

Rhoon Pendrecht Cortgene

Informatiememorandum

BELEGGINGSMAATSCHAPPIJ

“RHOON, PENDRECHT EN CORTGENE” B.V.

HET INFORMATIEMEMORANDUM



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

Informatiememorandum



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 15001445 en staat bij het uitvoeren van haar beheeractiviteiten onder toezicht van de AFM.

Inhoud

VOORAFGAANDE BELANGRIJKE INFORMATIE	4-5
HOOFDSTUKKEN	
1. DEFINITIES	6-7
2. RISICOFACTOREN	8-14
3. MARKTBESCHRIJVING LANDELIJK ONROEREND GOED	14-16
4. BELEGGINGSBELEID EN BELEGGINGSDOELSTELLING	17-19
5. STRUCTUUR VAN HET FONDS	19-25
6. JURIDISCHE ASPECTEN	25-28
7. FINANCIËLE INFORMATIE EN PERIODIEKE RAPPORTAGES	29-31
8. UITGIFTE VAN AANDELEN EN VERHANDELBAARHEID	31-32
9. KOSTEN EN VERGOEDINGEN	32-36
10. FISCALE ASPECTEN	36-37
11. GEGEVENS VAN HET FONDS, BETROKKEN PARTIJEN EN ADVISEURS	38
BIJLAGEN	39

Termen die beginnen met een hoofdletter zijn gedefinieerd en hebben de betekenis die daaraan in hoofdstuk 1 van het Informatiememorandum is toegekend. Verwijzingen naar Bijlagen betreffen de bijlagen bij dit Informatiememorandum.

Voorafgaande belangrijke informatie

Voor u ligt het Informatiememorandum van Beleggingsmaatschappij “Rhoon, Pendrecht en Cortgene” B.V. Dit Informatiememorandum bevat de gegevens die krachtens de Wet op het financieel toezicht (‘Wft’) in het Informatiememorandum dienen te worden opgenomen. De Beheerder van het Fonds, Teslin Capital Management B.V., verstrekt additionele informatie op haar Website www.teslin.nl.

TOEZICHTRECHTELIJKE ASPECTEN

Het Fonds is een beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 1:1 Wft. De Beheerder beschikt over een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten als bedoeld in artikel 2:65, sub a Wft. Dit Informatiememorandum is het prospectus als bedoeld in artikel 4:371 van de Wft.

RISICO’S

Potentiële Aandeelhouders in het Fonds worden er nadrukkelijk op gewezen dat aan een belegging in het Fonds financiële risico’s zijn verbonden. Zij dienen dan ook kennis te nemen van de volledige inhoud van dit Informatiememorandum alsmede van de overige informatie die door de Beheerder wordt verstrekt. Gelet op de risico’s die gepaard gaan met het beleggen in het Fonds en het langetermijnkarakter, acht de Beheerder (potentiële) deelname aan het Fonds in algemene zin slechts geschikt voor zover dit een beperkt deel van het vrij te beleggen vermogen van de Aandeelhouder betreft.

Ten aanzien van alle in het Informatiememorandum en op de website van de Beheerder vermelde (verwachte) rendementen geldt dat de waarde van een Aandeel in het Fonds kan fluctueren en dat in het verleden behaalde resultaten geen garantie bieden voor de toekomst. Ten aanzien van toekomstgerichte verklaringen geldt dat deze naar hun aard risico’s en onzekerheden inhouden aangezien ze betrekking hebben op gebeurtenissen en afhankelijk zijn van omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen.

GEEN AANBOD

Dit Informatiememorandum vormt geen aanbod tot het verkrijgen van Aandelen of andere effecten en is evenmin een uitnodiging tot het doen van een dergelijk aanbod. Het is slechts een beschrijving van het Fonds en de Aandelen.

Aandelen zullen uitsluitend door de Beheerder van het Fonds worden aangeboden.

INFORMATIE

Alleen de Beheerder is bevoegd informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen met betrekking tot het Fonds die niet in dit Informatiememorandum zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd door anderen dan de Beheerder, kan op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet worden vertrouwd.

Alleen de Beheerder is verantwoordelijk voor dit Informatiememorandum.

VERSPREIDING INFORMATIEMEMORANDUM

Dit Informatiememorandum wordt door de Beheerder alleen in Nederland verspreid.

MINIMUM DEELNAMEBEDRAG

Deelname aan de Uitgifte is mogelijk vanaf € 100.000.

RESTRICTIES AAN VERSPREIDING

De afgifte en verspreiding van dit Informatiememorandum alsmede het aanbieden, uitgeven of verkopen van Aandelen kunnen in bepaalde jurisdicties onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Personen die in het bezit komen van dit Informatiememorandum dienen zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Geen aanbod tot het verkrijgen van Aandelen of van enig hiervan afgeleid effect of een uitnodiging tot het doen van een zodanig aanbod zal worden gedaan aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar toepasselijke regelgeving niet geoorloofd is. De Beheerder is niet aansprakelijk voor welke schending dan ook van enige zodanige beperking door derden, ongeacht of deze persoon een potentiële deelnemer in het Fonds is.

BIJLAGEN

Bijlagen betreffen de bijlagen bij dit Informatiememorandum. De Bijlagen zijn opgenomen door verwijzing naar en te raadplegen op de Website (www.teslin.nl). De Bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van dit Informatiememorandum.

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 : CSC Fund Services B.V.
AFM	Stichting Autoriteit Financiële Markten
AIFM-richtlijn	Richtlijn (2011/61/EU) of Alternative Investment Fund Managers Directive, 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.
Beheerovereenkomst	de beheerovereenkomst tussen de Beheerder en het Fonds d.d. 2 augustus 2017 die als Bijlage 4. onderdeel uitmaakt van het Informatiememorandum
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: CSC 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
Emissie	de Uitgifte van Aandelen
EUR	euro
Factsheet	Maandelijks door de Beheerder op de Website gepubliceerd bericht waarin onder meer de waarde van de Beleggingsportefeuille en de eigenschappen van het Fonds zijn opgenomen
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 schulden, 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

Groep	Fonds wordt gehouden de Bewaarder, de Administrateur en CSC Netherlands 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 aangeeft onherroepelijk in te schrijven op Aandelen tegen de in deze overeenkomst vermelde Uitgifteprijs en voorwaarden
Investment Room	Een uitsluitend voor Aandeelhouders beveiligd online platform ten behoefte van informatievoorziening aan Aandeelhouders
Landelijk onroerend goed	agrarisch onroerend goed als bouwlanden, ondergronden, boerderijen en andere opstallen, weilanden, grienden, alsmede recreatieve complexen (zoals een golfbaan of een campingterrein), landgoederen, openbare wegen en/of deelnemingsrechten in vennootschappen die onroerende goederen als hiervoor genoemd bezitten
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
Rentmeester	de (rechts)persoon die krachtens een daartoe strekkende overeenkomst belast is met het dagelijks beheer van de Onroerendgoedportefeuille, thans Overwater Rentmeesterskantoor B.V.
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
Teslin	de Beheerder: Teslin Capital Management B.V.
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 ten behoeve van 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

2. Risicofactoren

RISICOBEREIDHEID VAN HET FONDS

Gelet op de aard van de beleggingen en de daarmee corresponderende rendementsdoelstellingen, kent het Fonds een gematigde risicobereidheid. Het beleggingsbeleid van het Fonds is erop gericht om op de lange termijn een stabiel rendement te behalen. Het Fonds belegt in in (erf)pacht uitgegeven agrarische gronden, waardoor het directe rendement relatief beperkt is.

