

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

Jaarverslag 2019

BEHEERDER / DIRECTIE

Teslin Capital Management BV

H.A. van Beuningen

A.C. Kruize-Schuitmaker

RAAD VAN COMMISSARISSEN

J.M.M. van der Ven (voorzitter tot 20 juni 2019)

C.A. Hintzen (herbenoemd in 2016)

E.T. van Karnebeek (herbenoemd in 2017)

C.M. Jaski (voorzitter, benoemd per 20 juni 2019)

H.T. Scheele (benoemd per 20 juni 2019)

BEWAARDER

TCS Depositary B.V.

Woudenbergseweg 13

3953 ME Maarsbergen

Telefoon 0343-430303

Email rpc@depositary.nl

KANTOOR, SECRETARIAAT EN ADMINISTRATIE

TCS Fund Services B.V.

Woudenbergseweg 11

3953 ME Maarsbergen

Telefoon 0343-430303

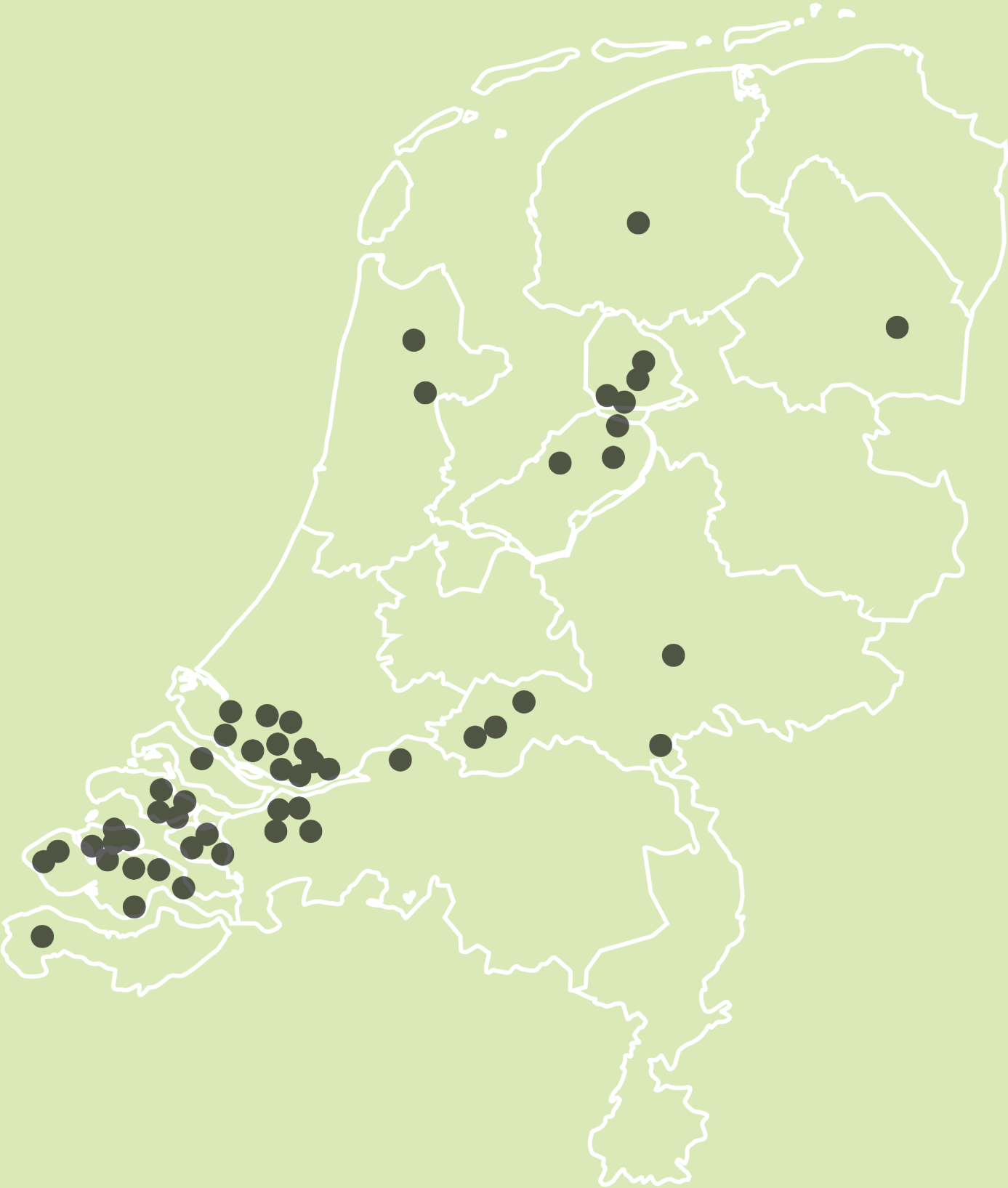
Email rpc@teslincs.nl

Informatie op www.beleggingsmaatschappijrpc.nl of www.teslin.nl

Inhoud

1. RAPPORT	
1.1 KERNGEGEVENS	5
2. BESTUURSVERSLAG	
2.1 BESTUURSVERSLAG DIRECTIE	7-17
2.2 VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	19-20
3. JAARREKENING	
3.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019	22-23
3.2 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019	24
3.3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2019	25
3.4 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	26-32
3.5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS	33-37
3.6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	38-41
3.7 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2019	44-45
3.8 ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019	46
3.9 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING	46
3.10 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS	47-48
3.11 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING	49
4. OVERIGE GEGEVENS	
4.1 STATUTAIRE REGELING BETREFFENDE DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT	50
4.2 BELANGEN VAN BESTUURDERS EN COMMISSARISSEN	50
4.3 CONTROLEVERKLARING	51-53
5. BIJLAGE	
5.1 OVERZICHT ONROERENDE ZAKEN PER 31 DECEMBER 2019	56

Eigendommen RPC



1.1 Kerngegevens

	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal uitstaande aandelen (in aantallen)	130.704	130.704	130.704	130.704	118.363
Eigen vermogen per aandeel	832,03	807,70	777,18	715,56	694,72
Inkomsten uit beleggingen per aandeel	14,93	16,72	15,29	14,52	15,00
Waardeveranderingen per aandeel	26,07	31,09	63,66	23,38	25,55
Lasten per aandeel	5,57	7,93	7,96	7,56	7,69
Uitgekeerd dividend per aandeel	11,20	9,63	9,52	9,85	9,27
Aantal ha in eigendom	2.204	2.256	2.163	2.047	2.036
Lopende Kosten Ratio (LKR) %	0,65	0,74	0,77	1,02	1,03
Omloopsnelheid/omloopfactor %	3,04	11,71	7,24	-6,76	2,86

BALANS (X 1.000)

Onroerende zaken	102.205	102.051	94.981	83.049	79.353
Effecten	49	52	47	39	38
Vorderingen	297	471	241	129	181
Liquide middelen	6.911	3.696	6.808	10.877	3.554
Totaal activa	109.462	106.270	102.077	94.094	83.126
	=====	=====	=====	=====	=====

Groepsvermogen	108.750	105.570	101.580	93.527	82.548
Voorzieningen	462	500	242	319	255
Schulden	250	200	255	248	323
Totaal passiva	109.462	106.270	102.077	94.094	83.126
	=====	=====	=====	=====	=====

WINST- EN VERLIESREKENING (X 1.000)

Inkomsten uit beleggingen	1.951	2.186	1.999	1.898	1.782
Gerealiseerde waardeveranderingen	893	1.885	1.026	372	1.025
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	2.515	2.179	7.294	2.683	2.011
Overige baten	13	35	19	43	28
Totaal baten	5.372	6.285	10.338	4.996	4.846
Totaal lasten	-728	-1.036	-1.040	-988	-914
Resultaat	4.644	5.249	9.298	4.008	3.932
	=====	=====	=====	=====	=====
Vorstel bruto dividend per aandeel	10,82	11,20	9,63	9,52	9,85

2.1 Bestuursverslag directie

ALGEMEEN

Beleggingsmaatschappij “Rhoon, Pendrecht en Cortgene” BV (‘RPC’) is opgericht in 1916 en heeft als doelstelling het beleggen van vermogen, nagenoeg uitsluitend in effecten, onroerende goederen en hypothecaire schuldvorderingen, onder meer afkomstig uit de nalatenschap van de heer Anthony van Hoboken, Ambachtsheer van Rhoon, Pendrecht en Cortgene, alsmede het verrichten van alle handelingen die ter bereiking van dit doel nodig zijn. Statutair is de vennootschap gevestigd te Rotterdam. Het adres van de vennootschap is Woudenbergseweg 11, 3953 ME Maarsbergen.

De intrinsieke waarde van het aandeel RPC steeg in het boekjaar van € 807,70 per 1 januari tot € 832,03 per 31 december 2019. In juni 2019 keerde RPC over 2018 een regulier dividend uit van € 11,20 per aandeel. Het totale rendement over 2019 (stijging intrinsieke waarde en uitgekeerd dividend) komt daarmee uit op 4,4% (2018: 5,2%).

RPC kwalificeert als een fiscale beleggingsinstelling (‘fbi’), waardoor de fiscale winst belast is tegen een tarief van 0%. Een van de voorwaarden voor het verkrijgen en behouden van de fbi-status is dat de zogenaamde voor uitkering beschikbare winst binnen acht maanden na het boekjaareinde moet zijn uitgekeerd aan de aandeelhouders.

BELEGGINGEN

RPC is zich ervan bewust dat zij als belegger een verantwoordelijke rol heeft in de maatschappij. RPC hecht dan ook veel waarde aan verantwoord beleggen. RPC is ervan overtuigd dat door in het beleggingsproces rekening te houden met factoren die vaak buiten de traditionele financiële analyse vallen, maar die van grote invloed kunnen zijn op de prestaties op de lange termijn, uiteindelijk een hogere waarde voor alle belanghebbenden van RPC wordt gerealiseerd. Belangrijke aspecten die RPC mee neemt in haar beleggingsbeslissingen zijn onder meer de milieubelasting, gezondheid, duurzaamheid en correct beheer van de gronden door de pachters.

