkocht.

In 1996, toen een groot aantal personen van de families die oorspronkelijk bij het Fonds betrokken waren hun aandelen in het Fonds wilde verkopen, is een aantal nieuwe particuliere Aandeelhouders toegetreden. Daarnaast werden Aandelen opgenomen door enkele stichtingen.

Met de komst van de hierboven genoemde groep van nieuwe Aandeelhouders veranderde de samenstelling van de Raad van Commissarissen en werd het beleggingsbeleid van het Fonds ter discussie gesteld. Meer dan

voorheen werd de nadruk gelegd op het beleggen in agrarisch onroerend goed. Het principe van 70% onroerende zaken en 30% effecten werd daarbij losgelaten. Kort daarop vond ook een directiewisseling plaats. De portefeuille per 31 december 1996 uit 1.065 hectare grond. Per 31 december 2015 was de omvang van de portefeuille toegenomen tot 1839 hectare.

Sinds juni 2012 wordt het beheer/de directie van het Fonds gevoerd door Teslin Capital Management B.V. Het secretariaat en de financiële administratie zijn ondergebracht bij TCS Fund & Family Services B.V. Sinds 2000 is Rentmeesterskantoor Overwater B.V. als rentmeester en Taxateur aangesteld.

Hieronder wordt ingegaan op de huidige structuur en opzet van het Fonds en de Beheerder die beide een eigen raad van commissarissen hebben.

Het Fonds

Krachtens artikel 2 van de Statuten is het doel van het Fonds het beleggen van vermogen uitsluitend of nagenoeg uitsluitend in effecten, registergoederen en al dan niet hypothecaire schuldvorderingen (onder meer afkomstig uit de nalatenschap van de heer Anthony van Hoboken van Rhoon, Pendrecht en Cortgene) en het verrichten van alle handelingen, die in het licht van dit doel gedienschtig zijn.

Het Fonds is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht met statutaire zetel te Rotterdam (Nederland), die is opgericht voor onbepaalde tijd op 15 december 1916 en die is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Midden-Nederland onder nummer 24002281.

Het Fonds is een closed-end beleggingsmaatschappij hetgeen betekent dat het Fonds niet verplicht is tot in- en verkoop van Aandelen. Voor zover de Statuten in de mogelijkheid tot inkoop van Aandelen voorzien, zal het Fonds slechts in bijzondere, door de Beheerder/Directie te bepalen, omstandigheden en na goedkeuring door de Raad van Commissarissen overgaan tot inkoop van Aandelen.

Het Fonds heeft de status van (fiscale) beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 (zie hieromtrent hoofdstuk 10 Fiscale aspecten).

De Directie

De Directie, die kan bestaan uit natuurlijke- en rechtspersonen, wordt benoemd door de Algemene Vergadering en kan te allen tijde door haar worden geschorst en ontslagen.

De Directie wordt gevoerd door de Beheerder.

De Beheerder

De Beheerder, Teslin Capital Management B.V. is, op grond van de Managementovereenkomst zoals opgenomen in Bijlage 4., met ingang van 7 juni 2012 voor een periode van vijf jaar aangesteld als Directie. Tussen de Beheerder en het Fonds, dan wel haar dochteronderneming is geen arbeidsovereenkomst gesloten. Bij tussentijdse beëindiging van de Managementovereenkomst is het Fonds

geen additionele uitkering verschuldigd. De overeengekomen variabele beloning zal in dat geval worden berekend en vastgesteld tot de datum waarop de Managementovereenkomst eindigt.

Beloning Directie

De beloning van de Beheerder voor het voeren van de Directie en voor het beheer van het Fondsvermogen is opgenomen in hoofdstuk 9 – Kosten en Vergoedingen.

De Raad van Commissarissen

De individuele leden van de Raad van Commissarissen worden door de Algemene Vergadering benoemd voor een periode van vier (4) jaar en kunnen te allen tijde door de Algemene Vergadering worden geschorst of ontslagen.

De leden van de Raad van Commissarissen kunnen slechts voor een termijn van vier jaar worden herbenoemd, met uitzondering van de commissaris die bij het einde van zijn tweede zittingstermijn voorzitter is van de Raad van Commissarissen, deze persoon kan voor een derde termijn van vier jaar worden herbenoemd.

De Raad van Commissarissen dient uit ten minste drie (3) leden te bestaan.

Voor de actuele samenstelling van de Raad van Commissarissen wordt verwezen naar het meest recente jaarverslag, zoals gepubliceerd op de Website.

Wet op het financieel toezicht

De Beheerder is de beheerder van het Fonds en beschikt daartoe over een vergunning ex artikel 2:65 Wft. Het Fonds is als een door de Beheerder beheerde beleggingsinstelling ingeschreven in het door de AFM ex artikel 1:107 Wft gehouden register en staat als zodanig onder toezicht van de AFM.

Corporate Governance Code

Aangezien het Fonds niet-beursgenoteerd is, past het Fonds de onderdelen van de Corporate Governance Code die betrekking hebben op beursgenoteerde ondernemingen niet toe. De Effectenportefeuille wordt uitsluitend aangehouden ter belegging van overtollige liquiditeiten. Het beleid is gelet daarop om op de door het Fonds aangehouden effecten geen stemrecht uit te oefenen.

Groepsstructuur

Zeegroen B.V. en Landgoed Nederrijck B.V. zijn 100% dochtervennootschappen van het Fonds. Het bestuur van Zeegroen B.V. en Landgoed Nederrijck B.V. wordt gevormd door Hapstein B.V.

De Beheerder

Teslin Capital Management B.V. is op 7 juni 2012 voor een periode van vijf jaar aangesteld als de Beheerder. De Managementovereenkomst is opgenomen in Bijlage 4.

De Beheerder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Utrecht (Nederland), opgericht voor onbepaalde tijd op 27 mei 1991 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Midden-Nederland onder nummer 30100703.

Naast het voeren van de Directie heeft de Beheerder onder meer als taak het bepalen en uitvoeren van het Beleggingsbeleid en is zij verantwoordelijk voor de vaststelling en berekening van de Intrinsieke waarde.

De Beheerder staat als vergunninghoudende beheerder van beleggingsinstellingen ex artikel 2:65 onder a Wft, ingeschreven in het door de AFM ex artikel 1:107 Wft gehouden register en staat onder toezicht van de AFM en DNB.

De aandelen in de Beheerder worden gehouden door haar directie, alsmede door Esse Non Videri Investments B.V., een familieparticipatiemaatschappij.

Activiteiten Beheerder

De Beheerder heeft ruime ervaring met het beheren van/de directievoering over beleggingsinstellingen. Zo voert de Beheerder het beheer van/de directie over de volgende beleggingsinstellingen:

- Darlin N.V. – sinds 1992;
- Todlin N.V. – sinds 1998;
- Midlin N.V. – sinds 2006.

Directie van de Beheerder

De directie van de Beheerder wordt gevormd door:

- mevrouw A.C. Kruize-Schuitemaker via Happy Acres B.V.;
- de heer F.W.H. van Beuningen via Nellestein Management B.V.;
- de heer M. Hartog via Cassaforte B.V.; en
- de heer H.A. van Beuningen via Loch Broom Management B.V.