Een aantal van de risico's waar het Fonds aan bloot staat is van algemene aard. Deze, noch de meer specifieke risico's worden afgedekt. Over risico's die in het kader van de uitbesteding van taken worden geïdentificeerd alsmede over het nemen van mitigerende maatregelen ter zake, wordt met de betreffende partij gesproken.

RISICOBEBEERSING

Teslin voert als Beheerder actief risicomanagement dat erop gericht is om relevante risico's te identificeren, te meten, te beheersen en te bewaken. Teslin toetst ten minste jaarlijks de procedures die zij in het kader van het risicomanagement hanteert. Indien deze toetsing daartoe aanleiding geeft, past Teslin de procedures aan.

Het risicomanagementbeleid van Teslin dient onder meer de volgende doelstellingen:

- Het handelen in het belang van de deelnemers in de door haar beheerde beleggingsinstellingen en opdrachtgevers van mandaten;
- Het voeren van een beheerste en integere bedrijfsvoering waaronder begrepen het identificeren en beheersen van risico's; en
- Het naleven van wet- en regelgeving.

Teslin beheerst en/of bewaakt de specifieke risico's die gepaard gaan met beleggen in agrarische gronden door zich onder meer frequent te laten informeren door ter zake bij uitstek deskundige rentmeesters. Met de rentmeesters wordt frequent en intensief gesproken over de ontwikkelingen op de agrarische onroerendgoedmarkt in het algemeen en over de gang van zaken bij de (erf)pachters van de onroerende zaken in portefeuille in het bijzonder. Voorts beschikt Teslin op het niveau van de Beheerder over een beschrijving van de bedrijfsvoering die gericht is op het voorkomen en/of beheersen van risico's bij de uitvoering van haar werkzaamheden als beheerder van beleggingsinstellingen. Onderdeel daarvan is een jaarlijkse risico-inventarisatie onder leiding van een deskundige. De uitkomsten daarvan worden meegenomen in een jaarplan, op basis waarvan de Beheerder – naast de identificatie van risico's uit de dagelijkse praktijk – toeziet op de uitvoering van de maatregelen die gericht zijn op het mitigeren van de relevante risico's. De Bewaarder ziet in het belang van de Aandeelhouders in RPC erop toe dat Teslin handelt in overeenstemming met de beleggingsdocumentatie. Op deze wijze meent de Beheerder de benodigde maatregelen te hebben genomen om mogelijke risico's voor de bedrijfsvoering tijdig te onderkennen, te identificeren en zo nodig te mitigeren.

Voor een bondige samenvatting van de kenmerken, kosten en risico's die gepaard gaan met een belegging in het Fonds wordt verwezen naar het Essentiële Informatiedocument dat de Beheerder heeft opgesteld. Inschrijvers op de Uitgifte dienen voor inschrijving kennis te hebben genomen van de inhoud van het Essentiële Informatiedocument.

Voor een beschrijving van de risico's wordt tevens verwezen naar het directieverslag in het jaarverslag van het Fonds.

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.

Hieronder volgt een niet-limitatieve opsomming van specifiek voor een belegging in het Fonds relevante risico's die de Beheerder heeft geïdentificeerd en die zij door uitvoering van het risicomanagement beoogt te monitoren en waar mogelijk te mitigeren.

Dit is geen uitputtend overzicht van de risico's die verbonden zijn aan een belegging in het Fonds; zo zijn bijvoorbeeld 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. De financiële crisis in 2008 en de uitbraak van het coronavirus in 2020 hebben aangetoond dat juist het onverwachte en niet als relevant risico onderkende grote gevolgen kan hebben.

LIQUIDITEIT IN HET FONDS

Dit liquiditeitsrisico betreft de positieve cashflows van het Fonds, die voornamelijk bestaan uit inkomende (erf)pacht, retributies en huur, die voldoende moeten zijn om de kosten van het Fonds te dekken en het dividend uit te kunnen betalen. Ter beheersing van dit risico en om de liquiditeitspositie van het Fonds te monitoren stelt de Beheerder meerjarige kasstroomoverzichten op.

BEPERKTE GROEI-/INVESTERINGSMOGELIJKHEDEN VAN HET FONDS

Voor het uitbreiden van het areaal met grond die voldoet aan de gestelde beleggingscriteria dient het Fonds te beschikken over voldoende liquide middelen. Door aanhoudende vraag naar agrarisch onroerend goed zijn de prijzen over het algemeen gestegen. Bij een lage rentestand zal het directe rendement op in erfpacht uit te geven gronden onder druk staan en daardoor relatief laag zijn. Een verlaging van de pachtnormen heeft een negatieve invloed op het directe rendement van in pacht gegeven gronden. Aangezien het mede voor de positie van het Fonds belangrijk is om in de markt gezien te worden als een solide, geïnteresseerde partij wordt periodiek overwogen om het aandelenkapitaal uit te breiden en tot een emissie over te gaan. Bij besteding van de beschikbare middelen wordt selectief te werk gegaan.

UITBESTEDINGSRISICO

Het Fonds heeft de volgende belangrijke taken uitbesteed aan derden:

- De administratie en het secretariaat aan de Administrateur;
- Het dagelijks beheer van de Onroerendgoedportefeuille, met uitzondering van Landgoed Nederrijk, aan de Rentmeester;
- Het dagelijks beheer van Landgoed Nederrijk aan advies- en 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. De partijen waaraan wordt uitbesteed hebben alle een goede reputatie en

trackrecord. De rentmeesters zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters ('NVR') die om de kwaliteit en integriteit van haar leden te waarborgen een streng toelatingsbeleid hanteert. Leden van de NVR dienen zich te houden aan de door de vereniging opgestelde gedragscode. CSC Fund Services B.V. is ISAE 3402 type II gecertificeerd.

De Beheerder heeft met alle partijen een langjarige relatie en er is zeer regelmatig contact.

Daarnaast evalueert de Beheerder ten minste jaarlijks, en zo vaak zij daartoe aanleiding ziet, de kwaliteit van de dienstverlening door voornoemde partijen.

TAXATIERISICO

De Onroerendgoedportefeuille wordt gewaardeerd op grond van taxatierapporten. In het algemeen betreffen taxatierapporten onderbouwde schattingen van de waarde van de Onroerendgoedportefeuille.

Taxatie biedt geen garantie dat onroerend goed de waarde heeft die de Taxateur eraan toekent of bij verkoop die waarde zal opleveren. 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/of 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.

POTENTIËLE BELANGENCONFLICTEN RENTMEESTER

Het dagelijks beheer van de Onroerendgoedportefeuille is uitbesteed aan de Rentmeester. Daarnaast taxeert de Rentmeester de Onroerendgoedportefeuille ten behoeve van de jaarrekening (treedt op als Taxateur) en bemiddelt de Rentmeester bij eventuele aan- en verkopen van onroerend goed door het Fonds. De Rentmeester kan bij de aan- of verkoop van onroerend goed door het Fonds voor het Fonds of voor de tegenpartij optreden.

Zowel de Beheerder, de Raad van Commissarissen als de Rentmeester zijn zich bewust van het potentiële belangenconflict dat voortkomt uit de mogelijke verschillende posities van de Rentmeester. Dit potentiële belangenconflict heeft dan ook de specifieke aandacht van de Beheerder en de Raad van Commissarissen. Ter mitigatie van de risico's die uit het potentiële belangenconflict voortvloeien wordt eens per vier jaar – en/of indien en zo vaak dit naar het oordeel van de Beheerder, de controlerend accountant van het Fonds en/of de Raad van Commissarissen noodzakelijk wordt geacht – een opdracht verstrekt aan een derde onafhankelijke deskundige om, bij wijze van steekproef, een aantal onroerende goederen uit de Onroerendgoedportefeuille te waarderen.