Naast de onroerend goed portefeuille houdt RPC alle aandelen van Landgoed Nederrijk BV en Zeegroen BV en een belang van 11,2% in Ambachtsheerlijkheid Cats.

Landgoed Nederrijk BV is opgericht in 1996 en heeft als doelstelling de instandhouding van het landgoed Nederrijk te Berg en Dal, de exploitatie en beheer van dit landgoed met de daarop gestichte opstallen, alsmede van zijn landerijen, natuurterreinen en bossen.

Zeegroen BV is opgericht op 27 november 2003 en heeft als doelstelling het ontwikkelen, financieren en (doen) uitvoeren van investerings- en/of bouwprojecten. De overheid heeft verschillende plannen voor de ontwikkeling of verandering van bestemming van gronden in gebieden waar ook RPC grond heeft. Wellicht dat deze vennootschap daarbij in de toekomst een rol kan spelen.

ONROERENDE ZAKEN

Per 31 december 2019 heeft RPC 2.204 ha in eigendom (2018: 2.256 ha). De grond is voornamelijk gelegen in het zuidwestelijke deel van Nederland en in Flevoland. In 2019 heeft RPC geen grond aangekocht. In totaal is er 52 ha verkocht.

Van het areaal landbouwgrond is 63% verpacht en 37% in erfpacht uitgegeven. RPC streeft naar een langjarige en open verhouding met haar (erf)pachters. Om het jaar wordt daarom een pachtersdag georganiseerd, waar de directie iets vertelt over de gang van zaken bij RPC en een externe spreker of een medewerker van Overwater Rentmeesterskantoor een inleiding houdt over een relevant, bij voorkeur, actueel onderwerp. Voor het laatst werd deze pachtersdag in 2018 georganiseerd.

AANKOPEN

In het boekjaar zijn geen nieuwe aankopen gedaan.

VERKOPEN

In december 2019 hebben twee verkopen van bloot eigendom aan erfpachters plaatsgevonden. De eerste transactie betrof de verkoop van twee percelen van respectievelijk 21,5 ha en 3 ha van de in totaal drie aan de huidige erfpachter in erfpacht gegeven percelen in Tholen. De transactieprijs bedroeg netto € 75.587 per ha, ofwel in totaal een bedrag van € 1.849.406 na aftrek van verkoopkosten. De erfpachtrechten zijn in 2000 verkregen toen de gronden ongeveer € 33.000 per ha waard waren. Als opstap is € 7.000 per ha betaald zodat het blooteigendom toen € 26.000 per ha waard was. De vermogensgroei van ongeveer € 49.500 per ha over 20 jaar geeft een indirect rendement van 5,6% per jaar. De erfpachtovereenkomst voor de resterende 30 ha wordt door de huidige erfpachter gecontinueerd.

In Woudrichem heeft een andere erfpachter gebruik gemaakt van haar terugkooprecht op het blooteigendom van 26,5 ha landbouwgrond. De koopsom bedroeg € 974.661 na aftrek van verkoopkosten ofwel € 36.865 per ha. RPC heeft deze grond in 2003 aangekocht voor € 21.000 per ha. De vermogensgroei van € 15.865 per ha over 16 jaar geeft een indirect rendement van 3,6% per jaar.

BUNGALOWPARK VEERSE MEER

In 2019 zijn vier percelen verkocht met een totale oppervlakte van 02.146 ha. De prijs bedroeg € 145 per m². RPC heeft na deze verkoop nog 3.64.01 ha in het Bungalowpark in eigendom.

OVERIGE ONTWIKKELINGEN IN DE PORTEFEUILLE

WILLEM ADRIAANPOLDER

RPC is eigenaar van 168 ha in deze polder die 187 ha groot is. RPC heeft in het verleden de gronden in de Willem-Adriaanpolder grotendeels in kortdurende pacht uitgegeven. In de aandeelhoudersvergadering van juni 2019 hebben wij gemeld dat de aanvankelijke steun van provincie en gemeente voor uitvoering en realisatie van een hoogwaardig bouwproject begon af te kalven. Op de voor ons voorzienbare termijn wordt een dergelijk project inmiddels als maatschappelijk, politiek en bestuurlijk onhaalbaar beschouwd. De samenwerking met Zeelenberg Architectuur die op basis van exclusiviteit en voor eigen rekening en risico sinds 2015 plannen heeft uitgewerkt voor een hoogwaardig bouwproject is om die reden stopgezet.

Realisatie van een dergelijk project zou een behoorlijke waardeontwikkeling voor RPC hebben kunnen betekenen. RPC zet zich nu in voor optimalisering van de agrarische structuur in Kortgene die gunstig is voor onze (erf)pachters en de agrarische waardeontwikkeling op de lange termijn. Met de rentmeester en de raad van commissarissen wordt gekeken op welke wijze de portefeuille van RPC in Kortgene geoptimaliseerd kan worden. Er wordt gesproken met de betrokken wethouder van Noord-Beveland over de mogelijkheden voor herverkaveling in de WA polder. Deze gesprekken verlopen in positieve sfeer.

PORTLANDPOLDER / LANDSCHAPSPARK BUIJTENLAND

In de Portlandpolder is RPC eigenaar van 30.78.85 ha regulier verpachte grond en 2.61.60 ha blooteigendom. In dit gebied lopen twee trajecten.

Na jarenlange onderhandelingen en gesprekken over de toekomst van de polder en de diverse plannen en alternatieven hebben Provincie en RPC in 2018 een samenstel van voorwaardelijke overeenkomsten gesloten. Hierbij is er een soort ruil tot stand gekomen, waarbij Provincie Zuid-Holland aan RPC ruim 66 ha gelegen in de voormalige Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen te Numansdorp heeft verkocht en RPC ruim 37 ha gelegen in de Portlandse Polder en Polder het Buitenland van Rhooon aan de Provincie Zuid-Holland.

Voor de verpachte gronden in de Portlandpolder die een andere dan agrarische bestemming zouden krijgen heeft RPC in 2015 een planschadeclaim ingediend voor de waardedaling als gevolg van de bestemmingswijziging van de gronden van agrarisch naar natuur. De lopende planschadeclaim is in 2019 vastgesteld op een bedrag van € 1.012.705 waarvan inmiddels een deel, te weten € 484.425, is betaald. Over het andere deel van € 528.580 loopt de discussie of dit in cash of in natura wordt betaald.

RPC heeft bezwaar gemaakt tegen uitkering in natura en tegen de waardebepaling van de gronden die volgens RPC voor de planologische verslechtering hoger zou moeten zijn en na de planologische verslechtering lager. De adviescommissie heeft in december in een reactie bevestigd dat zij haar standpunt ten aanzien van de vergoeding in natura handhaaft. Begin 2020 heeft RPC opnieuw bezwaar gemaakt tegen het advies van de Adviescommissie. De verwachting is dat er spoedig een definitief besluit zal vallen.

Voor de resterende gronden speelt het feit dat op termijn een bestemmingswijziging van landbouw naar natuur wordt verwacht, waardoor deze gronden niet langer kunnen kwalificeren als langjarige agrarische belegging. In overleg met de directie onderzoekt rentmeester Overwater of het mogelijk is om de ruim 30 ha te ruilen met de overheid tegen vervangende grond. RPC voert gesprekken met de pachters die hierbij betrokken zijn. Zij hebben in overweging om hun agrarisch bedrijf te verplaatsen.

WAARDERING

Vanaf 2007 wordt de onroerend goed portefeuille van RPC jaarlijks gewaardeerd door de rentmeester. Het uitgangspunt bij de balanswaardering is een combinatie van de waardering van een aantal objecten op individuele basis en een taxatie op basis van de voorzichtige marktwaarde, waarbij gewerkt wordt met zogenaamde regiowaarden. Deze regiowaarden zijn gebaseerd op daadwerkelijk tot stand gekomen transacties en marktkennis. Als gegevens worden gebruikt de Grondmonitor (gebaseerd op alle relevante grondtransacties) van het Kadaster en publicaties van Wageningen Economic Research, voorheen het Landbouw Economisch Instituut Wageningen. De voorzichtige

marktwaarde is de waarde waarvoor de hele portefeuille op relatief korte termijn verkocht zou kunnen worden. Objecten die op korte termijn vrijkomen van reguliere pacht en objecten die aan de landbouw worden onttrokken, worden individueel gewaardeerd. Door deze wijze van waarderen worden grote fluctuaties vermeden en wordt recht gedaan aan de trend van de waardeontwikkeling van gronden op langere termijn die eigen is aan beleggen in agrarisch onroerend goed. Bij de waardering wordt een bestendige lijn gevolgd.

De methodiek van waarderen op basis van voorzichtige marktwaarde zoals dat bij RPC gebeurt, is in de markt van landelijk onroerend goed gebruikelijk en leidt tot een conservatieve waardering. RPC laat eenmaal in de vier jaar bij wijze van steekproef een aantal objecten uit de portefeuille door een derde partij waarderen. De meest recente steekproef dateert uit 2017.

RPC houdt alle aandelen van Landgoed Nederrijk BV ('Nederrijk'), waarin het landgoed Nederrijk is ondergebracht. Het dagelijks beheer van het landgoed, dat 196 ha groot is, is uitbesteed aan een rentmeester, Bureau LBP | Sight. In 2013 is voor Landgoed Nederrijk een landgoedvisie opgesteld waarin wordt voorgesteld de bestaande natuur- en landschapselementen te versterken en het landgoed te revitaliseren. Sindsdien hebben diverse besprekingen plaatsgevonden met vertegenwoordigers van gemeente en provincie en de Vereniging voor Nederlands Cultuurlandschap. Insteek van de gesprekken is het op goede wijze in stand houden c.q. het versterken van het landgoed op basis van een verantwoorde exploitatie. De gemeente Groesbeek is inmiddels opgegaan in de gemeente Berg en Dal. In 2017 heeft RPC een planologische scan van het landgoed laten maken waarin de mogelijkheden van het landgoed worden geïnventariseerd die binnen het huidige planologische beleid van de gemeente en provincie passen.