De leden van de directie van de Beheerder zijn voor onbepaalde tijd benoemd door de Algemene Vergadering van Teslin Capital Management B.V. De Algemene Vergadering van Teslin Capital Management B.V. kan de leden van zijn directie te allen tijde schorsen en ontslaan.

Mevrouw A.C. Kruize-Schuitemaker

Aleid C. Kruize-Schuitemaker heeft zowel notarieel als fiscaal recht gestudeerd. Zij was ruim acht jaar als adviseur werkzaam in een internationale belastingadviespraktijk. Zij is onder andere commissaris geweest bij een participatiemaatschappij en bij een vermogensbeheerder.

De heer F.W.H. van Beuningen

Frederik W.H. van Beuningen heeft economie gestudeerd. Na een loopbaan in de transportsector is hij werkzaam geweest in het directieteam van een participatiemaatschappij. Hij is lid van meerdere raden van commissarissen. De heer Van Beuningen is bestuurslid van de Vereniging Utrechts Particulier Grondbezit en is commissaris van B.V. Landgoed Anderstein.

De heer H.A. van Beuningen

Hein van Beuningen heeft rechten gestudeerd in Leiden. Hein heeft zeventien jaar als strategieconsultant in de Consumer Retail en Financial Services Practice gewerkt bij Strategyand (voorheen Booz & Company), waar hij de laatste jaren partner was. Hein was tot mei 2015 lid van de Raad van Commissarissen van Teslin. Op 31 augustus 2015 is hij toegetreden tot de directie van Teslin.

Raad van commissarissen van de Beheerder

Een raad van commissarissen houdt toezicht op het bestuur door de directie van de Beheerder en op de algemene gang van zaken binnen de Beheerder en de met haar verbonden onderneming.

De leden van de raad van commissarissen van de Beheerder worden door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Beheerder benoemd voor een periode van vier jaar en kunnen ieder te allen tijde door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Beheerder worden geschorst of ontslagen. Er geldt geen maximum benoemingsperiode voor de leden van de raad van commissarissen. Een lid van de raad van commissarissen houdt op commissaris van de Beheerder te zijn op het tijdstip van sluiting van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van de Beheerder die wordt gehouden in het boekjaar waarin de betreffende commissaris de leeftijd van 72 jaar bereikt.

De raad van commissarissen bestaat uit een door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Beheerder te bepalen aantal leden. Voor de actuele samenstelling van de Raad van Commissarissen wordt verwezen naar het meest recente jaarverslag zoals gepubliceerd op de Website.

(Potentiële) belangenconflicten bestuurders

Twee bestuurders van de Beheerder, de heer F.W.H. van Beuningen en mevrouw A.C. Kruize-Schuitemaker voeren via Hapstein B.V. tevens de directie over Zeegroen B.V. en Landgoed Nederrijk B.V. Deze vennootschappen zijn beiden 100% dochtervennootschappen van het Fonds. Hierdoor zouden genoemde bestuurders een mogelijk conflicterend belang kunnen hebben bij het verstrekken van opdrachten aan Zeegroen B.V. Dit mogelijke belangenconflict is weggenomen doordat de beloning van de directie van Zeegroen B.V. wordt gevormd door een vast geïndexeerd bedrag. Daarnaast leidt een toename van het vermogen van Zeegroen B.V. tot een (indirecte) stijging van het vermogen van het Fonds aangezien het Fonds 100% aandeelhouder is van deze vennootschap.

De heer F.W.H. van Beuningen en mevrouw. A.C. Kruise-Schuitemaker houden ieder een minderheidsbelang in de moedervenootschap van de Administrateur en van de Bewaarder.

Hierdoor zouden genoemde bestuurders mogelijk een conflicterend belang hebben bij het aangaan van een overeenkomst tussen het Fonds en de Administrateur en/of de Bewaarder. Mede gelet op dit mogelijke belangenconflict, is het besluit tot aanstelling van de Administrateur respectievelijk de Bewaarder genomen na goedkeuring door de Raad van Commissarissen.

De vereiste onafhankelijkheid van de Bewaarder is gewaarborgd doordat de feitelijke leiding over de Bewaarder functioneel en hiërarchisch is gescheiden van de activiteiten van de Beheerder. De bestuurders van de Beheerder hebben geen (feitelijke) zeggenschap over de bedrijfsvoering van de Administrateur en van de Bewaarder.

De heer F.W.H. van Beuningen en de heer H.A. van Beuningen zijn beiden bestuurder van het vijfkoppige bestuur van Stichting Elise Mathilde Fonds, een Aandeelhouder. De belangen van Stichting Elise Mathilde Fonds, een Aandeelhouder, kunnen tegenstrijdig zijn aan de belangen van het Fonds. Indien het belang van het Fonds en/of de Beheerder tegenstrijdig mocht zijn aan het belang van Stichting Elise Mathilde Fonds, zal de Beheerder zich richten naar het belang van het Fonds en haar Aandeelhouders. De Raad van Commissarissen zal op de hoogte gebracht worden van het (potentiele) belangenconflict en de maatregelen die de Beheerder treft ter voorkoming van (de schijn van) belangenverstremgeling bij de besluitvorming. De directie van de Beheerder zal expliciet verantwoording afleggen aan de Aandeelhouders over de uitvoering van deze maatregelen.

Aandelenbezit

Voor zover de leden van de Directie en van de Raad van Commissarissen beschikken over Aandelen in het Fonds, zijn deze belangen (geaggregeerd) vermeld in het meest recente jaarverslag van het Fonds, zoals gepubliceerd op de Website.

Taxateur

De Onroerendgoedportefeuille wordt ten minste jaarlijks getaxeerd door de Taxateur. Rentmeesterkantoor Overwater B.V. is de statutaire- en de handelsnaam van de Taxateur. De Taxateur is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Strijen (Nederland) die voor onbepaalde tijd is opgericht op 28 december 1984 en die is ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 23051871.

De Taxateur heeft een jarenlange ervaring met de taxatie van zowel Landelijk als stedelijk onroerend goed.

De Taxateur houdt geen Aandelen in het Fonds.

Naast de taxatie van het Landelijk onroerend goed, verricht Rentmeesterkantoor Overwater B.V. in opdracht van de Beheerder ook het dagelijks beheer over de Onroerendgoedportefeuille. In dat kader beheert zij de pacht- en erfpachtovereenkomsten van het Fonds. Verder is zij betrokken bij de koop en verkoop van Landelijk onroerend goed door het Fonds.

(Potentiële) belangenconflicten Taxateur

De Taxateur kan bij de koop of verkoop van onroerend goed door het Fonds zowel voor het Fonds als voor de tegenpartij optreden.

De Taxateur taxeert het onroerend goed voor het Fonds en is daarnaast betrokken bij de aankoop van onroerend goed van het Fonds waarbij de beloning terzake is gebaseerd op de aankoopprijs.

Zowel de Beheerder, de Raad van Commissarissen als de Taxateur zijn zich bewust van het (potentiële) belangenconflict dat voortkomt uit de mogelijke verschillende posities van de Taxateur. Dit potentiële belangenconflict heeft dan ook de specifieke aandacht van de Beheerder en de Raad van Commissarissen. Mede daarom zijn in het verleden aan een daartoe gespecialiseerd onafhankelijk bureau opdrachten gegeven een aantal onroerende goederen uit de portefeuille te (her)taxeren. Op grond van de uitkomsten van deze onderzoeken hebben de Directie en Raad van Commissarissen geconcludeerd dat de waardering van het onroerend goed van het Fonds door de Taxateur marktconform is.