Teneinde het risico op een potentieel belangenconflict verder te mitigeren zal de Taxateur niet (langer) betrokken zijn bij het dagelijks beheer van de Onroerendgoedportefeuille. Dit leidt er onder andere toe dat de taxatie voor de balanswaardering per 31 december 2020 niet langer uitgevoerd wordt door degene die bij de Rentmeester verantwoordelijk is voor het dagelijks beheer van de Onroerendgoedportefeuille. Ter waarborging van de effectiviteit van deze mitigerende maatregel neemt de Rentmeester strikte procedures in acht. Over de naleving hiervan wordt de Beheerder periodiek – minstens jaarlijks – geïnformeerd.

AFHANKELIJKHEIDSRISICO RENTMEESTER

De Beheerder onderkent dat als gevolg van de uitbesteding van en advisering over diverse processen sprake is van een sterke afhankelijkheid van de kwaliteit en integriteit van de

Rentmeester. Dit risico heeft dan ook de specifieke en voortdurende aandacht van de Beheerder en de Raad van Commissarissen. De Beheerder beoogt de risico's te mitigeren door een intensieve monitoring van de kwaliteit van dienstverlening door de Rentmeester. Reguliere contacten vinden over het algemeen wekelijks plaats. Daarnaast vindt jaarlijks met de Rentmeester een formele evaluatie plaats van de kwaliteit van de dienstverlening aan de hand van een op de AIFM-richtlijn en -verordening gebaseerde uitbestedingsmatrix. Voorts voert de controlerend account jaarlijks, in het kader van de jaarrekeningcontrole, een gesprek met de voor de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van het Fonds verantwoordelijke personen binnen de Rentmeester.

KLIMAATVERANDERING

Klimaatverandering kan onder meer leiden tot verzilting van grond- en oppervlaktewater (dit treedt op als door zoetwatertekort zoute kwel onvoldoende kan worden gecompenseerd of brak water moet worden ingelaten) en verdroging (bij daling van de totale hoeveelheid neerslag en hogere temperaturen) of vernatting (bij hevige neerslag waarbij die niet kan worden opgenomen) van gronden. Daarnaast hebben veranderingen in het weer, zoals langere periodes met (zeer) hoge temperaturen, droogte of extreme buien, invloed op onder andere de groei van gewassen en de mogelijkheid om te oogsten en daarmee op de opbrengst en het resultaat voor de agrariër.

Als klimaatverandering een negatieve invloed heeft op de opbrengsten van de agrariër, kan dit door de wijze van berekening van de pacht een negatieve invloed hebben op de (directe) pachtinkomsten en uiteindelijk op de waarde van de gronden.

Bij aankoop van gronden en/of uitbreiding van de Onroerendgoedportefeuille wordt met de betrokken rentmeester over klimaatverandering en de mogelijke gevolgen voor de aan te kopen grond gesproken. De bevindingen die daaruit voortvloeien worden meegewogen bij het nemen van een beleggingsbeslissing. Zo wordt bijvoorbeeld gekeken naar de ligging en mogelijkheden tot beregning van het aan te kopen perceel.

ALGEMENE ECONOMISCHE ONTWIKKELINGEN

De economie in Nederland, Europa of wereldwijd kan zich negatief ontwikkelen waardoor de prijzen van landelijk onroerend goed kunnen dalen. Verandering in de hoogte van de rente kan invloed hebben op de waarde van landelijk onroerend goed.

ONTWIKKELINGEN OP DE NEDERLANDSE MARKT IN LANDELIJK ONROEREND GOED

De verkoopprijzen van agrarisch onroerend goed of de opbrengsten uit (erf)pacht kunnen als gevolg van marktontwikkelingen lager zijn dan verwacht. De opbrengsten van akkerbouwbedrijven hebben invloed op de ontwikkeling van de door de Pachtkamer vast te stellen pachtprijzen. Rentewijzigingen zijn van invloed op af te sluiten erfpachtovereenkomsten en op de waarde van het bloot eigendom.

CONCENTRATIERISICO

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

VERHANDELBAARHEIDSRISICO

Hoewel de Aandelen overdraagbaar zijn, moet er rekening mee worden gehouden dat feitelijke

verhandelbaarheid in de Aandelen (tijdelijk) 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 en/of een regelmatige of levendige handel in de Aandelen anderszins wordt niet voorzien. 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 mede een drukkend effect op de waarde van de Aandelen hebben.

De Beheerder tracht voornoemd risico voor haar Aandeelhouders te mitigeren door tweemaal per jaar een interne markt te faciliteren waarbij Aandeelhouders Aandelen kunnen kopen van en verkopen aan mede-Aandeelhouders. Voor de beschrijving van deze interne markt, wordt verwezen naar de inhoud van Bijlage 7.

ONGUNSTIGE ONTWIKKELINGEN IN DE TOEPASSELIJKE WET- EN REGELGEVING

Politieke beslissingen op regionaal, nationaal als ook op Europees niveau kunnen een belangrijke (negatieve) invloed hebben op de waarde van de Onroerendgoedportefeuille. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan de (negatieve) invloed van de wijziging van bestemmingsplannen, wijziging van subsidieregelingen, wijzigingen van fiscale wetgeving, 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.

EVALUATIE PACHTREGELGEVING

Reeds bij de vernieuwing van de pachtregelgeving in 2007 (die is opgenomen in het BW) werd aangekondigd dat deze binnen een termijn van vier jaar geëvalueerd zou worden. De evaluatie vond plaats in 2014. Geconstateerd werd dat een tweeslachtig systeem was ontstaan met enerzijds de reguliere pacht, met sterke dwingendrechtelijke bescherming voor de pachter, en anderzijds de geliberaliseerde pacht, met grote contractvrijheid en nauwelijks bescherming voor de pachter. Van concrete aanpassingen van de pachtregelgeving is het tot op de datum van het opstellen van dit Informatiememorandum niet gekomen. Wel heeft de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit aangekondigd dat de gedachten uitgaan naar de introductie van een nieuwe vorm van langlopende pacht met nadrukkelijke aandacht voor de bodemkwaliteit en de ontmoediging van kortlopende pacht. Niet uit te sluiten valt dat wijziging van de huidige regeling nadelige gevolgen kan hebben voor de pachtopbrengsten van de Onroerendgoedportefeuille en daarmee voor de waardeontwikkeling en het rendement van het Fonds.

BELASTINGWETGEVING

Het Fonds heeft de status van fiscale beleggingsinstelling, waardoor de winst belast wordt tegen een tarief van 0%. Het risico bestaat dat het Fonds niet langer voldoet aan (een van) de voorwaarden om als fiscale beleggingsinstelling te kwalificeren. Voorts kan de wetgeving worden aangepast waardoor het tarief wordt verhoogd wat een negatief gevolg kan hebben op het rendement van het Fonds.

Voor particuliere beleggers zal de belegging in het Fonds voor fiscale doeleinden in de regel in box 3 vallen. Door verandering in wetgeving kan de belastingdruk toenemen, waardoor het rendement na belasting voor de Aandeelhouder afneemt.

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. Dit risico wordt gemitigeerd door het persoonlijk contact dat de Rentmeester met veel van de (erf)pachters heeft. Hierdoor is de Rentmeester in staat vroegtijdig signalen op te vangen van een verslechterende financiële situatie bij de (erf)pachters waarop zo nodig ingegrepen kan worden.