Vervolgens is in 2018 brainstormend verder met de betrokken wethouders gesproken en hun voorstellen en suggesties zijn verwerkt in een principeverzoek dat in november 2018 bij de gemeente is ingediend. In het principeverzoek is opgenomen dat een oude vervallen boerderij zal worden afgebroken en dat er drie bouwkavels komen. De plannen werden aanvankelijk goed ontvangen. Onverwachts werd in oktober 2019 door Gemeente Berg en Dal toch afwijzend gereageerd op het door RPC ingediende principeverzoek.

Begin 2020 is RPC wederom in gesprek gegaan met de betrokken wethouders en zijn de plannen weer uitvoerig toegelicht. RPC trekt daarbij gezamenlijk op met de Vereniging Nederlands Cultuurlandschap die de ecologisch en landschappelijk gewenste maatregelen voor het landgoed en de directe omgeving een warm hart toedraagt. De gemeente lijkt zich inmiddels bewust te zijn van de negatieve effecten die achteruitgang van het landgoed voor de omgeving heeft en dat revitalisatie van Nederrijk niet alleen voor het landgoed maar ook voor de gemeente veel kan betekenen. RPC is daarom uitgenodigd om een concreet en onderbouwd plan van aanpak in te dienen waarin alle facetten aan de orde komen.

Voor de jaarrekening van 2017 is het landgoed opnieuw gewaardeerd door een derde partij. Het landgoed is als complex gewaardeerd. Gelet op het langetermijnkarakter en het feit dat de gesprekken met de gemeente en provincie nog niet tot overeenstemming hebben geleid, heeft de directie met goedkeuring van de raad van commissarissen besloten de waarde per 31 december 2019 gelijk te houden aan die van vorig jaar, te weten de initiële aanschafwaarde zijnde de kostprijs. Als de ontwikkelingen in 2020 positief zijn en het plan van aanpak door de gemeente conform wordt toegewezen, dan heeft dit naar verwachting een positieve uitwerking op de waardering van het landgoed.

RESULTAAT EN VERMOGEN

De jaarrekening is net als voorgaande jaren opgesteld voor winstverdeling. Op bladzijde 27 is het dividendvoorstel opgenomen.

Het eigen vermogen steeg van € 105.569.920 per 1 januari tot € 108.750.253 per einde boekjaar. De intrinsieke waarde per aandeel steeg van € 807,70 per 1 januari tot € 832,03 per 31 december 2019. In 2019 is een vrijval uit de voorziening SAR van € 38.528 ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Op bladzijden 36 en 39 van dit jaarverslag wordt hierop een nadere toelichting gegeven.

Over 2019 behaalde RPC een positief resultaat van € 4.644.218 (2018: € 5.248.591). Dit resultaat bestaat voornamelijk uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de onroerende zaken (2019: € 2.518.059; 2018: € 2.173.651), inkomen uit onroerende zaken (2019: € 1.951.034; 2018: € 2.185.463) en gerealiseerde waardeveranderingen van de onroerende zaken (2019: € 892.882; 2018: € 1.884.673). De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn mede gebaseerd op een lichte toename van de regiowaarden in een aantal gebieden waar RPC eigendommen heeft.

De reguliere inkomsten uit onroerende zaken zijn in 2019 gedaald door het saldo van een daling van de pachtinkomsten en een verhoging door indexering van de erfpachtcanons. In juni 2017 is een nieuwe beheerovereenkomst met de beheerder Teslin gesloten. De jaarlijkse beheervergoeding van 0,12% van het gemiddelde eigen vermogen in het betreffende boekjaar is bij de ingang van de nieuwe overeenkomst halverwege 2017 vervangen door een vaste vergoeding van € 100.000 ex BTW. Daarnaast is de voorwaardelijke variabele beloning van 0,05% van het gemiddelde eigen vermogen vervallen. Ook de nieuwe overeenkomst voorziet in een SAR-regeling, die op bladzijde 39 wordt toegelicht.

De jaarlijkse vaste managementvergoeding (exclusief dotatie of vrijval uit de voorziening SAR) over 2019 bedroeg inclusief de vergoeding voor Zeegroen BV in totaal € 105.440 (2018: € 105.349). RPC heeft op grond van de AIFM-richtlijn TCS Depository B.V. ('TCSD') als bewaarder aangesteld. De kosten van de bewaarder bedroegen in 2019 € 22.367 (2018: € 21.527).

VERHANDELBAARHEID

In juni 2019 zijn 724 aandelen ter verkoop aangeboden waarbij de prijs tussen € 807 en € 813 per aandeel lag. Alle 724 aandelen zijn binnen de kring van aandeelhouders herplaatst.

In september 2019 werden 2.593 aandelen ter verkoop aangeboden waarbij de prijs per aandeel tussen € 803 en € 810 lag. Alle 2.593 aandelen zijn binnen de kring van aandeelhouders herplaatst. RPC heeft per 31 december 2019 130.704 uitstaande aandelen en 308 aandeelhouders.

De interne markt in aandelen RPC vindt plaats onder verantwoordelijkheid van Teslin als beheerder van RPC. Teslin heeft TCS Fund Services B.V. verzocht om de administratieve afwikkeling van de transacties te begeleiden en uit te voeren. De handleiding 'Interne markt' is te raadplegen op het besloten gedeelte van de website van RPC en op de website van de beheerder. Meer informatie over de beheerder is opgenomen op www.teslin.nl.

RISICO'S

RISICOBEREIDHEID

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

Een aantal van de risico's waar RPC 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 gelopen, wordt met de betreffende partij gesproken over geïdentificeerde risico's en het nemen van mitigerende maatregelen.

Hoewel een groot aantal risico's wordt genoemd, hebben wij niet de illusie volledig te zijn. De financiële crisis in 2008 en de uitbraak van het Coronavirus in 2020 heeft aangetoond dat juist het onverwachte en niet als risico onderkende grote gevolgen kan hebben.

RISICOBEBEERSING

Teslin beheerst en/of bewaakt de specifieke risico's die gepaard gaan met beleggen in agrarische gronden door zich onder meer te laten informeren door terzake 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. Teslin beschikt 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.

De directie heeft een aantal risico's voor RPC geïdentificeerd. Op bladzijden 29, 30 en 31 van het jaarverslag is een aantal risico's benoemd waaronder het concentratierisico (de onroerende goederen zijn voornamelijk gelegen in zuidwestelijk Nederland en Flevoland) en het prijsrisico (ontwikkelingen op de Nederlandse markt in agrarisch onroerend goed). Met de raad van commissarissen zijn de risico's geïnventariseerd en besproken. Naast het bespreken van de waarschijnlijkheid van materialisatie van de risico's en de mogelijke impact op korte en lange termijn is stil gestaan bij de mogelijkheden en wijze tot mitigeren daarvan. Onderstaande risico's zijn in 2019 als de meest voorname voor RPC geïdentificeerd.

LIQUIDITEITSRISICO

De inkomsten van RPC bestaan uit (erf)pacht en huur. Uit deze inkomsten worden onder andere de kosten betaald alsmede de dividenden. RPC is een fiscale beleggingsinstelling waardoor zij onder andere verplicht is binnen acht maanden na boekjaareinde de zogeheten voor uitdeling beschikbare winst uit te keren. Het dividend wordt berekend conform de in de Wet op de vennootschapsbelasting bepaalde methode.

Op grond van de beleggingsfilosofie is de cashflow van RPC beperkt, waardoor het risico bestaat dat het berekende dividend niet kan worden uitgekeerd. Meerjarige kasstroomoverzichten helpen om dit liquiditeitsrisico zichtbaar te maken en te beheersen.

BEPERKTE GROEI/INVESTERINGSMOGELIJKHEDEN

Voor het uitbreiden van het areaal met grond die voldoet aan de gestelde beleggingscriteria dient RPC 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 RPC 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

Diverse taken, zoals het dagelijks beheer van de onroerendgoedportefeuille (Rentmeesterskantoor Overwater BV en LBP/Sight BV) en het voeren van de financiële administratie en het secretariaat (TCS Fund Services B.V.), zijn door de beheerder uitbesteed aan derden. 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. TCS Fund Services BV is ISAE 3402 Type 2 gecertificeerd. Daarnaast heeft de beheerder met alle partijen een langjarige relatie en is er zeer regelmatig contact, waarbij ook aandacht wordt besteed aan mogelijke belangenverstrengelingen en de verschillende activiteiten die door partijen worden uitgevoerd.

TAXATIERISICO

De onroerendgoedportefeuille wordt gewaardeerd op grond van taxatierapporten. In het algemeen betreffen taxatierapporten schattingen van de mogelijke waarde van de onroerendgoedportefeuille. De taxatie biedt geen garantie dat het onroerend goed de waarde heeft of bij verkoop zal opleveren die de taxateur er aan toekent. Als de ontwikkeling van de markt in landelijk onroerend goed tegenvalt dan wel de taxatie van de taxateur onvoldoende realistisch blijkt, kunnen de (erf)pacht- en/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 RPC, hetgeen kan leiden tot een lagere waarde van het aandeel en/of een lagere dividenduitkering. Het risico wordt gemitigeerd door gerenommeerde partijen, waaronder beëdigde rentmeesters, taxaties te laten uitvoeren.