In de toekomst zal een dergelijke opdracht opnieuw worden verstrekt indien dit naar het oordeel van de Beheerder, de accountant van het Fonds en/of de Raad van Commissarissen noodzakelijk of wenselijk is.

Liquide middelen

De liquiditeiten van het Fonds worden op naam van het Fonds aangehouden bij SNS Bank N.V. en F. van Lanschot Bankiers N.V.. Het Fonds houdt het onroerend goed op eigen naam aan.

Beheerrekening

De (erf)pachten en huuropbrengsten die door Rentmeesterskantoor Overwater B.V. voor het Fonds worden ontvangen, worden aangehouden op een bankrekening van Stichting Beheer Derdengelden Overwater Strijen. Het grootste gedeelte van de pacht wordt eens per jaar, in november, betaald en de erfpacht wordt twee (2) keer per jaar betaald. Twee maal per jaar worden de (erf)pacht- en huuropbrengsten van de bankrekening van Stichting Beheer Derdengelden Overwater Strijen overgeboekt naar een bankrekening van het Fonds.

De Stichting Beheer Derdengelden Overwater Strijen staat niet onder toezicht van de AFM of DNB.

De Bewaarder

In verband met de inwerkingtreding van de AIFM-richtlijn is de Beheerder verplicht bij elke door hem beheerde beleggingsinstelling een bewaarder (ook wel depositary genaamd) aan te stellen. Achterliggende gedachte van de Europese wetgever hierbij is geweest een aanvullende en onafhankelijke controlefunctie in het belang van de aandeelhouders te introduceren. Deze bewaarder dient in het belang van de beleggers toe te zien op de wijze waarop de Beheerder zijn taken uitvoert. De Beheerder heeft voor het Fonds als bewaarder aangesteld TCS Depositary B.V.. De belangrijkste taken van de Bewaarder zijn:

- het controleren van de kasstromen van het Fonds;
- vaststellen dat het Beleggingsbeleid op juiste wijze wordt uitgevoerd;
- het verifiëren van de eigendomsverkrijging van de activa door het Fonds;
- nagaan dat de Intrinsieke waarde wordt berekend volgens de juiste procedures;
- vaststellen dat de inkomsten van het Fonds een bestemming krijgen die strookt met de wet, het Informatiememorandum en de Statuten.

Het secretariaat en de financiële administratie van het Fonds zijn ondergebracht bij TCS Fund & Family Services B.V.. De Bewaarder en de Administrateur zijn beiden 100% dochtervennootschappen van TeslinCS B.V.. De heer F.W.H. van Beuningen en mevrouw A.C. Kruize-Schuitemaker, beiden middellijk bestuurder van de Beheerder, zijn middellijk minderheidsaandeelhouder in TeslinCS B.V.. Bovengenoemde taken van de Bewaarder zijn functioneel en hiërarchisch gescheiden van de overige activiteiten binnen de Groep.

Gelet op het bovenstaande is de Beheerder nagegaan of de aanstelling van de Bewaarder aanleiding kan geven tot belangenconflicten tussen (de aandeelhouders- en directie van) de Beheerder, de aandeelhouders van het Fonds en de Bewaarder en/of de Groep. Daarbij is onder meer in aanmerking genomen dat geen sprake is van actieve inhoudelijke betrokkenheid van de heer Van Beuningen en mevrouw Kruize-Schuitemaker, al dan niet middellijk, bij de feitelijke leiding over één van de vennootschappen in de Groep. De vennootschappen binnen de Groep kennen een eigen statutaire directie waarvan de leden als dagelijkse leidinggevers en feitelijk beleidsbepalers kwalificeren.

De Beheerder en de Raad van Commissarissen hebben vastgesteld dat voor zover er in het licht van het voorgaande al sprake zou zijn van potentiële belangenconflicten van de Bewaarder bij het verrichten van de bewaarfuncties met de overige activiteiten en met de (financieel) belanghebbenden bij De Groep, deze voldoende zijn geïdentificeerd, beheerd, gecontroleerd en meegedeeld aan de Aandeelhouders.

Administrateur

TCS Fund & Family Services B.V. treedt op als de Administrateur. De Administrateur beschikt over een vergunning ex artikel 2 Wet toezicht trustkantoren op grond waarvan hij diensten mag verlenen als trustkantoor. De Administrateur is ingeschreven in het door DNB ex artikel 7 Wet toezicht trustkantoren gehouden register en staat zodoende voor het verlenen van trustdiensten onder toezicht van DNB.

De Administrateur verleent aan het Fonds onder meer de volgende diensten:

- beschikbaar stellen van kantoorruimte en een post- en vestigingsadres;
- secretariële werkzaamheden zoals het bijhouden van het Register;
- administratieve werkzaamheden, waaronder begrepen de registratie van het onroerend goed van het Fonds, het opstellen van de jaarrekening, de halfjaarcijfers, de maandrapportage en de berekening van de Intrinsieke waarde die door de Beheerder wordt vastgesteld.

Zeegroen B.V.

Zeegroen B.V. is een 100% dochtervennootschap van het Fonds. Zeegroen B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Rotterdam (Nederland) die

voor onbepaalde tijd is opgericht op 27 november 2011 en die is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel Midden-Nederland onder nummer 24355416.

Het doel van het Fonds is beperkt tot het beleggen/beheer van vermogen. In daartoe met de fiscus overeen te komen gevallen activiteiten die zien op de herbestemming van gronden waarbij mogelijk geen sprake is van beleggen in onroerend goed, zal Zeegroen B.V. optreden als initiatiefnemer.

Landgoed Nederrijk B.V.

Landgoed Nederrijk B.V. is een 100% dochtervennootschap van het Fonds. Landgoed Nederrijk is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Aerdenhout, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van koophandel onder nummer 34095635.

Landgoed Nederrijk B.V. bezit het landgoed Nederrijk, dat bestaat uit 70 ha landbouwgrond, 130 ha bosgrond en diverse gebouwen. Het bestuur over deze vennootschap wordt gevoerd door Hapstein B.V. Het dagelijks beheer van Landgoed Nederrijk is uitbesteed aan ingenieursbureau LBP | SIGHT.

HOOFDSTUK 6 - Juridische aspecten

De Aandelen zijn aandelen op naam naar Nederlands recht. Ten aanzien van de Aandelen wordt in opdracht van de Directie door de Administrateur het Register in overeenstemming met artikel 2:194 Burgerlijk Wetboek bijgehouden. Hierin worden de Aandelen onder hun doorlopend volgnummer en de naam en het adres van de houder ingeschreven. Een Aandeelhouder dient zijn adresgegevens en iedere wijziging daarin op te geven aan:

TCS Fund & Family Services B.V.
Postbus 193
3950 AD Maarn
rpc@teslincs.nl

Alle schriftelijke kennisgevingen van het Fonds worden uitgebracht aan het adres van iedere Aandeelhouder zoals opgenomen in het Register.

Er worden geen aandeelbewijzen uitgereikt. Op verzoek van een Aandeelhouder verstrekt de Directie een Aandeelhouder om niet een uittreksel uit het Register met betrekking tot de door de betreffende Aandeelhouder gehouden Aandelen.