FAILLISEMENTSRISSICO

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 door Stichting Beheer Derdengelden Overwater Strijen speciaal voor het Fonds aangehouden bankrekening overgeboekt naar de reguliere bankrekening van het Fonds. Op deze bankrekening wordt toezicht gehouden door de Bewaarder. Het grootste gedeelte van de pacht wordt veelal in twee termijnen in het najaar betaald. 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.

REPUTATIERISSICO'S

Afbreuk van reputatie van het Fonds, de Beheerder en/of een van haar dienstverleners in het kader van het beheer als gevolg van schending van integriteit kan tot schade voor het Fonds en de Aandeelhouders leiden.

Teslin is een Beheerder met een sterke overtuiging over fatsoenlijke waardecreatie. Dat schept verplichtingen om daar dan ook zelf bewust invulling aan te geven. De reputatie van Teslin en daarmee van de door haar beheerde fondsen is van eminent belang. Als gevolg van 'schandalen' en/of aantijgingen kan de reputatie van de bij de Portefeuille betrokken partijen (dienstverleners en/of pachters) worden aangetast.

FRAUDERISSICO'S

Onder andere in contacten met gemeenten en andere overheden zou de Beheerder, de Rentmeester of een andere partij waaraan werkzaamheden zijn uitbesteed dan wel opdrachten zijn verstrekt, zowel ten behoeve van het Fonds als zichzelf in strijd kunnen handelen met wet- en regelgeving en/of in strijd met morele overtuigingen, wat tot (reputationele) schade kan leiden. De Beheerder onderkent dit risico en tracht dit te mitigeren door het selecteren van gerenommeerde (gecertificeerde) partijen waaraan wordt uitbesteed en het voor- en nabespreken van te ondernemen stappen richting overheden en andere partijen. Voorts worden aan- en verkoop van onroerende goederen waarbij de Rentmeester betrokken is voorbesproken met de Beheerder. Zowel aan- als verkopen door het Fonds behoeven voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

SAMENLOOP RISICO'S

Een belangrijk risico is gelegen in de samenloop van risico's. Waar het optreden van een individueel risico mogelijk weinig financiële gevolgen heeft, kan een samenloop van (al dan niet gedeeltelijk) intredende risico's grote nadelige gevolgen hebben voor het Fonds en daarmee voor de Aandeelhouders.

Indien zich een of meerdere van de vermelde risico's materialiseert, kan dit leiden tot een lager

vermogen en/of resultaat van het Fonds, hetgeen kan leiden tot een lagere waarde van een Aandeel en/of een lagere dividenduitkering. De Beheerder bewaakt de risico's door zich onder meer te laten informeren, onder andere door de rentmeesters, over de ontwikkelingen op de agrarische onroerendgoedmarkt in het algemeen en de gang van zaken bij de (erf)pachters van de onroerende zaken in portefeuille in het bijzonder.

3. Marktbeschrijving Landelijk onroerend goed

DE MARKT IN LANDELIJK ONROEREND GOED

Tot de jaren zeventig van de vorige eeuw was het Europese landbouwbeleid gericht op productievergroting hetgeen leidde tot overproductie; de bekende boterbergen en overvolle graanpakhuisen. Daarna is het Europese landbouwbeleid gericht op het tegengaan van overproductie. In de jaren tachtig en negentig 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.

Door de financiële en economische crisis en veranderende inzichten met betrekking tot natuurbeleid trokken de overheid en ontwikkelaars zich vanaf 2010 als kopers terug van de markt. Hetzelfde gold voor de voor 'rood' uitgekochte agrariërs, die inmiddels 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

De Nederlandse landbouw kenmerkte zich in het verleden als een sector bestaande uit kleine, gemengde bedrijven, hoofdzakelijk geëxploiteerd binnen familieverband. Binnen enkele tientallen jaren is de landbouw getransformeerd naar een sector met nog steeds, vooral, familiebedrijven die zich hebben gespecialiseerd in akkerbouw, melkveehouderij, intensieve veehouderij of tuinbouw. Er worden hoogwaardige producten geteeld, die veelal hun weg vinden naar het buitenland.

De landbouw heeft te maken met deels negatieve beeldvorming. Zo is er weerstand tegen het onevenredig grote aandeel in de stikstofdepositie, het houden van dieren voor de productie van vlees en melk, de mestproblematiek en onbegrip over boterbergen en melkplassen in relatie tot subsidiebedragen vanuit de EU.

Daartegenover kan de landbouw stellen dat mondiaal de vraag naar hoogwaardig voedsel toeneemt en dat zij een enorme bijdrage levert aan de Nederlandse economie.

De groeiende vraag naar voedsel zal in het algemeen de vraag naar grond in stand houden.

De schaalvergroting in de landbouw 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 groter worden.

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. Bij een groot aantal bedrijven is het bedrijfshoofd ouder dan vijftig jaar. Deze bedrijven zullen op de korte of middellange termijn worden overgedragen aan de opvolger of worden verkocht. Door de bedrijfsoverdrachten en schaalvergroting neemt de vraag naar kapitaal toe.

Door de ontwikkeling van technologie wordt het productiemiddel arbeid steeds minder dominant en neemt het belang van het productiemiddel kapitaal oftewel de kapitaalsintensiteit toe. Agrariërs zien grond daarbij steeds minder als belegging en meer als productiemiddel. Bij bedrijfsuitbreiding was de focus jaren minder gericht op het verkrijgen van grond in eigendom. Inmiddels concurreert de lage rente met het canonpercentage en zien boeren de aflossing van de financiering als investering om de grond in eigendom te krijgen. Banken zijn vooralsnog terughoudend met het verstrekken van financiering. Boeren blijven bereid te werken met gebruiksvormen als pacht of erfpacht voor een deel van hun bedrijfsoppervlakte.

De landbouw heeft een aantal uitdagingen. Zo is de consument steeds kritischer, wil weten onder welke omstandigheden voedsel wordt geproduceerd en invloed uitoefenen op de randvoorwaarden. Ook de vraag naar biologische producten neemt toe.

Bij nieuwe omgevingsprojecten moet de uitstoot van stikstof naar de omgeving worden onderzocht. Met de PAS (programmatische aanpak stikstof) was het via een eenvoudigere procedure mogelijk een natuurvergunning te krijgen. De landbouw heeft hiervan veelvuldig gebruik gemaakt voor het bouwen van nieuwe stallen. In het voorjaar van 2019 is de PAS door de Raad van State ongeldig verklaard. Vergunningen verkregen op basis van de PAS kunnen ongeldig worden verklaard wat tot onzekerheid leidt. Ten tijde van het opstellen van het Informatiememorandum is de agrarische sector in overleg met de politiek om te komen tot oplossingen voor de lange termijn.

Door de wijzigingen in het klimaat komen in Nederland langdurige perioden voor van droogte afgewisseld met plaatselijk veel neerslag. Daarom is een gezond bodemleven voor waterafvoer en -aanvoer, goede drainage, ruime sloten en voldoende beschikbaarheid van zoet water van belang. In de veenweidegebieden daalt de bodem door inklinken en het voortdurend verlagen van de grondwaterstand. Om de vicieuze cirkel te doorbreken gaan stemmen op om de grondwaterstand te verhogen, waardoor de exploitatie van landbouwgronden in deze gebieden zal wijzigen.