POTENTIËLE BELANGENCONFLICTEN RENTMEESTERSKANTOOR OVERWATER

Het dagelijks beheer van de onroerendgoedportefeuille is uitbesteed aan Rentmeesterskantoor Overwater. Daarnaast taxeert Overwater de onroerendgoedportefeuille ten behoeve van de jaarrekening (treedt op als taxateur) en bemiddelt Overwater bij eventuele aan- en verkopen van onroerend goed. Overwater kan bij de aan- of verkoop van onroerend goed door RPC voor RPC of voor de tegenpartij optreden.

Zowel de beheerder, de raad van commissarissen als Overwater zijn zich bewust van het potentiële

belangenconflict dat voortkomt uit de mogelijke verschillende posities van Overwater. 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 RPC en/of de raad van commissarissen noodzakelijk wordt geacht – een opdracht verstrekt aan een derde onafhankelijke partij om bij wijze van steekproef een aantal onroerende goederen uit de portefeuille te waarderen.

AFHANKELIJKHEIDSRISICO OVERWATER

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 Overwater. Dit risico heeft dan ook de specifieke en voortdurende aandacht van de raad van commissarissen. De beheerder beoogt de risico's te mitigeren door intensieve monitoring van de kwaliteit van dienstverlening door Overwater.

Reguliere contacten vinden doorgaans genomen wekelijks plaats. Daarnaast vindt jaarlijks met Overwater een formele evaluatie plaats van de kwaliteit van de dienstverlening aan de hand van een op de AIFM- richtlijn en -verordening gebaseerde uitbestedingsmatrix. Daarnaast wordt eens in de vier jaar een aantal objecten uit de portefeuille bij wijze van steekproef door een onafhankelijk externe taxateur gewaardeerd.

KLIMAATVERANDERING

Klimaatverandering kan onder andere leiden tot verzilting van grond- en oppervlaktewater (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 portefeuille wordt met de rentmeester over klimaatverandering en de mogelijke gevolgen voor de aan te kopen grond gesproken, waardoor dit wordt meegewogen bij beleggingsbeslissingen. Zo wordt bijvoorbeeld gekeken naar de ligging en mogelijkheden tot beregening.

EIGEN GOVERNANCE

Een goede governance is belangrijk omdat het risico's op uitglijders vermindert. Bij RPC is het niet anders. Om dit te bereiken zijn functiescheiding en 'checks and balances' nodig. RPC en de beheerder Teslin hebben ieder een eigen raad van commissarissen die toezicht houdt. Jaarlijks legt de directie van RPC verantwoording af in de algemene vergadering over het gevoerde beleid. Er wordt een toelichting gegeven op de portefeuille en eventuele mutaties daarin en vragen van aandeelhouders worden beantwoord. Ook met dit jaarverslag wordt transparantie nagestreefd, zodat investeerders weten waarin ze beleggen.

Het afgelopen boekjaar heeft de directie vier keer formeel met de raad van commissarissen vergaderd. In deze vergaderingen is een groot aantal zaken aan de orde gekomen. Gesproken is, onder andere, over de ontwikkelingen in de landbouw en de agrarische onroerendgoedmarkt in het algemeen, de samenstelling van de portefeuille, de gang van zaken bij Landgoed Nederrijck, de opstelling van banken in de financiering van de agrarische sector en specifieke vraagstukken ten aanzien van een aantal beleggingen in de portefeuille. Daarnaast is de directievoering geëvalueerd.

Na afloop van de algemene vergadering in juni 2019 is Hans van der Ven na twee termijnen het voorzitterschap van de raad te hebben vervuld uit de raad van commissarissen teruggetreden. Wij zijn hem zeer erkentelijk voor wat hij voor de vennootschap heeft betekend. Per diezelfde datum zijn Michiel Jaski, voorzitter, en Henk Scheele door de aandeelhouders als commissaris benoemd.

Teslin onderschrijft de DUFAS Code Vermogensbeheerders waarin is verwoord wat investeerders van hun vermogensbeheerders mogen verwachten. Teslin heeft op haar website toegelicht hoe zij invulling geeft aan de inhoud van deze code.

Teslin beschikt als beheerder van RPC over een vergunning op grond van artikel 2:65 sub a van de Wet op het financieel toezicht ('Wft'). De Wft en de daarin geïmplementeerde AIFM-richtlijn stelt regels op het gebied van waardering van de activa, liquiditeitenbeheer, uitbesteding, risicobeheersing, kapitaalseisen, beloningsbeleid, belangenverstrengeling en informatieverplichtingen.

Het jaarverslag van RPC over het boekjaar 2019 voldoet aan de eisen die artikel 22 van de AIFM-richtlijn aan de jaarverslaggeving stelt. RPC heeft op grond van de AIFM-richtlijn TCS Depositary B.V. ('TCS') als bewaarder aangesteld. TCS heeft als taak het bewaren van de activa. Daarnaast heeft de bewaarder een aantal toezichthoudende taken. Zo moet de bewaarder vaststellen dat de activa op een juiste manier zijn aan- of verkocht, dat het vermogen van RPC juist wordt geadmistreerd en monitort de bewaarder de cashflows van RPC.

BELONINGSBELEID

Teslin heeft in 2016 het huidige beloningsbeleid opgesteld aan de hand van de 'Regeling beheerst beloningsbeleid Wft 2014' (de 'Regeling'), het 'Besluit beheerst beloningsbeleid Wft' (het Besluit) en de 'Richtsnoeren voor een goed beloningsbeleid in het kader van de AIFMD', zoals gepubliceerd door ESMA op 3 juli 2013. De jaarlijkse evaluatie in 2019 heeft geen inhoudelijke wijzigingen van het beleid tot gevolg gehad. Doel van het beloningsbeleid is om gekwalificeerde personeelsleden en bestuurders aan te trekken, te behouden en deze een evenwichtige en stimulerende beloning te bieden, welke in lijn ligt met de wens en doelstellingen van Teslin om zich in te zetten voor de belangen van haar investeerders(s).

2019	Aantal begunstigen	Vaste beloning	Variabele beloning
Directie	2	644.123	26.443
Identified staff	5	737.429	330.154
Werknemers	17	945.351	129.380
Totaal	24	2.326.903	485.977

Teslin heeft over het gehele verslagjaar 2019 een totaalbedrag van € 2.812.880 (2018: € 3.100.699) aan beloningen en managementvergoedingen betaald. Hiervan is € 2.326.903 (2018: € 2.240.476) aan vaste vergoeding en € 485.977 (2018: € 860.223) aan variabele vergoeding uitbetaald. Teslin had over het boekjaar 2019 gemiddeld tweeëntwintig personeelsleden in dienst en haar directie bestond uit twee leden. Teslin streeft naar diversiteit in haar personeelsbestand.

Teslin is een relatief kleine organisatie. Gelet op de beperkte omvang en de wijze waarop zij georganiseerd is, is het niet goed mogelijk een exacte toerekening te maken van de tijdsbesteding van personen die betrokken zijn bij uitvoering van (ondersteunende) taken ten behoeve van het beheer van individuele fondsen. Dit geldt ook voor de tijdsbesteding van de directie van Teslin.

Teslin heeft op grond van de met RPC gesloten beheerovereenkomst over het boekjaar 2019 een managementvergoeding ontvangen van € 105.440 (2018: € 105.349). Bij het beheer van RPC is voorts sprake van stock appreciation rights ('SAR'), die pas tot uitkering komen bij het einde van de beheerovereenkomst. In 2019 is ten gunste van het resultaat een vrijval van de voorziening SAR gedaan van € 38.528 (2018: dotatie € 257.799).

Het aantal personen, inclusief directieleden van Teslin, dat geheel of gedeeltelijk aan het beheer van RPC toegerekend kan worden, wordt op grond van de activiteiten geschat op drie FTE.

De vergoeding voor de leden van de raad van commissarissen wordt door de algemene vergadering van aandeelhouders vastgesteld.

BEDRIJFSVOERING

Teslin beschikt als beheerder van RPC over een beschrijving van de bedrijfsvoering ('Beschrijving') die voldoet aan de eisen die de Wft en het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen ('Bgfo') daaraan stellen. De Beschrijving kan geen zekerheid bieden dat zich nooit afwijkingen zullen voordoen, maar is opgesteld met als doel een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de effectiviteit van de interne beheersingsmaatregelen aangaande de risico's gerelateerd aan de activiteiten van RPC.

Gedurende het boekjaar zijn verschillende aspecten van de Beschrijving beoordeeld en geactualiseerd. Hierbij zijn geen constatering gedaan op grond waarvan zou moeten worden geconcludeerd dat de Beschrijving en de opzet van de bedrijfsvoering, als bedoeld in artikel 121 van het Bgfo, niet voldoen aan de vereisten zoals opgenomen in de Wft en daaraan gerelateerde regelgeving. In het boekjaar 2019 is niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig met de Beschrijving functioneert. Derhalve verklaart Teslin met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar 2019 effectief en overeenkomstig de Beschrijving heeft gefunctioneerd.

VOORSTEL WINSTVERDELING

RPC realiseerde over 2019 een positief resultaat van € 4.644.218 (2018: € 5.248.591), waarvan € 2.518.059 (2018: € 2.173.651) aan niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de onroerendgoedportefeuille. Het dividend is berekend conform de gebruikelijke systematiek op basis van de bepalingen die gelden voor een fiscale beleggingsinstelling. De directie stelt voor, met goedkeuring van de raad van commissarissen, een dividend van € 10,82 (2018: € 11,20) per aandeel uit te keren, hetgeen, gebaseerd op het per balansdatum aantal uitstaande aandelen, in totaal neerkomt op een uitkering van € 1.414.217 (2018: € 1.463.885). Het dividend wordt binnen een week na de algemene vergadering van aandeelhouders ter beschikking gesteld.