Aandelen

Voor een meerjarenoverzicht van het eigen vermogen van het Fonds en de aantallen uitgegeven Aandelen over de laatste vijf (5) jaren wordt verwezen naar het meest recente jaarverslag, zoals gepubliceerd op de Website.

Voorkeursrechten

Bij uitgifte van nog niet geplaatste Aandelen hebben de Aandeelhouders een recht van voorkeur gebaseerd op het door de betreffende Aandeelhouder gehouden aantal Aandelen ten opzichte van het totale aantal uitstaande Aandelen. Dit betekent dat het aantal Aandelen waarop het voorkeursrecht van een individuele Aandeelhouder betrekking heeft afhankelijk is van het aantal Aandelen dat een individuele Aandeelhouder houdt voorafgaande aan de uitgifte van nieuwe Aandelen.

De Algemene Vergadering heeft bij iedere uitgifte van nog niet geplaatste Aandelen de bevoegdheid het voorkeursrecht te beperken of uit te sluiten. De Algemene Vergadering kan haar bevoegdheid tot uitgifte, tot het nemen van het in de vorige zin bedoelde besluit en het besluit tot het verlenen van rechten tot het nemen van Aandelen aan een ander vennootschapsorgaan van het Fonds overdragen en zij kan deze overdracht herroepen.

Beperking bezit Aandelen

Op grond van de Statuten is overdracht van Aandelen aan een natuurlijke persoon niet mogelijk indien en voor zover de verkrijger, al of niet tezamen met zijn partner, direct of indirect een en ander in de zin van artikel 4 lid 6 van de Wet inkomstenbelasting 2001:

- houder is van een nominaal bedrag aan Aandelen van vier komma vijfnegentig honderdste procent (4,95%) van het geplaatste kapitaal van het Fonds; en/of
- rechten heeft om direct of indirect Aandelen te verwerven tot ten minste vier en vijfnegentig honderdste procent (4,95%) van het geplaatste kapitaal van het Fonds;
- door zodanige overdracht meer dan vier komma vijfnegentig honderdste procent (4,95%) van het geplaatste kapitaal van het Fonds zou verkrijgen, voor de vaststelling van welk percentage het aan de verkrijger eventueel toekomende recht tot verkrijging van andere Aandelen als uitgeoefend wordt meegeteld.

Het nemen van Aandelen bij uitgifte- al dan niet in de vorm van stockdividenden en/of bonus Aandelen-, de uitoefening van een recht tot het nemen van Aandelen en het recht tot verkrijging van Aandelen worden voor de toepassing van het hierboven bepaalde met overdracht gelijkgesteld; daarbij worden voor de vaststelling van de grootte van het geplaatste kapitaal de te nemen Aandelen meegerekend.

Daarnaast dient het Fonds te voldoen aan de eisen die artikel 28 Wet op de vennootschapsbelasting 1969 stelt aan de status van fiscale beleggingsinstelling. Ook ten aanzien van het bezit van Aandelen worden in dat artikel beperkingen en eisen gesteld.

Voorafgaande aan de levering van Aandelen gaat de Administrateur in het Register na of de levering van Aandelen niet in strijd is met bovengenoemde voorschriften uit de wet of de Statuten. Indien de levering in strijd zou zijn met bovengenoemde voorschriften op grond van de wet of de Statuten, kan de levering om die reden niet plaatsvinden.

Algemene Vergadering

Jaarlijks wordt er een Algemene Vergadering gehouden. Daarnaast heeft de Directie of de Raad van Commissarissen de mogelijkheid om zo dikwijls zij dit wenst een buitengewone Algemene Vergadering bijeen te roepen.

Verder hebben één of meer Aandeelhouders die gezamenlijk ten minste een tiende gedeelte van het geplaatste kapitaal van het Fonds vertegenwoordigen de mogelijkheid om onder nauwkeurige opgaaf van de te behandelen onderwerpen de Directie te verzoeken een Algemene Vergadering bijeen te roepen. De Directie is verplicht gevolg te geven aan dit verzoek. De vergadering dient uiterlijk op de 30^e dag na ontvangst van het verzoek plaats te vinden. Indien de Algemene Vergadering niet tijdig bijeen wordt geroepen, hebben de Aandeelhouders die het genoemde verzoek aan de Directie hebben gedaan het recht zelf een Algemene Vergadering bijeen te roepen.

Hetgeen hieronder wordt beschreven ten aanzien van 'Oproeping Algemene Vergadering' en 'Nemen van besluiten door de Algemene Vergadering' heeft betrekking op de jaarlijkse Algemene Vergadering, de buitengewone Algemene Vergadering en een Algemene Vergadering die op initiatief van één of meer Aandeelhouders, zoals hierboven beschreven, bijeen wordt geroepen.

Oproeping Algemene Vergadering

De oproepingstermijn voor een Algemene Vergadering is minimaal 14 dagen waarbij de dag van de oproeping en die van de vergadering niet worden meegerekend.

De bijeenroeping van een Algemene Vergadering geschiedt door een brief van de Directie aan de adressen van de Aandeelhouders zoals vermeld in het Register. Bij de oproepingsbrief worden de te behandelen onderwerpen, de dag, het tijdstip en de plaats van de vergadering vermeld. Van een eventueel voorstel tot vermindering van het kapitaal van het Fonds wordt het doel van de kapitaalvermindering en de wijze van uitvoering vermeld in de oproepingsbrief.

De Algemene Vergadering wordt gehouden in Rotterdam, Rhoon, Kortgene of in de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Nemen van besluiten door de Algemene Vergadering

Tenzij in de Statuten anders is bepaald, worden besluiten door de Algemene Vergadering genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Een voorstel tot wijziging van de Statuten daaronder begrepen een voorstel tot wijziging van het maatschappelijk kapitaal van het Fonds kan slechts worden aangenomen nadat het voorstel op de wijze als beschreven in artikel 2:233 BW ten kantore van het Fonds voor de Aandeelhouders ter inzage heeft gelegen en met een meerderheid van meer dan twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een Algemene Vergadering waarin meer dan drie/vierde van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.

Indien niet meer dan drie/vierde gedeelte van het geplaatste kapitaal van het Fonds is vertegenwoordigd, dient binnen vier weken na de eerste vergadering een tweede Algemene Vergadering te worden gehouden. In deze vergadering geldt geen quorum vereiste maar is voor aanneming van het voorstel wel meer dan twee/derde gedeelte van het aantal uitgebrachte stemmen vereist.

Het hierboven beschreven regime ten aanzien van het wijzigen van het maatschappelijk kapitaal en ten aanzien van het wijzigen van de rechten van Aandeelhouders, zoals opgenomen in de Statuten, wijkt af van de regeling in het BW. Conform artikel 2:231 BW is voor het nemen van een geldig besluit omtrent wijziging van de statuten van een besloten vennootschap geen speciale meerderheid vereist en geldt er geen quorum vereiste.

Wijziging van de voorwaarden

Een voorstel tot wijziging van de voorwaarden die gelden tussen het Fonds en de Aandeelhouders wordt bekendgemaakt aan het adres van iedere Aandeelhouder of in een advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad en wordt tevens voorzien van een toelichting geplaatst op de Website.

Voor zover de wijziging van de voorwaarden afwijkt van het voorstel wordt de wijziging bekend gemaakt aan het adres van iedere Aandeelhouder of in een advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad en wordt tevens voorzien van een toelichting geplaatst op de Website.