De effecten van de coronacrisis laten zich vooral voelen in de afgenomen afzet van gewassen en

producten. Zo heeft de sierteeltsector veel te lijden en zijn telers van fritesaardappelen hard getroffen door het plotseling wegvallen van een groot deel van de vraag door het sluiten van de horeca. Ook de melkprijs daalde, maar dat bleek van tijdelijke aard. Nog onduidelijk is wat de gevolgen bij het verkopen van de oogst van 2020 zullen zijn. De Bond voor Landpachters heeft verpachters al opgeroepen om rekening te houden met de financiële problemen waarin pachters kunnen verkeren als gevolg van de coronacrisis.

KANSEN EN BEDREIGINGEN VOOR HET FONDS

Resumerend wordt vastgesteld dat onder andere door de toegenomen vraag naar voedsel uit landen als China en India en een duidelijke verschuiving naar schaalvergroting in de landbouw, agrariërs op zoek zijn naar nieuwe financieringsmogelijkheden. Grond in (erf)pacht nemen wordt in de agrarische sector als goed alternatief voor eigendom gezien, waarbij het Fonds in staat is om maatwerk te leveren. Als men het Fonds als een goede partner ziet kan het areaal van het Fonds toenemen waardoor de (erf)pacht opbrengsten van het Fonds zullen stijgen.

Het Fonds staat bekend als een betrouwbare partij die waarde hecht aan een goede zakelijke relatie met haar grondgebruikers en bereid is om langjarige afspraken met hen te maken.

De lage rentestand bevordert de beschikbaarheid van kapitaal en daarmee neemt de concurrentie op de beleggingsmarkt toe. Aan de vraagkant van de markt begeeft zich een toenemend aantal partijen - zowel particuliere als institutionele beleggers - voor aankoop van Landelijk onroerend goed. 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 langetermijninvesteringen waargenomen waarbij genoeg wordt genomen met een relatief gematigd, maar zeker rendement. Daarbij is het debiteurenrisico van beleggen in Landelijk onroerend goed laag. De vraag naar agrarisch, kwalitatief hoogwaardig onroerend goed geeft een opwaartse druk op de prijzen en daarmee een neerwaartse druk op het directe rendement.

De hoogte van de pacht wordt jaarlijks vastgesteld door de Rijksoverheid en is gebaseerd op de financiële resultaten van de laatste vijf jaar van een aantal referentiebedrijven in verschillende regio's. De pacht kan daardoor jaarlijks (behoorlijk) fluctueren waarbij het (directe) rendement onder druk kan komen te staan.

De coronacrisis laat zich ook in de akkerbouw voelen door het wegvallen van de afzet van producten. Door teruglopende inkomsten van (erf)pachters zouden zij in financiële problemen kunnen komen, waardoor betaling van de (erf)pacht en daarmee het rendement van het Fonds onder druk kan komen te staan.

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.

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 direct 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. 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 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, retributies, pacht of erfpacht een meerwaarde te realiseren bij het (erf)pachtvrij komen van gronden. In deze gevallen worden de gronden verkocht of tegen een (opstap)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:

- Kwalitatieve eisen als grondsoort, kavelvorm, waterhuishouding en ontsluiting;
- Kavelomvang; en
- Het directe aanvangsrendement: gestreefd wordt naar een (erf)pachtprijs van circa 2% (met een marge van 0,2% naar beneden) van het door het Fonds geïnvesteerde bedrag.

De beschikbaarheid van voldoende zoet water voor beregening wordt bij de beoordeling van een kavel meegewogen. Door onder ander de lage rentestand, de beschikbaarheid van geld, concurrentie met andere beleggers en de hoge grondprijzen staat het gewenste directe aanvangsrendement onder druk. Het Fonds kan daarom bij een potentieel goede belegging toch besluiten tot aankoop over te gaan waarbij het (mogelijk) niet in staat is het gewenste directe rendement te realiseren. De pachtprijs kan in tegenstelling tot de erfpachtcanon niet vrij door verpachter en pachter worden vastgesteld. Pachtprijzen worden door de overheid bepaald, 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 campingterrein), 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 vergelijkbare 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.

BELEGGINGSRESTRICITIES

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 ernaar 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.

AANGAAN VAN LENINGEN

Het Fonds kan ter overbrugging van een tijdelijke financieringsbehoefte gebruik maken van financiering met vreemd vermogen. Hierbij kan worden gedacht aan een situatie waarin de opbrengst uit een verkooptransactie nog niet door het Fonds is ontvangen, terwijl er een opeisbare betalingsverplichting bestaat uit hoofde van een aankooptransactie door het Fonds.

INBREUK OP DE BELEGGINGSRESTRICITIES

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) en/of via de Investment Room.

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 en/of via de Investment Room.

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 per 31 december getaxeerd door de Taxateur. De waardering van de Onroerendgoedportefeuille per 30 juni is gebaseerd op de door de Taxateur afgegeven balanswaardering ten behoeve van de jaarrekening van het daaraan voorafgaande kalenderjaar.

Het meest recente waarderingsrapport per 30 juni 2020 is opgenomen in Bijlage 6. De waarde van de Onroerendgoedportefeuille per 31 december wordt opgenomen in de jaarrekening van het Fonds. De jaarrekening wordt door een accountant gecontroleerd.

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 18de 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.

In 1830 kocht Van Hoboken de Heerlijkheid Rhoon en Pendrecht en werd daarmee grootgrondbezitter met de 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 Ambachtsheer van Rhoon, Pendrecht en Cortgene)'.

BELEGGINGSMATSCHAPPIJ "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 bestond per 31 december 1996 uit 1.065 hectare grond. De omvang van de portefeuille is toegenomen tot 2.171 hectare per 30 juni 2020.

Sinds 1999 wordt het beheer/de directie van het Fonds gevoerd door de Beheerder. Het secretariaat en de financiële administratie zijn ondergebracht bij de Administrateur. Sinds 2000 is Overwater Rentmeesterskantoor 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 ter bereiking van dit doel nodig 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 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 RAAD VAN COMMISSARISSEN

De 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 met een meerderheid van ten

minste twee/derde gedeelte van de uitgebrachte stemmen, welke meerderheid meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigt, voor een derde termijn van vier jaar worden herbenoemd.

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

De Raad van Commissarissen bestaat uit:

- Mevrouw E.T. van Karnebeek (herbenoemd in 2017);
- De heer C.M. Jaski (voorzitter, benoemd per 20 juni 2019); en
- De heer H.T. Scheele (benoemd per 20 juni 2019).

WET OP HET FINANCIËEL TOEZICHT

De Beheerder beschikt 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.

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 in 1999 aangesteld als Beheerder/directie. Op 2 augustus 2017 zijn het Fonds en de Beheerder een nieuwe Beheerovereenkomst aangegaan, waarbij de Beheerder voor een periode van vijf jaar is aangesteld. De Beheerovereenkomst 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 aandelen in de Beheerder worden gehouden door haar oprichters, leden van het managementteam en 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:

- Teslin Participaties Coöperatief U.A., sinds 2017 (per 1 juli 2017 hebben Darlin N.V. (sinds 1992) en Todlin N.V. (sinds 1998) hun portefeuille ingebracht);
- Midlin N.V. – sinds 2006; en
- Gerlin N.V. – sinds 2016.

BELONING BEHEERDER

De beloning van de Beheerder voor het voeren van de directie en het beheer van het

Fondsvermogen is opgenomen in hoofdstuk 9 – Kosten en Vergoedingen.