VERWACHTINGEN 2020

Ten tijde van het schrijven van dit directieverslag heerst de paniek rond de uitbraak van het Coronavirus. De angst dat verdere verspreiding kan leiden tot een langdurige pandemie, met alle gevolgen voor de gezondheidszorg, die ook groot effect zal hebben op de bedrijvigheid van ondernemingen en het koopgedrag van consumenten, wordt in alle hevigheid gevoeld. Horeca, scholen en sportfaciliteiten worden gesloten en mensen wordt aangeraden hun sociale contacten te minimaliseren. De ontwrichtende gevolgen zijn op korte termijn ingrijpend en op de lange termijn niet te overzien. Veel zal afhangen van de lengte van de periode waarin het virus landen in zijn greep

zal houden. Op dit moment is het lastig zo niet onmogelijk om het effect van deze situatie voor RPC te bepalen.

De onduidelijkheid, die in het vorige verslagjaar bestond over het al dan niet tot stand komen van nieuwe pachtwetgeving, duurt voort. In juli 2019 zijn, onder de huidige pachtwetgeving, door de overheid nieuwe pachtnormen vastgesteld die in zijn gegaan per 1 januari 2020. In de voor RPC belangrijke regio 'Zuidwestelijk akkerbouwgebied' zijn de pachtprizen met bijna 40% gedaald, als gevolg van de gehanteerde berekeningsmethodiek. Het goede jaar 2012 is uit de berekening gevallen en het slechte jaar 2017 is in de berekening opgenomen. Maar ook andere akkerbouwgebieden kennen een flinke verlaging van de pachtnorm. Dit zal naar verwachting een significant negatief effect hebben op de reguliere pachtinkomsten van naar schatting ongeveer € 200.000.

Desondanks is de belangstelling voor beleggen in agrarisch onroerend goed nog steeds groot. Doordat de rente laag is en naar verwachting van de markt nog wel even zo blijft, gaan beleggers op zoek naar alternatieve beleggingen waarbij verpachte of in erfpacht uitgegeven landerijen, die een relatief laag, maar zeker, direct rendement opleveren, een goede propositie vormen. Vanuit de landbouw is de vraag naar financiering op basis van erfpacht stabiel. Op dit moment is er een duidelijke concurrentie met financiering via een bank vanwege de lage rentestand en de mogelijkheid de grond dan in volle eigendom te verkrijgen. Voor de langere termijn is de verwachting dat de vraag naar financiering op basis van erfpacht gaat toenemen.

Aan RPC blijven van tijd tot tijd goede investeringsmogelijkheden aangeboden worden. Ook ondervindt RPC belangstelling van nieuwe investeerders die deel willen nemen in het fonds. Het is voor RPC van belang om slagvaardig te kunnen blijven in de markt, zeker in de komende jaren waarin wij een toename van de vraag naar grondfinanciering verwachten. Om deze redenen is de directie voornemens om, met goedkeuring van de raad van commissarissen en gebruikmakend van de bevoegdheid die de algemene vergadering d.d. 20 juni 2019 heeft verleend, in het jaar 2020 een emissie van ten hoogste 10% van het totaal aantal geplaatste aandelen te doen. Een en ander wordt nader uiteengezet in een separaat Informatiememorandum.

Onder de huidige marktomstandigheden zullen de directe rendementen in het lopende jaar laag zijn. Wij bekijken de aangeboden gronden en de voorwaarden dan ook kritisch. Voor de lange termijn blijft de directie optimistisch dat RPC een duurzame waardeontwikkeling van haar portefeuille kan realiseren met een laag, maar stabiel direct rendement.

Maarsbergen, 26 maart 2020

De directie

Teslin Capital Management BV

H.A. van Beuningen

A.C. Kruize-Schuitemaker

2.2 Verslag van de Raad van Commissarissen

De raad van commissarissen ('raad') is in het verslagjaar na goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders in samenstelling en omvang gewijzigd. Na twee termijnen als voorzitter namen wij op 20 juni 2019 afscheid van Hans van der Ven. De raad is hem grote dank verschuldigd voor zijn kundige toezicht en zijn waardevolle inbreng in de afgelopen jaren. Benoemd voor een periode van vier jaar werden Michiel Jaski, als nieuwe voorzitter, en Henk Scheele. Beiden werden getoetst en goedgekeurd door de AFM. Hiermee is de raad tijdelijk uitgebreid tot vier leden. Aan deze tijdelijke uitbreiding komt naar verwachting in 2020 een eind wanneer de tweede en tevens laatste termijn van Christiaan Hintzen afloopt.

Bij de samenstelling van de raad wordt gelet op ervaring en deskundigheid en affiniteit met beleggen in landelijk onroerend goed. Verder wordt aandacht geschonken aan een evenwichtige verdeling van de zetels tussen mannen en vrouwen. De vanuit het verleden gegroeide gewoonte, dat een lid van de raad uit de kring van familieaandeelhouders moet komen en een ander lid uit de kring van de stichtingen, is losgelaten. Voorop moet staan dat binnen de raad de voor de vennootschap benodigde competenties en ervaring aanwezig zijn. Per jaar ultimo bestond de raad uit drie mannen en een vrouw.

De raad heeft in het boekjaar viermaal formeel met de directie vergaderd en een aantal keren onderling beraad gevoerd. Naast de formele vergaderingen heeft de voorzitter van de raad ook regelmatig contact gehad met de directie. In de vergaderingen is een groot aantal zaken aan de orde gekomen.

Gesproken is, onder andere, over de ontwikkelingen in de landbouw en de agrarische onroerendgoedmarkt in het algemeen, de samenstelling van de portefeuille, de gang van zaken bij Landgoed Nederrijck, de opstelling van banken in de financiering van de agrarische sector en specifieke vraagstukken ten aanzien van een aantal beleggingen in de portefeuille. De ontwikkelingen van diverse grote dossiers zoals de Willem Adriaanpolder en de Portlandpolder, die door de rentmeester aan de raad zijn toegelicht, zijn uitvoerig in verschillende vergaderingen aan de orde geweest.

De compliance officer en de risk manager van Teslin informeren de raad periodiek over de kwaliteit van de bedrijfsvoering door middel van kwartaalrapportages. De bedrijfsvoering voldoet aan de criteria van de Wet op het financieel toezicht. De bewaarder heeft in zijn rapportage over 2019 geen bijzonderheden gemeld.

De jaarrekening is gecontroleerd door Endymion Accountants BV en is door hen van een goedgekeurende verklaring voorzien. De bevindingen van de accountant zijn in de raad aan de orde

geweest. De accountant had geen bevindingen die zouden leiden tot een aanpassing van de intrinsieke waarde. Conform het voorstel van de directie is de jaarrekening door de raad goedgekeurd.

Het voorstel van de directie om een regulier dividend van € 10,82 per aandeel uit te keren heeft de instemming van de raad.

Wij stellen u voor de jaarrekening 2019 vast te stellen overeenkomstig de voorgelegde stukken, in te stemmen met het in de jaarrekening opgenomen voorstel om een regulier dividend uit te keren van € 10,82 per aandeel en decharge te verlenen aan de directie voor het gevoerde bestuur en aan de leden van onze raad voor het toezicht daarop.

Graag willen wij hierbij onze waardering uitspreken aan de directie en allen die bij de vennootschap betrokken zijn voor hun inzet en toewijding in het afgelopen jaar.

Maarsbergen, 26 maart 2020

Raad van Commissarissen

C.M. Jaski (voorzitter, benoemd per 20 juni 2019)

C.A. Hintzen (herbenoemd in 2016)

E.T. van Karnebeek (herbenoemd in 2017)

H.T. Scheele (benoemd per 20 juni 2019)

3. Jaarrekening

3.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2019

(Voor resultaatbestemming)

ACTIVA	<i>toelichting</i>	2019	2018
VASTE ACTIVA			
BELEGGINGEN	[1]		
Onroerende zaken		102.205.265	102.050.952
Effecten		48.971	52.270
		<hr/>	<hr/>
		102.254.236	102.103.222
VLOTTENDE ACTIVA			
VORDERINGEN	[2]		
Nog te ontvangen pacht		291.798	454.116
Overige vorderingen		5.116	16.363
		<hr/>	<hr/>
		296.914	470.479
LIQUIDE MIDDELEN	[3]		
		6.910.906	3.695.803
		<hr/>	<hr/>
		109.462.056	106.269.504
		=====	=====

PASSIVA*toelichting***2019****2018****GROEPSVERMOGEN**

[4]

Geplaatst aandelenkapitaal

6.012.384

6.012.384

Agioreserve

26.524.341

26.524.341

Herwaarderingsreserve

52.598.323

51.306.118

Overige reserves

18.970.987

16.478.486

Onverdeeld resultaat

4.644.218

5.248.591

108.750.253

105.569.920

VOORZIENINGEN

[5]

Voorziening SAR

461.472

500.000

461.472

500.000

KORTLOPENDE SCHULDEN

[6]

Vooruit ontvangen pacht

112.877

92.525

Overige schulden

137.454

107.059

250.331

199.584

109.462.056

106.269.504

=====

=====

3.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019

	<i>toelichting</i>	2019	2018
BATEN			
Inkomsten uit beleggingen	[7]	1.951.034	2.185.463
Gerealiseerde waardeveranderingen	[8]	892.882	1.884.673
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	[9]		
- Onroerende zaken		2.518.059	2.173.651
- Effecten-niet beursgenoteerd		-3.299	5.715
		<hr/>	<hr/>
		2.514.760	2.179.366
Overige baten	[10]	13.087	35.229
		<hr/>	<hr/>
Totaal baten		5.371.763	6.284.731
LASTEN			
Kosten onroerende zaken	[11]	414.654	433.917
Managementvergoeding	[12]	66.912	363.148
Kosten bewaarder	[13]	22.367	21.527
Commissarissenbeloning	[14]	54.697	47.190
Overige kosten	[15]	168.915	170.358
		<hr/>	<hr/>
Totaal lasten		-727.545	-1.036.140
		<hr/>	<hr/>
Resultaat na belasting		4.644.218	5.248.591
		=====	=====