Eventuele wijzigingen van de voorwaarden, waardoor de rechten of zekerheden van de Aandeelhouders worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, worden eerst van kracht jegens de Aandeelhouders nadat één maand is verstreken na bekendmaking van het voorstel tot wijziging aan de Aandeelhouders op de wijze als hierboven omschreven.

Wijzigingen van de voorwaarden waardoor het Beleggingsbeleid wordt gewijzigd worden pas ingevoerd nadat een maand is verstreken na de bekendmaking van het voorstel tot wijziging van de voorwaarden op de wijze als hierboven beschreven.

Onder voorwaarden als hierboven begrepen wordt bedoeld de voorwaarden die gelden tussen het Fonds en de Aandeelhouders zoals opgenomen in de Statuten dan wel in het Informatiememorandum. Bij deze laatste groep van voorwaarden kan gedacht worden aan het Beleggingsbeleid, de kosten voor het beheer van het Fonds en de beleggingsbeperkingen die bij het beheer van de Beleggingsportefeuille in acht genomen dienen te worden.

Dividendbeleid

Teneinde te voldoen aan de door artikel 28(2) onder b Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en artikel 2 Besluit beleggingsinstellingen gestelde voorwaarden om als fiscale beleggingsinstelling te kwalificeren, zal het Fonds ten minste de voor uitdeling beschikbare winst binnen acht maanden na afloop van het boekjaar uitkeren aan de Aandeelhouders. Conform de wettelijke bepalingen worden gerealiseerde en niet gerealiseerde waardeveranderingen niet in de uitdelingsverplichting begrepen. Voorts kan een deel van de kosten aan de reserves worden toegerekend, het zogenaamde aandeel beheerskosten, waardoor de voor uitkering beschikbare winst wordt verhoogd.

In het meest recente jaarverslag zoals gepubliceerd op de Website is een meerjarenoverzicht opgenomen van het uitgekeerde dividend in EUR per Aandeel.

De wijze van en het tijdstip waarop het dividend betaalbaar wordt gesteld, wordt bepaald door de Algemene Vergadering. Het dividend wordt toegekend aan degene die op de datum van de (buitengewone) Algemene Vergadering waarin tot dividenuitkering wordt besloten als eigenaar van een Aandeel in het Register is opgenomen. Dividenden waarover binnen vijf jaar na de opeisbaarheid niet is beschikt, vervallen aan het Fonds.

Stemrechten

Het aantal stemmen dat een Aandeelhouder kan uitbrengen in een Algemene Vergadering is gelijk aan het aantal door hem gehouden Aandelen. De belangrijkste Aandeelhouders hebben geen verschillende stemrechten.

Overdraagbaarheid van de Aandelen

Een Aandeelhouder kan zijn Aandelen vrij overdragen aan mede-Aandeelhouders en/of aan zijn/haar echtgeno(o)te en/of aan zijn/haar bloedverwanten in de rechte lijn onbeperkt en in de zijlijn tot en met de

derde graad. Bij een overdracht van Aandelen in de zijlijn tot en met de derde graad kan een hernieuwde overdracht van deze Aandelen pas na vijf jaar na de voorgaande overdracht geschieden. Iedere andere overdracht van Aandelen behoeft de goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

Interne markt

De Beheerder faciliteert een interne markt waar Aandeelhouders Aandelen kunnen verkopen aan en kopen van mede-Aandeelhouders. De procedurebeschrijving van deze interne markt, die is opgenomen in Bijlage 7., wordt aan de Aandeelhouders beschikbaar gesteld via de Website.

Recht op saldo bij vereffening

Het saldo van de liquidatierekening wordt aan de Aandeelhouders uitgekeerd naar rato van ieders bezit aan Aandelen, nadat zo nodig aan de Beheerder/Directie en de Raad van Commissarissen een redelijke vergoeding zal zijn uitgekeerd. Bij het bepalen van deze vergoedingen wordt aansluiting gezocht bij de vergoeding voor de Beheerder/Directie op grond van de Managementovereenkomst en bij de jaarlijks aan de Raad van Commissarissen toegekende vergoeding.

HOOFDSTUK 7 - FINANCIËLE INFORMATIE EN PERIODIEKE RAPPORTAGES

Historische financiële informatie

De door de accountant gecontroleerde jaarrekeningen voor de afgelopen vier (4) boekjaren eindigend op 31 december zijn te raadplegen op de Website en zijn kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

Belangrijkste financiële informatie

Voor financiële informatie over het Fonds wordt verwezen naar de jaarverslagen over de laatste drie (3) boekjaren van het Fonds en de meest recente halfjaarcijfers van het Fonds. Deze cijfers zijn te raadplegen op de Website en tevens kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

Accountant

De Algemene Vergadering benoemt de accountant. De naam van de controlerend accountant is vermeld in het meest recente jaarverslag, zoals gepubliceerd op de Website.

Periodieke informatie

De Beheerder publiceert ten behoeve van de Aandeelhouders maandrapportages, jaarverslagen en halfjaarcijfers met betrekking tot het Fondsvermogen in EUR. Deze rapportages zijn beschikbaar op de Website.

Maandrapportage

Indien en voor zover de Beleggingsportefeuille tevens bestaat uit een Effectenportefeuille, zal de Beheerder zo spoedig mogelijk na de laatste werkdag van iedere maand een rapportage met toelichting beschikbaar op haar Website plaatsen waarin ten minste de volgende gegevens zijn opgenomen:

- de totale waarde van de Beleggingsportefeuille, mede op basis van de koersen van de effecten in de Effectenportefeuille op de laatste dag (na-beurs) voor de publicatie van de maandrapportage;
- een overzicht van de samenstelling van de Beleggingsportefeuille;
- het aantal uitstaande Aandelen.

Op verzoek verstrekt de Beheerder tegen ten hoogste de kostprijs de maandrapportage aan de Aandeelhouders.

Indien geen Effectenportefeuille wordt aangehouden, zal de Beheerder de waarde van de Beleggingsportefeuille, behoudens tussentijdse waarderingen, eens per halfjaar rapporteren.

Jaarverslag en halfjaarcijfers

Het jaarverslag van het Fonds wordt door het Fonds opgesteld. De jaarrekening wordt gecontroleerd door de accountant en wordt openbaar gemaakt door plaatsing op de Website binnen vier (4) maanden na afloop van het boekjaar.

De halfjaarcijfers van het Fonds worden binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar openbaar gemaakt door plaatsing op de Website. De halfjaarcijfers worden niet gecontroleerd door de accountant.

Het jaarverslag en de halfjaarcijfers zijn minimaal drie (3) jaar beschikbaar op de Website.

Waarde van de Beleggingsportefeuille

De Beleggingsportefeuille bestaat uit onroerende goederen en liquide middelen.

Maandelijks zal de Beheerder de waarde van de Beleggingsportefeuille in EUR vaststellen op grond van de hieronder beschreven waardering van de financiële instrumenten, de liquide middelen en de Onroerendgoedportefeuille, die mede is gebaseerd op de jaarlijks door de Taxateur vastgestelde waarde van de onroerende goederen van het Fonds. De maandelijks door de Beheerder vastgestelde waarde van de Beleggingsportefeuille wordt opgenomen in de maandrapportage.