DIRECTIE VAN DE BEHEERDER

De directie van de Beheerder wordt gevormd door:

- mevrouw A.C. Kruize-Schuitemaker via Happy Acres 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 studeerde notarieel recht in Leiden en fiscaal recht in Amsterdam. Zij was ruim acht jaar als adviseur werkzaam in een internationale belastingadviespraktijk voordat zij in 1991 de Beheerder mede oprichtte. Zij is onder andere commissaris geweest bij een participatiemaatschappij en bij een vermogensbeheerder.

De heer H.A. van Beuningen

Hein A. van Beuningen heeft rechten gestudeerd in Leiden. Hij heeft zeventien jaar als strategieconsultant in de Consumer Retail en Financial Services Practice gewerkt bij Strategy& (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 de Beheerder benoemd voor een periode van vier jaar en kunnen ieder te allen tijde door de algemene vergadering van de Beheerder worden geschorst of ontslagen.

De raad van commissarissen bestaat uit een door de algemene vergadering 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

Mevrouw A.C. Kruize-Schuitemaker voert via Hapstein B.V. tevens de directie over Zeegroen B.V. en Landgoed Nederrijk B.V. Deze vennootschappen zijn beide 100% dochtervennootschappen van het Fonds. Hierdoor zou zij in theorie een potentieel conflicterend belang kunnen hebben bij het verstrekken van opdrachten aan Zeegroen B.V. Dit mogelijke belangenconflict is echter weggenomen doordat de beloning van de directie van Zeegroen B.V. bestaat uit een vast geïndexeerd bedrag. De leden van de Raad van Commissarissen van het Fonds zijn tevens commissaris bij Zeegroen B.V. 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 Bewaarder en de Administrateur behoren tot dezelfde Groep. 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 Administrateur.

De heer H.A. van Beuningen is 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 alsdan op de hoogte gebracht worden van het (potentiële) belangenconflict en de maatregelen die de Beheerder treft ter voorkoming van (de schijn van) belangenverstremming bij de besluitvorming. De directie van de Beheerder zal expliciet verantwoording afleggen aan de Raad van Commissarissen 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. Overwater Rentmeesterskantoor 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 Landelijk onroerend goed.

De Taxateur houdt geen Aandelen in het Fonds.

Naast de taxatie van het Landelijk onroerend goed, verricht Overwater Rentmeesterskantoor 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.

LIQUIDE MIDDELEN

De liquiditeiten van het Fonds worden op naam van het Fonds aangehouden bij SNS Bank N.V. en Rabobank Gelderse Vallei. Het Fonds houdt het onroerend goed op eigen naam aan.

BEHEERREKENING

De (erf)pachten en huuropbrengsten die door de Rentmeester voor het Fonds worden ontvangen, worden aangehouden op een speciaal voor het Fonds aangehouden bankrekening van Stichting Beheer Derdengelden Overwater Strijen. De pacht wordt veelal in twee termijnen in het najaar betaald en de erfpacht veelal halfjaarlijks, de helft in het voorjaar en de helft in het najaar. Tweemaal 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 CSC 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 eigendomsverrijging 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 de Administrateur. De Bewaarder en de Administrateur zijn beide 100% dochtervennootschappen van CSC Netherlands B.V.

Bovenvermelde taken van de Bewaarder zijn functioneel en hiërarchisch gescheiden van de overige activiteiten binnen de Groep.

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 van de Groep, deze voldoende zijn geïdentificeerd, beheerd, gecontroleerd en meegeedeeld aan de Aandeelhouders.

ADMINISTRATEUR

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

- 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 maandrapportages en de berekening van de Intrinsieke waarde die door de Beheerder wordt vastgesteld.

De Administrateur beschikt over een ISAE 3402 type 2 certificering.

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 2003 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, die zien op activiteiten en werkzaamheden ten behoeve 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 B.V. 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 circa 70 ha landbouwgrond, circa 125 ha bosgrond en diverse opstallen. Het dagelijks beheer van Landgoed Nederrijk is uitbesteed aan Advies- en ingenieursbureau LBP|SIGHT.

6. Juridische aspecten van het Fonds

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:

CSC Fund Services B.V.
Postbus 193
3950 AD Maarn
rpc@teslin.nl

Alle schriftelijke kennisgevingen van het Fonds worden uitgebracht aan het (e-mail)adres van iedere Aandeelhouder zoals opgenomen in het Register, danwel opgenomen in de door Aandeelhouders te raadplegen Investment Room.

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

AADELEN

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

Volgens de statuten hebben Aandeelhouders bij uitgifte van nog niet geplaatste Aandelen in beginsel 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.

De Algemene Vergadering heeft de bevoegdheid overgedragen aan de Directie.

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 komma 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 (aandeelhouders)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 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 als 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.

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 veertien (14) dagen waarbij de dag van de oproeping en die van de vergadering niet worden meegerekend.

BESLUITVORMING DOOR DE ALGEMENE VERGADERING

Tenzij in de wet of de Statuten anders is voorgeschreven, 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 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 in de Investment Room geplaatst en/of bekendgemaakt aan het (e-mail)adres van iedere Aandeelhouder.

Voor zover de wijziging van de voorwaarden afwijkt van het voorstel wordt de wijziging in de Investment Room geplaatst en/of bekendgemaakt aan het (e-mail)adres van iedere Aandeelhouder.

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 lid 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 waarin het uitgekeerde dividend per Aandeel wordt vermeld.

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.

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. De intrinsieke waarde van het door een Aandeelhouder gehouden belang mag door overdracht van Aandelen niet lager uitkomen dan € 100.000.

INTERNE MARKT

De Beheerder faciliteert in principe tweemaal per jaar 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 Beheerovereenkomst en bij de jaarlijks aan de Raad van Commissarissen toegekende vergoeding.

7. Financiële informatie en periodieke rapportages

De door de accountant gecontroleerde jaarrekeningen voor de afgelopen vijf (5) boekjaren eindigend op 31 december zijn te raadplegen op de Website en zijn kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

Voor financiële informatie over het Fonds wordt verwezen naar de jaarverslagen 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 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

Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van elk boekjaar wordt door de Directie een jaarrekening opgemaakt. De jaarrekening wordt gecontroleerd door de accountant en wordt openbaar gemaakt door plaatsing op de Website binnen zes (6) 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.

WAARDE VAN DE BELEGGINGSPORTEFEUILLE

De Beleggingsportefeuille bestaat uit onroerende goederen, liquide middelen en (eventueel) financiële instrumenten. De waarde van de Beleggingsportefeuille wordt opgenomen in de Factsheet.

WAARDERING ONROERENDE GOEDEREN

De waardering van de Onroerendgoedportefeuille door de Taxateur is gebaseerd op een bureautaxatie op basis van een combinatie van marktwaarde en beleggingswaarde, gedefinieerd als voorzichtige marktwaarde, zijnde de waarde waarvoor de hele portefeuille op relatief korte termijn verkocht zou kunnen worden (aan een belegger en/of individuele gebruikers). Er wordt gewerkt met deze waardegrondslag voor de taxatie van het geheel en die op basis van individuele verkoop, omdat beide opties voor RPC mogelijk zijn. Ook worden zo grote fluctuaties voorkomen en een bestendige lijn gevolgd, waardoor de trend van de waardeontwikkeling van de gronden op langere termijn, eigen aan een belegging in agrarisch vastgoed, wordt weergegeven. Deze wijze van waarderen kan bij de jaarlijkse waardering door de Taxateur leiden tot een positieve of negatieve herwaardering ten opzichte van de vorige waardebeoordeling. Dit geldt 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 éénmaal per kalenderjaar de Onroerendgoedportefeuille waarderen. Als peildatum voor deze waardering gebruikt de Taxateur in principe 31 december van ieder kalenderjaar. Indien de Beheerder en Raad van Commissarissen hiertoe aanleiding zien zullen zij de Taxateur opdracht geven de Onroerendgoedportefeuille tussentijds te taxeren.