3.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019

	2019	2018
KASSTROOM UIT BELEGGINGSACTIVITEITEN		
Resultaat na belasting	4.644.218	5.248.591
Aanpassingen voor:		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-2.514.760	-2.179.366
Gerealiseerde waardeveranderingen	-892.882	-1.884.673
Aankopen onroerende goederen	0	-7.567.912
Verkopen onroerende goederen	3.256.629	4.071.911
Waardedaling gronden Portlandpolder	0	484.425
Mutatie voorzieningen	-38.528	257.799
Mutatie kortlopende vorderingen	173.564	-229.285
Mutatie kortlopende schulden	50.746	-55.071
	<u>4.678.987</u>	<u>-1.853.581</u>
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Betaald dividend	-1.463.884	-1.258.680
Mutatie langlopende schulden	0	0
	<u>-1.463.884</u>	<u>-1.258.680</u>
Netto kasstroom	3.215.103	-3.112.261
Stand liquide middelen begin boekjaar	3.695.803	6.808.064
STAND LIQUIDE MIDDELEN EINDE BOEKJAAR	<u>6.910.906</u>	<u>3.695.803</u>
	=====	=====

3.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

ALGEMEEN

Het doel van de vennootschap is het beleggen van vermogen uitsluitend of nagenoeg uitsluitend in onroerende zaken, hypothecaire schuldvorderingen en effecten, (onder meer afkomstig uit de nalatenschap van de heer Anthony van Hoboken, Ambachtsheer van Rhooon, Pendrecht en Cortgene) en het verrichten van alle handelingen die ter bereiking van dit doel nodig zijn. Statutair is de vennootschap gevestigd te Rotterdam onder dossiernummer 24002281. Het adres van de vennootschap is Woudenbergseweg 11, 3953 ME Maarsbergen.

De vennootschap kwalificeert als een fiscale beleggingsinstelling. De fiscale positie wordt bepaald met inachtneming van de in de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 opgenomen bepalingen inzake de fiscale beleggingsinstelling. Voor een fiscale beleggingsinstelling geldt het speciale tarief vennootschapsbelasting van 0%.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW, de stellige uitspraken in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving, en de Wft. De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

VERBONDEN PARTIJEN

Teslin Capital Management BV (als beheerder en directie, hierna 'Teslin'), Zeegroen BV, Landgoed Nederrijk BV en een familiestichting waarin één directielid bestuurslid is, worden aangemerkt als verbonden partijen als bedoeld in artikel 381 lid 3 van boek 2 BW.

De managementvergoeding, die aan de beheerder wordt uitgekeerd voor het gevoerde beheer, wordt verantwoord (ex artikel 124 lid 1 sub a Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft) bij toelichting 3.5 [5] en 3.6 [12].

In het afgelopen boekjaar hebben, naast de betaling van de hierboven vermelde managementvergoeding, geen transacties plaatsgevonden tussen RPC en met haar verbonden partijen die van betekenis zijn en/of niet onder normale marktvoorwaarden.

TOEPASSING GROOT REGIME EN CONSOLIDATIE

RPC kwalificeert als een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel Toezicht ('Wft'). Het beheer van RPC dient daarom te voldoen aan de vereisten gesteld door de Wft. RPC valt voor de jaarverslaggeving onder de toepassing van het groot regime. Hierdoor is RPC verplicht om haar 100% deelnemingen in Zeegroen BV en Landgoed Nederrijk BV integraal te consolideren. In de consolidatie zijn de financiële gegevens van RPC, Zeegroen BV en Landgoed Nederrijk BV opgenomen. Resultaten uit onderlinge transacties worden volledig geëlimineerd. RPC bezit alle aandelen van Zeegroen BV en Landgoed Nederrijk BV en heeft daarmee volledige zeggenschap over deze vennootschappen.

SCHATTINGEN

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, heeft de directie zich over verschillende zaken een oordeel gevormd en schattingen gemaakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in art. 2:362 lid 1

BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

VOORSTEL TOT BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2019

RPC kwalificeert als fiscale beleggingsinstelling in de zin van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. In dat kader dient RPC onder andere de voor uitdeling beschikbare winst binnen acht maanden na het einde van het desbetreffende boekjaar uit te keren. 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. Hierdoor komt de voor uitkering beschikbare winst per saldo uit op € 1.414.217, hetgeen resulteert in een dividend van € 10,82 per aandeel.

Resultaat boekjaar	4.644.218
Aandeel beheerskosten	169.075
Gerealiseerde waardeveranderingen	-892.882
Transactiekosten onroerend goed	73.398
Resultaat deelnemingen	-65.180
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-2.514.760
Afronding	348
	<hr/>
Uit te keren dividend: 130.704 aandelen à € 10,82 per aandeel	1.414.217
	=====
Resultaat boekjaar	4.644.218
Uit te keren dividend	-1.414.217
	<hr/>
Toevoeging aan reserves	3.230.001
	=====

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In januari 2020 verschenen de eerste verontrustende berichten over het uitbreken van het Coronavirus in China. Het virus verspreidde zich snel, ook naar andere landen en continenten. Sinds februari/begin maart heerst er in Europa en ook in Nederland paniek rond de uitbraak van het virus. De angst dat verdere verspreiding kan leiden tot een langdurige pandemie, met alle gevolgen voor de gezondheidszorg, die ook groot effect zal hebben op de bedrijvigheid van ondernemingen en het koopgedrag van consumenten, wordt in alle hevigheid gevoeld. Vooralsnog zijn de ontwrichtende gevolgen op korte termijn ingrijpend en op de lange termijn niet te overzien. Veel zal afhangen van de lengte van de periode waarin het virus landen in zijn greep houdt. In dit kader zullen wij regelmatig met onze rentmeester en risk manager overleggen om de verwachte gevolgen voor onze (erf)pachters en aandeelhouders door te spreken zodat, zo nodig, maatregelen genomen kunnen worden.

In het kader van de afhandeling van de ingediende planschadeclaim met betrekking tot gronden in de Portlandpolder, wordt met de Provincie gesproken over verkoop van de gronden door RPC aan de Provincie. Na verrekening van de in het kader van de planschadeclaim ontvangen vergoeding, zou deze verkoop tot een opbrengst van € 1,6 miljoen moeten leiden. Afwikkeling van dit langjarige proces wordt in de loop van 2020 verwacht.

CORPORATE GOVERNANCE RPC

De directie van RPC wordt gevoerd door Teslin, een onafhankelijke beheerder. De aandelen van Teslin worden gehouden door de oprichters en het management (2019: 86%; 2018: 86%) en een familie-participatiemaatschappij (2019: 14%; 2018: 14%). Naast het beheren van beleggingsinstellingen, beheert Teslin individueel vermogen op grond van een tweetal daartoe aan haar verstrekte mandaten. Teslin beschikt over een vergunning als beheerder van beleggingsinstellingen op grond van artikel 2:65, sub a van de Wft en is als zodanig geregistreerd in het register van de Autoriteit Financiële Markten.

WET OP HET FINANCIËEL TOEZICHT

Op grond van de AIFM-richtlijn, die is geïmplementeerd in de Wft, rust op Teslin als beheerder van RPC een aantal specifieke verplichtingen. Zo is de Beheerder verplicht bij elke door hem beheerde beleggingsinstelling een bewaarder (ook wel depositary genaamd) aan te stellen. De beheerder heeft TCS Depositary B.V. als bewaarder ('de bewaarder') bij RPC aangesteld. TCS Depositary B.V. beschikt over een AIFMD-vergunning voor het zijn van bewaarder.

De belangrijkste taken van de bewaarder zijn:

- het controleren van de kasstromen van RPC;
- vaststellen dat het beleggingsbeleid op juiste wijze wordt uitgevoerd;
- het verifiëren van de eigendomsverkrijging van de activa door RPC;
- nagaan dat de intrinsieke waarde wordt berekend volgens de juiste procedures;
- vaststellen dat de inkomsten van RPC een bestemming krijgen die strookt met de wet, het informatiememorandum en de statuten.

Teslin heeft een beloningsbeleid dat voldoet aan de eisen gesteld in de Wft en aanverwante regelingen. Een samenvatting hiervan is op haar website gepubliceerd. In haar jaarverslag over 2019 licht Teslin de toepassing hiervan toe.

De structuur van zowel RPC als Teslin is eenvoudig. Beide vennootschappen hebben een eigen raad van commissarissen die onafhankelijk van elkaar opereren.

De raad van commissarissen van Teslin houdt toezicht op de gang van zaken bij Teslin, de raad van commissarissen van RPC houdt op haar beurt toezicht op de wijze waarop Teslin de belangen van RPC en haar aandeelhouders behartigt. De leden van de raad van commissarissen en de accountant van RPC worden door de aandeelhouders benoemd. Mocht een aandeelhouder de algemene vergadering van aandeelhouders niet kunnen bijwonen, dan kan deze zich laten vertegenwoordigen of bij volmacht stemmen.

Teslin legt in de vergaderingen met de raad van commissarissen van RPC rekening en verantwoording aan haar af en jaarlijks aan de algemene vergadering van aandeelhouders over het bij RPC gevoerde beleid en de samenstelling van de in het betreffende boekjaar ten laste van de winst- en verliesrekening komende managementvergoeding.

Principles of Fund Governance

Bij wijze van zelfregulering heeft Dutch Fund and Asset Management Association (DUFAS) de Principles of Fund Governance en de DUFAS Code Vermogensbeheerders opgesteld. De Minister van Financiën heeft (met steun van de Tweede Kamer) deze DUFAS Principles onderschreven als een adequate oplossing voor de wettelijk vereiste implementatie van een governancebeleid door fondsbeheerders. Teslin streeft er naar deze regels na te leven. Op de website van Teslin is de Fund Governance Regeling van Teslin opgenomen.