Waardering onroerende goederen

De jaarlijkse waardering van het onroerend goed door de Taxateur is gebaseerd op een zogenaamde bureautaxatie waarbij wordt uitgegaan van de (voorzichtige) marktwaarde en wordt gewerkt met zogenaamde regiowaarden. De regiowaarden zijn gebaseerd op daadwerkelijk tot stand gekomen transacties en marktkennis. Ook prijsgegevens gepubliceerd door de Dienst Landelijk Gebied worden bij de waardering betrokken. De voorzichtige marktwaarde is de waarde waarvoor de Taxateur verwacht dat de grond binnen redelijke termijn verkocht zou kunnen worden. Deze wijze van waarderen kan bij de jaarlijkse waardering door de Taxateur leiden tot een positieve of negatieve herwaardering ook ten aanzien van onroerende goederen die gedurende het boekjaar door het Fonds zijn aangekocht.

Objecten die op korte termijn vrijkomen van reguliere pacht, objecten waarvan de erfpacht binnen 15 jaar eindigt en objecten die aan de landbouw worden onttrokken, worden individueel gewaardeerd.

Gelet op de langlopende (erf)pachtovereenkomsten zal de Taxateur één maal per kalenderjaar de Onroerendgoedportefeuille waarderen. Als peildatum voor deze waardering gebruikt de Taxateur in principe 31 december van ieder kalenderjaar.

Het Fonds voorziet geen omstandigheden waaronder de taxatie van de Onroerendgoedportefeuille kan worden opgeschort. Indien zich desondanks een omstandigheid voordoet die de Beheerder dwingt de taxatie van de Onroerendgoedportefeuille op te schorten, zal hiervan mededeling worden gedaan op de Website.

Waardering liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd op nominale waarde en bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. De debetsaldi van rekeningen-courant aangehouden bij de bank maken integraal deel uit van het cashmanagement van het Fonds.

Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde wordt ten minste twee keer per jaar door de Beheerder vastgesteld op grond van de waarde van de Beleggingsportefeuille van die dag.

De Intrinsieke waarde zal afgerond worden tot twee decimalen achter de komma en zal luiden in EUR. De vaststelling van de Intrinsieke waarde geschiedt door de waarde van de Beleggingsportefeuille en de overige activa van het Fonds, inclusief het saldo van baten en lasten over het reeds verstreken deel van het lopende boekjaar, verminderd met de verplichtingen van het Fonds, te delen door het aantal uitstaande Aandelen, voor zover deze niet door het Fonds zelf worden gehouden.

De Beheerder kan de vaststelling van de Intrinsieke waarde tijdelijk opschorten indien er naar zijn mening sprake is van een (nood)situatie als gevolg waarvan de Aandelen niet kunnen worden gewaardeerd zonder de belangen van de Aandeelhouders te schaden. In een dergelijk geval zal de waardering van de Aandelen worden opgeschort. Hiervan wordt mededeling gedaan op de Website. Voorbeelden van bedoelde gevallen zijn:

- omstandigheden waarbij de middelen van communicatie of berekeningsfaciliteiten die normaal worden gebruikt voor de bepaling van het Fondsvermogen, niet meer functioneren of indien om enige andere reden de waarde van een belegging die behoort tot het Fondsvermogen niet met de door de Beheerder gewenste snelheid of nauwkeurigheid kan worden bepaald;
- factoren die onder andere verband houden met de politieke, economische, militaire of monetaire situatie waarop de Beheerder geen invloed heeft en de Beheerder verhinderen de waarde van het Fondsvermogen voldoende nauwkeurig te bepalen.

De Intrinsieke waarde wordt gepubliceerd op de Website.

Resultaatbepaling

Het resultaat van het Fonds wordt bepaald door de opbrengsten uit beleggingen, gerealiseerde en niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen en overige bedrijfsopbrengsten te verminderen met de daarop betrekking hebbende kosten. In het algemeen geldt dat baten en lasten worden toegerekend aan de periode waartoe zij behoren.

De vorderingen en de kortlopende schulden worden opgenomen tegen nominale waarde.

HOOFDSTUK 8 – UITGIFTE VAN AANDELEN

Conform de Statuten geldt dat uitgifte van aandelen in beginsel conform een voorkeursrecht, zoals beschreven in artikel 4 van de Statuten, geschiedt aan Aandeelhouders. Dit voorkeursrecht houdt kort gezegd in dat aandelen in beginsel naar evenredigheid van bestaande eigendomsverhoudingen aan bestaande Aandeelhouders worden uitgegeven. In afwijking hierop kan de Algemene Vergadering besluiten voornoemd voorkeursrecht te beperken of uit te sluiten. Daarmee kan bijvoorbeeld de uitgifte van Aandelen opengesteld worden voor Nieuwe Aandeelhouders. Daarbij geldt de beperking dat toetreding tot het Fonds mede goedkeuring van de Raad van Commissarissen behoeft.

Bij de beoordeling van een verzoek om goedkeuring, houdt de raad van Commissarissen rekening met de vraag of de betreffende (rechts)persoon (i) past binnen de sfeer en het karakter van het Fonds en begrip heeft voor de geschiedenis van het fonds, (ii) het voornemen heeft om voor de lange termijn betrokken te blijven bij het Fonds en (iii) of de betreffende (rechts)persoon bewust kiest voor een belegging met een matig, maar vrij zeker rendement.

De bevoegdheid tot het uitgeven van aandelen kan door de Algemene Vergadering worden gedelegeerd. Indien en voor zover sprake is van een lopende uitgifte van Aandelen door het Fonds, zijn de specificaties, inclusief informatie over delegatie van de bevoegdheid tot uitgifte van Aandelen, al dan niet met beperking of uitsluiting van voornoemd voorkeursrecht beschreven in Bijlage 8. bij dit Informatiememorandum.

HOOFDSTUK 9 - KOSTEN EN VERGOEDINGEN

Hieronder volgt een opgave van de kosten van het Fonds. Alle in dit hoofdstuk genoemde kosten zijn exclusief BTW, tenzij anders aangegeven. Over de vergoeding aan de Beheerder is het Fonds op grond van de huidige regelgeving geen BTW verschuldigd.

Vergoeding Beheerder

Voor het beheer van het Fonds en het voeren van de Directie brengt de Beheerder een managementvergoeding in rekening bij het Fonds die bestaat uit de volgende onderdelen:

- A) een jaarlijkse vergoeding die wordt berekend over het gemiddelde eigen vermogen van het Fonds van ieder kalenderjaar. Deze vergoeding wordt achteraf op kwartaalbasis gedeclareerd met verrekening per jaareinde;
- B) een jaarlijkse vergoeding die wordt berekend over het gemiddelde eigen vermogen van het Fonds van ieder kalenderjaar. Uitbetaling vindt plaats na goedkeuring van de jaarrekening van het desbetreffende boekjaar door de Raad van Commissarissen, tenzij de voorzitter van de Raad van Commissarissen, na overleg met de andere leden van de Raad van Commissarissen van mening is dat sprake is van niet optimaal functioneren van de Directie;
- C) een variabele vergoeding in de vorm van Stock Appreciation Rights (hierna te noemen: "SAR"). Deze vergoeding wordt uitbetaald bij beëindiging van de Managementovereenkomst die een looptijd heeft van vijf jaar en is ingegaan op 7 juni 2012. Ten aanzien van de SAR gelden de volgende voorwaarden:
 - 1) de SAR wordt berekend over 2,5% van het totale aantal geplaatste Aandelen per 7 juni 2012, vermeerderd met 2,5% over door het Fonds voorafgaande aan de beëindigingdatum van de Managementovereenkomst uitgegeven Aandelen;
 - 2) de SAR bestaat uit het verschil van de Intrinsieke waarde per de beëindigingdatum van de Managementovereenkomst, waarbij alle activa naar werkelijke waarde worden opgenomen, en de Intrinsieke waarde per 7 juni 2012 (i.e. EUR 620,22 per Aandeel). Voor na 7 juni 2012 uitgegeven Aandelen geldt het verschil tussen de Intrinsieke waarde per de beëindigingdatum van de Managementovereenkomst en de uitgifteprijs van deze Aandelen.
 - 3) de Intrinsieke waarde aan het begin en aan het einde van de contractperiode wordt volgens dezelfde, consistent toegepaste waarderingsgrondslagen bepaald;
 - 4) gedurende de looptijd van de Managementovereenkomst aangekochte onroerende zaken zullen gewaardeerd worden op aankoopprijs en niet tegen eventueel lagere regiowaarden, tenzij de Beheerder en het Fonds het er over eens zijn dat er gegronde redenen zijn voor een lagere waardering;

- 5) indien de Managementovereenkomst gedurende de looptijd van de Managementovereenkomst ingevolge artikel 6 van de Managementovereenkomst wordt verbroken, wordt de variabele beloning berekend en vastgesteld tot de datum dat de overeenkomst eindigt. Voor de jaren na de verbreking van deze overeenkomst worden geen rechten meer opgebouwd;

De berekening van de SAR kan niet leiden tot een vordering op de Beheerder. De SAR wordt slechts toegekend indien de Beheerder alle contractuele (eventueel notariële) en fiscale aangelegenheden dienaangaande formeel afhandelt en zorg draagt voor de juiste financieel/administratieve verwerking in de jaarrekening van het Fonds.

Bij het berekenen van de vergoedingen beschreven onder A., B. en C. wordt uit gegaan van uitkering door het Fonds van een regulier dividend. Onder regulier dividend wordt verstaan de inkomsten uit (erf)pacht en vermogen, i.e. interest en dividendinkomsten, verminderd met de kosten. Mocht besloten worden om naast dit regulier dividend een additioneel dividend uit te keren, dan wel het uitkeringsbeleid te wijzigen, dan zal voor de berekening van de vergoedingen beschreven onder A., B. en C. de Intrinsieke waarde navenant worden aangepast.

Vergoeding beheer Onroerendgoedportefeuille door Rentmeesterskantoor Overwater B.V.

Rentmeesterskantoor Overwater B.V. verricht in opdracht van de Beheerder voor het Fonds de volgende diensten:

1. Het dagelijks beheer van de Onroerendgoedportefeuille en het beheer van de (erf)pachtovereenkomsten;
2. het in opdracht van de Beheerder (ver)kopen van onroerend goed; en
3. overige werkzaamheden zoals het verrichten van taxaties waaronder begrepen de jaarlijkse balanswaardering.

Ten aanzien van deze werkzaamheden worden de volgende kosten bij het Fonds in rekening gebracht: voor het beheer een jaarlijkse provisie over de jaarlijkse inkomsten van het Fonds uit de door haar gehouden gronden zoals pachtgelden, erfpachtcanons, waterschapslasten en ruilverkavelingrentes die doorberekend kunnen worden.

De vergoeding voor overige werkzaamheden zoals taxaties, waaronder begrepen de jaarlijkse balanswaardering, is gebaseerd op een vergoeding op uurbasis.

Kosten Administrateur

De Administrateur brengt een jaarlijkse vergoeding in rekening voor secretariële en administratieve werkzaamheden. De Beheerder beslist met instemming van de Raad van Commissarissen over een door de Administrateur voorgestelde verhoging van deze vergoeding. De Administrateur indexeert haar vergoeding jaarlijks op grond van het jaarlijks door het CBS vastgestelde consumenten prijsindexcijfer – alle huishoudens.

De bovengenoemde vergoeding heeft betrekking op de reguliere werkzaamheden van de Administrateur voor het Fonds en de kosten voor het verzorgen van aangiften dividendbelasting en, voor zover van toepassing, belasting toegevoegde waarde. Additionele werkzaamheden, dit zijn andere werkzaamheden dan de genoemde secretariële en administratieve werkzaamheden, zullen op uurbasis aan het Fonds gefactureerd worden.

Kosten Bewaarder

De Bewaarder brengt een jaarlijkse vergoeding in rekening voor het uitvoeren van haar taken. De Beheerder beslist met instemming van de Raad van Commissarissen over een door de Bewaarder voorgestelde verhoging van deze vergoeding. De Administrateur indexeert haar vergoeding jaarlijks op grond van het jaarlijks door het CBS vastgestelde consumenten prijsindexcijfer – alle huishoudens.

De bovengenoemde vergoeding heeft betrekking op de reguliere werkzaamheden van de Bewaarder zoals beschreven in dit Informatiememorandum. Additionele werkzaamheden, dit zijn andere werkzaamheden dan de genoemde secretariële en administratieve werkzaamheden, zullen op uurbasis aan het Fonds gefactureerd worden. De hoogte van de vergoeding wordt in het jaarverslag opgenomen.

Kosten accountant

De accountant controleert de jaarrekening van het Fonds. De hoogte van de vergoeding voor de jaarlijkse controle over het meest recente boekjaar is opgenomen in het meest recente jaarverslag, zoals gepubliceerd op de Website.

Kosten fiscaal adviseur

De belastingaangiften van het Fonds ten aanzien van de vennootschapsbelasting worden door een extern fiscaal adviseur verzorgd. Hiervoor wordt het Fonds thans een jaarlijkse vergoeding in rekening gebracht. Ten aanzien van verder fiscaal advies wordt de vergoeding berekend op basis van uurtarieven. De hoogte van de vergoeding over het meest recente boekjaar is opgenomen in het meest recente jaarverslag dat is gepubliceerd op de Website.

Toezichtkosten

De Beheerder en het Fonds staan onder toezicht van de AFM en DNB. Voor dit toezicht dienen op grond van een jaarlijkse heffing toezichtkosten, zoals vermeld op de website van de AFM en DNB, te worden afgedragen. De heffing wordt vastgesteld op basis van het gezamenlijke balanstotaal van de door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen. De Beheerder voldoet de toezichtkosten die betrekking hebben op het Fonds ten laste van het resultaat van het Fonds.

Beloning Raad van Commissarissen

De jaarlijkse beloning van de Raad van Commissarissen komt ten laste van het resultaat van het Fonds. De hoogte van de beloning is opgenomen in het meest recente jaarverslag dat is gepubliceerd op de Website.

Uitbesteding

Het Fonds kan besluiten werkzaamheden uit te besteden aan derden indien dit naar verwachting zal leiden tot kostenbesparing of tot een betere uitvoering van de betreffende werkzaamheden.