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 (per 30 juni en 31 december) door de Beheerder vastgesteld op grond van de waarde van de Beleggingsportefeuille.

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. 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 waarop zij betrekking hebben.

8. Uitgifte van aandelen en verhandelbaarheid

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. De Algemene Vergadering heeft haar bevoegdheden ten aanzien van de Uitgifte overgedragen aan de Directie. Bij de Uitgifte is het voorkeursrecht van Aandeelhouders uitgesloten. De Uitgifte is tevens opengesteld 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 relatief zeker (direct) rendement.

De bevoegdheid tot het uitgeven van aandelen en het beperken of uitsluiten van het voorkeursrecht 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.

Uitgifte geschiedt tegen de Intrinsieke Waarde per Aandeel. Uitgifte in de periode augustus tot en met half december geschiedt op basis van de Intrinsieke Waarde per de voorafgaande 30 juni. Uitgifte in de periode maart tot en met half juni geschiedt op basis van de Intrinsieke Waarde per de voorafgaande 31 december.

Indien en voor zover de Beheerder bekend is met aanbod van Aandelen in de secundaire

verhandeling tegen of onder Intrinsieke Waarde, zullen geen nieuwe Aandelen worden uitgegeven.

PLAATSINGSVERGOEDING

Bij Uitgifte van Aandelen door het Fonds brengt de Beheerder aan de (Nieuwe) Aandeelhouder een plaatsingsprovisie van 1% over de Intrinsieke Waarde van de toegewezen Aandelen in rekening.

SECUNDAIRE VERHANDELING

Het Fonds is een zogenaamde closed-end beleggingsinstelling. Het Fonds is niet-beursgenoteerd en is niet gehouden tot inkoop van Aandelen. De verkoop van Aandelen is afhankelijk van het beschikbaar zijn van een koper. Het risico bestaat dat een Aandeelhouder een gehouden belang niet op ieder gewenst moment (tegen de alsdan geldende waarde) kan verkopen.

Voor de voorwaarden en tarieven voor transacties in Aandelen in het Fonds wordt verwezen naar de Handleiding interne markt aandelen Beleggingsmaatschappij "Rhoon, Pendrecht en Cortgene" B.V.

MINIMUM BELANG

Uitgifte, inkoop en overdracht van Aandelen is niet mogelijk indien als gevolg daarvan de verkrijger of de vervreemder na die transactie Aandelen houdt met een totale Intrinsieke waarde van minder dan € 100.000.

UITGIFTE EN LEVERING AANDELEN

Uitgifte en levering van Aandelen geschiedt per notariële akte. Voor het opmaken en passeren van voornoemde akte wordt aan (Nieuwe) Aandeelhouders (en bij de secundaire verhandeling) door de notaris een vergoeding in rekening gebracht.

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

De vergoeding die de Beheerder toekomt voor het uitvoeren van de taken zoals vastgelegd in de Beheerovereenkomst bestaat uit (i) een vaste vergoeding en (ii) een variabele vergoeding. Deze zijn als volgt opgebouwd:

VASTE VERGOEDING

Een jaarlijkse vaste (geïndexeerde) vergoeding van € 100.000. Uitbetaling vindt plaats per kwartaal. Als index wordt gebruikt de CPI-alle huishoudens zoals jaarlijks gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

VARIABELE VERGOEDING

Onder voorwaarden zoals hieronder uiteengezet komt de Beheerder een variabele vergoeding toe:

SYSTEMATIEK VARIABELE VERGOEDING

Aan het einde van de Beheerovereenkomst komt de Beheerder – op voorwaarden zoals hieronder

beschreven – een variabele beloning toe. De variabele vergoeding in de vorm van Stock Appreciation Rights ('SAR') is uit twee onderdelen opgebouwd:

- (i) Aan het einde van de Beheerovereenkomst komt de Beheerder een variabele beloning toe van 5% over de stijging van de intrinsieke waarde van het Fonds (de 'Intrinsieke Waarde') ten opzichte van de startdatum van de Beheerovereenkomst. Hierbij wordt op jaarbasis een hurdle toegepast die gelijk is aan de jaarlijkse gemiddelde waardestijging van landbouwgronden in de voor het Fonds meest relevante landbouwstreken (i.e. streek 3: Noordelijk weidegebied, streek 6: IJsselmeerpolders, streek 7: Westelijk Holland, streek 10: Rivierengebied en streek 11: Zuidwestelijk akkerbouwgebied). De per streek berekende stijging wordt vermenigvuldigd met het procentuele gewicht van de streek in de portefeuille van het Fonds. De aldus verkregen breukdelen worden opgeteld en vormen tezamen de voor het Fonds relevante hurdle bij de berekening van de (voorziening van de) variabele beloning. De variabele beloning wordt jaarlijks vastgesteld en als voorziening ten laste van het fondsvermogen gereserveerd. De variabele vergoeding, die aan het einde van de contractperiode tot uitkering komt, kan niet meer bedragen dan € 500.000.
- (ii) Indien en voor zover gedurende de looptijd van de Beheerovereenkomst sprake is van toename van de Intrinsieke Waarde als gevolg van (voorzienbare) ontwikkeling in/verkoop van de Willem Adriaan Polder (de 'waardetoename'), geldt dat de Beheerder daarvoor een separate variabele vergoeding toekomt die als volgt cumulatief en gestaffeld is opgebouwd, waarbij een maximum van € 1 miljoen geldt.

Waardetoename in miljoenen euro's	Percentage van de Waardetoename
0 - 10	2,5%
10 - 20	3,5%
> 20	4,5%

De waardetoename wordt in mindering gebracht op de omvang van de Intrinsieke Waarde die als uitgangspunt geldt voor de berekening van de variabele vergoeding als bedoeld onder (i).

TOEKENNING EN UITKERING VARIABELE VERGOEDING

Als beginwaarde voor de berekening van de omvang van de variabele vergoeding geldt de Intrinsieke Waarde van het Fonds per 14 juni 2017, i.e. de waarde waartegen afrekening onder de overeenkomst van 8 juni 2012 heeft plaatsgevonden. Bij de berekening van de omvang van de variabele vergoeding wordt uitgegaan van uitkering door het Fonds van een regulier dividend.

Afrekening en uitbetaling van de variabele vergoeding vindt plaats aan het einde van de reguliere contractperiode.

Bepaling van de omvang van de variabele beloning wordt volgens consistent toegepaste waarderingsgrondslagen bepaald:

- gedurende de looptijd van de Beheerovereenkomst aangekochte onroerende zaken zullen ten

- minste gewaardeerd worden op aankoopprijs, tenzij Beheerder en de Raad van Commissarissen het erover eens zijn dat er gegronde redenen zijn hiervan naar beneden toe af te wijken;
- de hurdle wordt berekend op basis van gegevens die rechtstreeks aan het Kadaster (database grondmarkt landelijk gebied) worden ontleend;
 - voor na de startdatum van de Beheerovereenkomst uitgegeven aandelen geldt het verschil tussen bovenvermelde waarde per einde van de Beheerovereenkomst en het op de aandelen gestorte kapitaal bij de emissie, eveneens uitgaande van een regulier dividend;
 - indien de Beheerovereenkomst ingevolge artikel 6 daarvan wordt opgezegd, wordt de variabele beloning berekend, vastgesteld en betaalbaar gesteld tegen de datum dat de Beheerovereenkomst eindigt;
 - de berekening (van de voorziening) van de variabele beloning kan nimmer lager dan € 0 zijn noch leiden tot een vordering van het Fonds op de Beheerder; en
 - het toekennen van de variabele vergoeding geschiedt voorts onder de voorwaarde dat 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.