DUFAS Code Vermogensbeheerders

Teslin onderschrijft de DUFAS Code Vermogensbeheerders waarin is verwoord wat investeerders van hun vermogensbeheerders mogen verwachten. Teslin heeft op haar website toegelicht hoe zij invulling geeft aan de inhoud van deze code.

RISICO'S

Aan een belegging in RPC zijn financiële kansen, maar ook financiële risico's verbonden die in het algemeen gepaard gaan met het beleggen in onroerende zaken, hypothecaire leningen en effecten. De waarde van een belegging in RPC kan zowel stijgen als dalen en een aandeelhouder kan daardoor minder terugkrijgen dan zijn initiële inleg. De in het verleden door de vennootschap behaalde gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten, zoals die blijken uit de jaarverslagen van RPC, bieden geen garanties voor de toekomst.

De vennootschap belegt met name in onroerende zaken. Daarnaast kan een beperkt gedeelte van het vermogen belegd worden in effecten, met name aandelen in beursgenoteerde large- en mid caps. Er zal door RPC slechts ter overbrugging van een tijdelijke financieringsbehoefte gebruik worden gemaakt van krediet.

Bij het beleggen in RPC dient een aantal risico's te worden onderscheiden. In het directieverslag zijn de voor RPC voornaamste risico's beschreven. Hieronder is een overzicht opgenomen van de risico's die van wezenlijk belang zijn voor een belegging in RPC. Dit is geen uitputtend overzicht van de risico's die verbonden zijn aan een belegging in RPC, daarnaast kunnen zich risico's voordoen die RPC op het moment van publicatie van het jaarverslag niet heeft voorzien.

CONCENTRATIERISICO

RPC belegt met name in landelijk onroerend goed met een concentratie in de regio Zuidwest-Nederland, waardoor de waardeontwikkeling van RPC en daarmee die van de aandelen in RPC 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 RPC en daardoor ook een negatieve invloed op de waarde van een aandeel in RPC en/of de dividenduitkering.

VERHANDELBAARHEIDSRISICO

Hoewel de aandelen (beperkt) vrij overdraagbaar zijn, moet er rekening mee worden gehouden dat (feitelijke) handel in de aandelen (tijdelijk) onmogelijk kan zijn. RPC koopt geen aandelen in ten laste van haar activa. RPC 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 van RPC 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 handelbaarheid 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 medeaandeelhouders.

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 het onroerend goed waarin RPC belegt. 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 RPC hetgeen kan leiden tot een lagere waarde van een aandeel RPC 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 deze jaarrekening niet gekomen. Wel heeft de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit aangekondigd dat de gedachten uitgaan naar de introductie van een nieuwe langlopende vorm van 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 RPC.

DEBITEURENRISICO

RPC 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 RPC te voldoen, betekent dit dat de inkomsten van RPC kunnen afnemen en dat RPC 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 RPC, hetgeen kan leiden tot een lagere waarde van het aandeel RPC en/of een lagere dividenduitkering. Dit risico wordt gemitigeerd door het persoonlijk contact dat Overwater met veel van de (erf)pachters heeft. Hierdoor is Overwater in staat vroegtijdig signalen op te vangen van een verslechterende financiële situatie bij de (erf)pachters waarop zo nodig ingegrepen kan worden.

FAILLISSEMENTSRISICO

Afbreuk van reputatie van RPC, Teslin of een van haar dienstverleners in het kader van het beheer als gevolg van schending van integriteit kan tot schade voor RPC en haar 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 op dat gebied is van eminent belang. Als gevolg van 'schandalen' en/of aantijgingen kan de reputatie van de bij RPC betrokken partijen (dienstverleners en/of pachters) worden aangetast.

FRAUDERISICO'S

Onder andere in contacten met gemeenten en andere overheden zou de beheerder, Overwater of een andere partij waaraan werkzaamheden zijn uitbesteed dan wel opdrachten zijn verstrekt, zowel ten behoeve van RPC 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 en tracht dit risico 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 Overwater betrokken is voorbesproken met de directie en behoeven ze 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 RPC en daarmee voor haar aandeelhouders.

Indien zich een of meerdere van de vermelde risico's materialiseert, kan dit leiden tot een lager vermogen en/of resultaat van RPC, hetgeen kan leiden tot een lagere waarde van het aandeel RPC en/of een lagere dividenduitkering. De riskmanager van de beheerder is betrokken bij het bewaken van de risico's.

Daarnaast laat de beheerder zich, zo nodig dagelijks, 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.

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING

ALGEMEEN

Activa en passiva worden in het algemeen bij eerste opname gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de kostprijs. In de balans en de winst- en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

De jaarrekening is opgesteld in Euro's, dit betreft tevens de functionele valuta.

SALDEREN

Een vordering en een schuld worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover er een juridische grondslag is en het stellige voornemen bestaat de posten simultaan af te wikkelen.

ONROERENDE ZAKEN

Vanaf 2007 wordt de onroerendgoedportefeuille van RPC jaarlijks gewaardeerd door de rentmeester. Het uitgangspunt bij de balanswaardering is de taxatie op basis van de reële waarde, zijnde de voorzichtige marktwaarde, waarbij gewerkt wordt met zogenaamde regiowaarden. Deze regiowaarden zijn gebaseerd op daadwerkelijk tot stand gekomen transacties en marktkennis. Als gegevens worden gebruikt de Grondmonitor (gebaseerd op alle relevante grondtransacties) van het Kadaster en publicaties van Wageningen Economic Research, voorheen het Landbouw Economisch Instituut Wageningen. De voorzichtige marktwaarde is de waarde waarvoor de hele portefeuille op relatief korte termijn verkocht zou kunnen worden. 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 dan wel geen agrarische bestemming hebben (zoals landgoed Nederrijk en golfbaan Emmen), worden individueel gewaardeerd. Waardeveranderingen van onroerende zaken, zowel gerealiseerd als niet-gerealiseerd, worden in de winst- en verliesrekening verantwoord, waarbij de gerealiseerde waardeveranderingen slechts het, nog niet eerder in de winst- en verliesrekening verantwoorde gedeelte van het verschil tussen de aan- en verkoopprijs betreffen. In juni 2014 heeft RPC de aandelen van Landgoed Nederrijk BV verworven. Het landgoed dat door deze vennootschap wordt gehouden is als complex gewaardeerd op de aanschafwaarde (historische kostprijs) wat volgens de directie de beste benaderingswijze is van de actuele waarde per balansdatum. Eens in de drie jaar vindt toetsing door een externe taxateur plaats. In 2017 is het landgoed opnieuw gewaardeerd door een derde partij. Gelet op het langetermijnkarakter en het feit dat er geen materiële ontwikkelingen zijn bij het landgoed heeft de directie, met goedkeuring van de raad van commissarissen, besloten af te wijken van de waardering zoals bepaald door een derde partij en de waardering per jaareinde 2019, zijnde de aanschafwaarde (historische kostprijs), te handhaven.

De transactiekosten bij aankopen onroerende zaken worden geactiveerd.

EFFECTEN

De effecten worden gewaardeerd tegen de reële waarde. Niet-beursgenoteerde effecten worden gewaardeerd op intrinsieke waarde als beste benaderingswijze voor de reële waarde.

Waardeveranderingen van effecten, zowel gerealiseerd als niet-gerealiseerd, worden in de winst- en verliesrekening verantwoord, waarbij de gerealiseerde waardeveranderingen slechts het nog niet eerder in de winst- en verliesrekening verantwoorde gedeelte van het verschil tussen aan- en verkoopprijs omvatten.

VORDERINGEN

Verstekte leningen en overige vorderingen worden bij eerste opname gewaardeerd tegen de reële waarde. Vervolgens worden ze gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, rekening houdend met bijzondere waardevermindering of inbaarheid, indien van toepassing.

LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de onderneming. Het betreffen direct opeisbare tegoeden bij kredietinstellingen en kasmiddelen.

VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld en waarvan de omvang redelijkerwijs is in te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting per balansdatum van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor de voorziening SAR wordt verwezen naar toelichting 3.5 [5].

SCHULDEN

De schulden worden bij eerste opname gewaardeerd tegen de reële waarde verminderd met de direct toe te rekenen transactiekosten. Vervolgens worden ze gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

De niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen zijn, tenzij anders vermeld, gewaardeerd tegen nominale waarde.

TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten.

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

Het resultaat is 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.

3.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

BELEGGINGEN [1]

ONROERENDE ZAKEN

Landerijen en opstallen in verpachte staat zijn per 31 december 2019 gewaardeerd door de rentmeesters. De vennootschap heeft in totaal 2.204 ha (2018: 2.256 ha) grond in eigendom.

De onroerende zaken bestaan uit:

	2019	2018
Land	101.745.265	101.590.952
Opstallen	460.000	460.000
Totaal	102.205.265	102.050.952
	=====	=====

Het verloop van de onroerende zaken is als volgt weer te geven:

	2019	2018
Stand per 1 januari	102.050.952	94.981.053
Aankopen	0	7.567.912
Verkopen	-3.256.629	-4.071.911
Waardedaling gronden Portlandpolder	0	-484.425
Gerealiseerde waardeveranderingen	892.883	1.884.672
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	2.518.059	2.173.651
Stand per 31 december	102.205.265	102.050.952
	=====	=====

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen in 2019 betreffen enerzijds het verschil in waardering tussen kostprijs en regiowaarden per jaareinde (zijnde de beste inschatting van de reële waarde per 31 december 2019) voor in het boekjaar aangekochte gronden en anderzijds het verschil in waardering tussen de waarde per 31 december 2018 en de regiowaarden per ultimo 2019 voor reeds in bezit zijnde onroerende zaken.