Besluiten tot uitbesteding van werkzaamheden worden zorgvuldig voorbereid en op adequate wijze geïmplementeerd, waarbij afspraken op basis van marktconforme condities in een schriftelijke overeenkomst worden vastgelegd, ook indien gebruik wordt gemaakt van de diensten van ondernemingen die zijn gelieerd aan het Fonds of de Beheerder. In de laatste gevallen zal de overeenkomst goedkeuring behoeven van de Raad van Commissarissen.

Het Fonds heeft de volgende diensten uitbesteed aan derden:

- De administratie en het secretariaat aan TCS Fund & Family Services B.V.;
- Het dagelijks beheer van de Onroerendgoedportefeuille, met uitzondering van Landgoed Nederrijk aan Rentmeesterkantoor Overwater B.V.; en
- Het dagelijks beheer van Landgoed Nederrijk aan ingenieursbureau LBP|SIGHT

HOOFDSTUK 10 - FISCALE ASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat niet meer dan een globale beschrijving van de Nederlandse belastingheffing van het Fonds en van de belangrijkste gevolgen voor de heffing van Nederlandse inkomstenbelasting en dividendbelasting van het verkrijgen, het bezitten en het vervreemden van de Aandelen door particuliere beleggers. Deze beschrijving is gebaseerd op de Nederlandse belastingwetgeving, zoals deze van kracht is op de datum van het Informatiememorandum.

Belastingheffing van het Fonds

Het Fonds heeft de status van 'fiscale beleggingsinstelling' ('FBI') in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en heeft de intentie deze status te behouden.

Eén van de voorwaarden voor het hebben van deze fiscale status is dat lopende inkomsten van het Fonds, zoals (erf)pachten, dividenden en rente, onder aftrek van een deel van de gemaakte kosten, jaarlijks binnen acht maanden na afsluiting van het boekjaar aan Aandeelhouders ter beschikking worden gesteld. De uit te keren winst wordt bepaald op basis van fiscale regels en kan afwijken van de winst gepubliceerd in de jaarrekening. Het saldo van koerswinsten en -verliezen mag worden toegevoegd aan een herbeleggingsreserve, waardoor dit saldo buiten de jaarlijkse uitdelingsverplichting valt. Zolang het Fonds als fiscale beleggingsinstelling wordt aangemerkt geldt een vennootschapsbelastingtarief van 0%.

De status van FBI brengt tevens mee dat aan bepaalde voorwaarden met betrekking tot de Aandeelhouders moet worden voldaan. Voor een FBI waarvan de beheerder beschikt over een vergunning op grond van artikel 2: 65 Wft geldt dat het belang in de beleggingsinstelling niet voor 25% of meer mag berusten bij één natuurlijke persoon. Voorts geldt dat het belang in de beleggingsinstelling niet voor 45% of meer mag berusten bij een lichaam of een groep van lichamen (welke onderworpen zijn aan een belasting naar de winst). Waar nodig zal het Fonds de belastingdienst om tijdelijke dispensatie van aandeelhouderseisen vragen.

Dividendbelasting over door het Fonds uitgekeerde dividenden

Dividenden door het Fonds uitgekeerd aan Aandeelhouders zijn onderworpen aan dividendbelasting naar een tarief van 15%. Voor in Nederland woonachtige Aandeelhouders is de dividendbelasting in het algemeen verrekenbaar met de verschuldigde inkomstenbelasting of wordt zij aan Aandeelhouders teruggegeven door de belastingdienst. Voor niet in Nederland woonachtige Aandeelhouders kan de dividendbelasting bij toepassing van een verdrag ter voorkoming van dubbele belasting worden verminderd.

Dividendbelasting en buitenlandse bronbelastingen

Op dividenden betaald door in Nederland gevestigde lichamen wordt in beginsel dividendbelasting ingehouden. Op dividenden en interest betaald door in het buitenland gevestigde lichamen wordt veelal bronbelasting ingehouden.

Deze buitenlandse bronbelasting kan, voor zover meer bronbelasting is ingehouden dan waartoe het betreffende buitenland op grond van verdragsbepalingen gerechtigd is, worden teruggevraagd van de buitenlandse belastingdiensten.

De door het Fonds af te dragen dividendbelasting die is ingehouden op door haar uitgekeerde dividenden

wordt onder voorwaarden verminderd met de Nederlandse dividendbelasting en de (na verdragstoepassing resterende) buitenlandse bronbelasting (tot maximaal 15% van de betreffende buitenlandse inkomsten) die is ingehouden op uitkeringen aan het Fonds, mits het Fonds de uiteindelijke gerechtigde is tot deze inkomsten.

In het algemeen geldt dat het bezit van Aandelen wordt belast in box 3.

Het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen wordt belast tegen een tarief van 30%. Voor de hier bedoelde Aandeelhouders geldt dat geen inkomstenbelasting wordt geheven over de door het Fonds daadwerkelijk uitgekeerde dividenden, noch over de winst behaald bij verkoop van Aandelen.

Aandeelhouders die de Aandelen dienen te rekenen tot enig ondernemingsvermogen, tot een vermogen dat door de Aandeelhouder rendabel wordt gemaakt op een wijze die normaal, actief vermogensbeheer te buiten gaat en Aandeelhouders die in het buitenland wonen, wordt met klem aangeraden de eigen belastingadviseur te raadplegen voor de fiscale gevolgen van het verkrijgen, bezitten en vervreemden van Aandelen in hun specifieke persoonlijke situatie.

HOOFDSTUK 11- BETROKKEN PARTIJEN

Fonds

Beleggingsmaatschappij "Rhoon, Pendrecht en Cortgene" B.V.
Woudenbergseweg 11 Maarsbergen
Postbus 193
3950 AD Maarn
Tel: 0343 43 03 03

Beheerder

Teslin Capital Management B.V.
Woudenbergseweg 11 Maarsbergen
Postbus 60
3950 AB Maarn
Tel: 0343 55 44 49

Bank

F. van Lanschot Bankiers N.V.
Stadsring 109
3811 HP Amersfoort

SNS Bank N.V.
Nieuwezijds Voorburgwal 162
1012 SJ Amsterdam

Administrateur

TCS Fund & Family Services B.V.
Woudenbergseweg 11 Maarsbergen
Postbus 193
3950 AD Maarn

Rentmeester en taxateur

Rentmeesterskantoor Overwater B.V.
Kerkstraat 54 Strijen
Postbus 5715
3290 AA Strijen

Rentmeester beheerder Landgoed Nederrijk

LBP|SIGHT
Kelvinbaan 40
3439 MT Nieuwegein

Bewaarder

TCS Depository B.V.

Woudenbergseweg 11 Maarsbergen

Postbus 193

3950 AD Maarn

BIJLAGEN:

1. Halfjaarcijfers van het Fonds over het eerste halfjaar van de jaren 2015 en 2014;
2. Statuten van Beleggingsmaatschappij "Rhoon, Pendrecht en Cortgene" B.V.;
3. Statuten Teslin Capital Management B.V.;
4. Managementovereenkomst tussen Beleggingsmaatschappij "Rhoon, Pendrecht en Cortgene" B.V. en Teslin Capital Management B.V.;
5. Bewaarnemingovereenkomst met TCS Depositary B.V.;
6. Taxatierapport onroerende goederen;
7. Handleiding interne markt aandelen Beleggingsmaatschappij "Rhoon, Pendrecht en Cortgene" B.V.; en
8. Uitgifte Aandelen 2015/2016.