FACTURERING, BETALING

De vaste managementvergoeding wordt achteraf per kwartaal gedeclareerd. Het Fonds zal deze, alsmede declaraties betrekking hebbend op de variabele vergoeding, binnen veertien (14) dagen voldoen op het op de declaratie aangegeven rekeningnummer.

OMZETBELASTING (BTW)

De in de Beheerovereenkomst vermelde bedragen en percentages zijn exclusief eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting. Mocht het berekenen van omzetbelasting noodzakelijk (geweest) zijn, dan wordt de BTW, plus eventueel verschuldigde rente en/of boete(s), (alsnog) aan het Fonds in rekening gebracht, met dien verstande dat rente en boete(s) alleen dan voor rekening van het Fonds komen indien het door de Beheerder niet berekenen van omzetbelasting de Beheerder in redelijkheid niet is te verwijten, dit los van het oordeel van de belastingdienst daarover.

VERGOEDING ADMINISTRATEUR ZOALS BEDOELD IN ARTIKEL 4 LID 3 VAN DE BEHEEROVEREENKOMST

VERGOEDING REGULIERE WERKZAAMHEDEN

Het Fonds is aan de Beheerder – naast de managementvergoeding als hiervoor uiteengezet – een vaste jaarlijkse vergoeding verschuldigd voor de secretariële- en administratieve werkzaamheden, zoals vastgelegd in Bijlage B van de Beheerovereenkomst, die de Beheerder uitbesteedt aan de Administrateur.

VERGOEDING VOOR NIET-REGULIERE WERKZAAMHEDEN

De vergoeding is gemaximeerd op € 90.000 (volgens het CPI-alle huishoudens geïndexeerd en exclusief BTW) per jaar hetgeen betekent dat eventueel meerwerk verricht door de Administrateur in het kader van de ondersteuning van reguliere beheerwerkzaamheden voor rekening en risico van de Beheerder komt.

Enkel ingeval additionele werkzaamheden noodzakelijk blijken in het kader van de ondersteuning van de beheerwerkzaamheden door de Beheerder kan, mits met voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen, een additionele vergoeding worden overeengekomen.

Voor het begeleiden van de emissie zal de Administrateur eenmalig € 12.000 (ex BTW) in rekening brengen.

KOSTEN RENSEIGNERING

Vergoeding voor werkzaamheden die de Administrateur uitvoert in het kader van de jaarlijkse renseignering aan de fiscus (thans € 1.150) wordt separaat aan het Fonds in rekening gebracht.

KOSTEN BEWAARDER

De Bewaarder brengt een jaarlijkse (volgens het CPI-alle huishoudens geïndexeerde) vergoeding in rekening voor het uitvoeren van haar taken.

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 beschreven 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 van de cijfers van het meest recente boekjaar is opgenomen in het meest recente jaarverslag, zoals gepubliceerd op de Website.

KOSTEN FISCAAL ADVISEUR

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

KOSTEN EMISSIE

Enmalige kosten van derden gemaakt ten behoeve van de emissie komen ten laste van het Fonds. Onder dergelijke kosten worden mede verstaan de begeleidingskosten door de Administrateur en de kosten voor het berekenen en opstellen van het op grond van Europese regelgeving verplicht beschikbaar gestelde Essentiële Informatiedocument.

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 brengt een pro rata deel van de toezichtkosten ten laste 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 de Administrateur;
- Het dagelijks beheer van de Onroerendgoedportefeuille, met uitzondering van Landgoed Nederrijk, aan Overwater Rentmeesterskantoor B.V. en
- Het dagelijks beheer van Landgoed Nederrijk aan Advies- en ingenieursbureau LBP|SIGHT.

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.

Een van de voorwaarden voor het hebben van deze fiscale status is dat lopende inkomsten van het Fonds, zoals (erf)pachten, huren en eventuele 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 verkoopwinsten 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 particuliere 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.

In het algemeen geldt voor particuliere Aandeelhouders dat het bezit van Aandelen wordt belast in box 3. Het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen (box 3) wordt belast tegen een tarief van 30%. De belastingdruk over het vermogen in box 3 varieert en is afhankelijk van de omvang van het vermogen. Niet uitgesloten is dat de belastingheffing over de waarde van de belegging in het Fonds op grond van de toepassing van de bepalingen van box 3 hoger is dan het directe rendement.

Voor Aandeelhouders waarbij de Aandelen belast worden in box 3 geldt dat geen inkomstenbelasting wordt geheven over de door het Fonds daadwerkelijk uitgekeerde dividenden, noch over het resultaat 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.

11. Gegevens van het fonds, betrokken partijen en adviseurs

FONDS

Beleggingsmaatschappij "Rhoon, Pendrecht en Cortgene" B.V.
Woudenbergseweg 11, 3953 ME Maarsbergen
Postbus 193, 3950 AD Maarn
Tel: 0343 43 03 03
E-mail: rpc@teslin.nl

BEHEERDER (DIRECTIE)

Teslin Capital Management B.V.
Woudenbergseweg 11, 3953 ME Maarsbergen
Postbus 60, 3950 AB Maarn
Tel: 0343 55 44 49

ADMINISTRATEUR

CSC Fund Services B.V.
Woudenbergseweg 11, 3953 ME Maarsbergen
Postbus 193, 3950 AD Maarn

RENTMEESTER EN TAXATEUR

Overwater Rentmeesterskantoor B.V.
Kerkstraat 54, 3291 AM Strijen

RENTMEESTER LANDGOED NEDERRIJK B.V.

Advies- en ingenieursbureau LBP|SIGHT
Kelvinbaan 40, 3439 MT Nieuwegein

ACCOUNTANT

ENDYMION Accountants BV
Damrak 233-I, 1012 ZJ AMSTERDAM

FISCAAL ADVISEUR

Ernst & Young Belastingadviseurs LLP
Euclideslaan 1, 3584 BL Utrecht

BEWAARDER

CSC Depositary B.V.
Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen
Postbus 193, 3950 AD Maarn

NOTARIS

Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V.
Jutfaseweg 1, 3522 HA Utrecht

Bijlagen

De Bijlagen zijn op de website van de Beheerder opgenomen:

1. Jaarverslag van het Fonds over het boekjaar 2019
2. Statuten van Beleggingsmaatschappij "Rhoon, Pendrecht en Cortgene" B.V.
3. Statuten Teslin Capital Management B.V.
4. Beheerovereenkomst tussen Beleggingsmaatschappij "Rhoon, Pendrecht en Cortgene" B.V. en Teslin Capital Management B.V.
5. Bewaarnemingovereenkomst met CSC Depositary B.V.
6. Waarderingsrapport onroerende goederen 30 juni 2020
7. Handleiding interne markt aandelen Beleggingsmaatschappij "Rhoon, Pendrecht en Cortgene" B.V.
8. Beschrijving van de Uitgifte Aandelen

Notities

Rhoon Pendrecht Cortgene

Informatiememorandum

BELEGGINGSMAATSCHAPPIJ

“RHOON, PENDRECHT EN CORTGENE” B.V.

HET INFORMATIEMEMORANDUM