De waarde van landgoed Nederrijk is separaat bepaald. De waarde per 31 december 2019 bedraagt € 5,2 miljoen en is gelijk aan de aanschafwaarde (historische kostprijs) uit 2014 en wijkt daarmee € 0,6 miljoen af van de laatst uitgevoerde externe taxatie in 2017 (€ 5,8 miljoen).

De verkopen bestaan uit de verkoop van 0.35.50 ha landbouwgronden te Strijen (€ 56.875), 24.56.04 ha landbouwgronden te Tholen (€ 1.891.151), 26.43.90 ha landbouwgronden te Woudrichem (€ 997.433) en in totaal 0.21.46 ha aan percelen in het bungalowpark (€ 311.170).

De gerealiseerde winst bij verkoop is als volgt te specificeren:

	2019	2018
Gerealiseerd resultaat (tov oorspronkelijke kostprijs)	2.116.056	2.771.833
Af: reeds verantwoorde niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-1.223.173	-887.161
	<hr/>	<hr/>
	892.883	1.884.672
	=====	=====

Een overzicht van de onroerende zaken is weergegeven op bijlage 1.

EFFECTEN

Het verloop van de effecten is als volgt weer te geven:

	2019	2018
Stand per 1 januari	52.270	46.555
Niet-gerealiseerde waardeverandering	-3.299	5.715
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december	48.971	52.270
	=====	=====

De effecten bestaan per jaareinde uit een 11,2% (2018: 11,2%) belang in Ambachtsheerlijkheid Cats.

VORDERINGEN [2]

NOG TE ONTVANGEN PACHT

De nog te ontvangen pacht betreft inkomsten met betrekking tot onroerende zaken (2019: € 291.798; 2018: € 454.116). Kort na jaareinde is € 168.965 ontvangen.

OVERIGE VORDERINGEN

De overige vorderingen bestaan per 31 december uit:

	2019	2018
Interest	287	463
Verzekeringen, vooruitbetaald	4.829	4.953
Verkoopopbrengst diverse percelen	0	10.526
Overige	0	421
	<hr/>	<hr/>
	5.116	16.363
	=====	=====

LIQUIDE MIDDELEN [3]

De liquide middelen betreffen bij Rabobank Gelderse Vallei (RPC en Zeegroen), SNS Bank NV (RPC) en ABN Amro Bank NV (Landgoed Nederrijk) aangehouden rekening-courant tegoeden. De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

GROEPSVERMOGEN [4]

De mutaties in het groepsvermogen gedurende het boekjaar zijn als volgt:

	<i>Aandelen kapitaal</i>	<i>Agio reserve</i>	<i>Herwaarde- ringsreserve</i>	<i>Overige reserves</i>	<i>Resultaat boekjaar</i>	<i>Totaal</i>
Stand per 1 januari	6.012.384	26.524.341	51.306.118	16.478.486	5.248.591	105.569.920
Dividenduitkering	0	0	0	0	-1.463.885	-1.463.885
Terugname niet-gerealiseerde waardeverandering	0	0	-887.161	887.161	0	0
Winstverdeling	0	0	2.179.366	1.605.340	-3.784.706	0
Resultaat boekjaar	0	0	0	0	4.644.218	4.644.218
Stand per 31 december	6.012.384 =====	26.524.341 =====	52.598.323 =====	18.970.987 =====	4.644.218 =====	108.750.253 =====

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 18.400.000 en bestaat uit 400.000 aandelen van nominaal € 46, waarvan 130.704 (2018: 130.704) aandelen zijn geplaatst en volgestort.

In de herwaarderingsreserve, een wettelijke reserve met beperkte uitkeerbaarheid, zijn de niet-gerealiseerde waardeveranderingen, zijnde het verschil tussen de reële waarde per einde boekjaar en de waarde op het moment van verkrijging, van onroerende zaken en niet-beursgenoteerde effecten opgenomen.

In 2019 hebben geen mutaties in het aantal aandelen plaatsgevonden.

Meerjarenoverzicht eigen vermogen:

	2019	2018	2017	2016	2015
Eigen vermogen (x € 1.000)	108.750	105.570	101.580	93.527	82.548
Aantal uitstaande aandelen	130.704	130.704	130.704	130.704	118.822
Eigen vermogen per aandeel	€ 832,03	€ 807,70	€ 777,18	€ 715,56	€ 694,72
Uitgekeerd dividend per aandeel	€ 11,20	€ 9,63	€ 9,52	€ 9,85	€ 9,27

VOORZIENINGEN [5]

VOORZIENING SAR

De algemene vergadering van aandeelhouders benoemde per 14 juni 2017 Teslin tot beheerder voor een periode van vijf jaar, waarbij ook Stock Appreciation Rights ('SAR') zijn toegekend. Om de variabele kosten gelijkmatig over de jaren te verdelen en na afloop van de overeenkomst in juni 2022 aan de verplichtingen te kunnen voldoen, wordt voor de SAR een voorziening opgebouwd ter grootte van de toename van de intrinsieke waarde van 5% van het uitstaande aandelenkapitaal per 14 juni 2017 (130.704 aandelen) vermeerderd met de toename van de intrinsieke waarde van 5% over door RPC voor de uitoefendatum nieuw uitgegeven aandelen, rekening houdend met een hurdle die gelijk is aan de jaarlijkse gemiddelde waardestijging van landbouwgronden in de voor RPC meest relevante landbouwstreken (met een maximum van € 500.000) en een separate variabele vergoeding gerelateerd aan de eventuele toename van de intrinsieke waarde als gevolg van (voorzienbare) ontwikkeling in of verkoop van de Willem Adriaan Polder (met een maximum van € 1.000.000). Per ultimo 2019 is voor 130.704 aandelen een voorziening getroffen in verband met de toename van de intrinsieke waarde ten opzichte van de afrekenkoers per 14 juni 2017 (€ 723,21). Op grond van de berekeningen komt de voorziening uit op € 461.472 per einde boekjaar.

Het verloop van de voorziening SAR is als volgt weer te geven:

	2019	2018
Stand per 1 januari	500.000	242.201
Mutatie	-38.528	257.799
Stand per 31 december	461.472	500.000
	=====	=====

De voorziening SAR is langlopend en heeft per 31 december 2019 een resterende looptijd van meer dan drie jaar. Voor de belangrijkste voorwaarden van de voorziening SAR wordt verwezen naar toelichting 3.6 [12].

KORTLOPENDE SCHULDEN [6]

VOORUIT ONTVANGEN PACT

De vooruit ontvangen pacht omvat inkomsten van onroerende zaken die betrekking hebben op het komende boekjaar (2019: € 112.877; 2018: € 92.525).

OVERIGE SCHULDEN

De overige schulden bestaan per 31 december uit:

	2019	2018
Advies-, accountants- en administratiekosten	63.348	60.006
Kosten bewaarder	2.362	2.775
Commissarissenbeloning	11.925	4.644
(Advertentie)kosten onroerende zaken	59.582	32.011
Overige	237	7.623
	<hr/>	<hr/>
	137.454	107.059
	=====	=====

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Een erfpachter kan van zijn terugkooprecht van 31.31.20 ha gebruik maken na afloop van zijn erfpachtovereenkomst in 2028 tegen betaling van € 799.000. Een tweede erfpachter kan iedere vijf jaar van zijn terugkooprecht van 27.40.80 ha gebruik maken, voor het eerst in 2031, tegen betaling van € 1.669.800. De waarde van deze gronden is aangepast naar de koopsom van het bloot eigendom.

Gedeputeerde Staten heeft in november 2018 besloten een deel van de planschadeclaim (€ 528.580) in natura te vergoeden. RPC is tegen de uitspraak in beroep gegaan bij de Raad van State waarbij het doel is de vergoeding in natura in contanten vergoed te krijgen.

Indien de bestemming van de in 2018 aangekochte 27.03.05 ha agrarische grond in Puttershoek wijzigt, heeft verkoper tot 30 december 2040 een terugkooprecht voor 1,5 keer de vrije agrarische waarde met een minimum van € 80.000 per hectare.

3.6 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

BATEN

INKOMEN MET BETREKKING TOT ONROERENDE ZAKEN [7]

De inkomsten uit onroerende zaken zijn als volgt te specificeren:

Landpachten - regulier
Landpachten - regulier bungalowpark

	2019	2018
	1.851.685	2.082.439
	99.349	103.024
	<hr/>	<hr/>
	1.951.034	2.185.463
	=====	=====

De landpachten - regulier zijn gedaald door afname van het aantal hectare verpachte gronden.
De inkomsten uit het bungalowpark zijn gedaald door afname van het aantal percelen.

GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN ONROERENDE ZAKEN [8]

De gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken betreffen de bij verkopen, ruilingen en herindelingen gerealiseerde resultaten (2019: € 892.882; 2018: € 1.884.673) voor zover deze niet eerder in de winst- en verliesrekening tot uitdrukking zijn gebracht.

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN [9]

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn als volgt te specificeren:

Onroerende zaken
Effecten-niet beursgenoteerd

	2019	2018
	2.518.059	2.173.651
	-3.299	5.715
	<hr/>	<hr/>
	2.514.760	2.179.366
	=====	=====

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken zijn ontstaan ten gevolge van de uitgevoerde waardering van de onroerend goed portefeuille per 31 december (2019: € 2.518.059; 2018: € 2.173.651).

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen effecten niet-beursgenoteerd zijn het verschil tussen de intrinsieke waarde van de niet-beursgenoteerde effecten per 31 december 2018 en de intrinsieke waarde per het einde van het boekjaar (2019: - € 3.299; 2018: € 5.715).

OVERIGE BATEN [10]

De overige baten bestaan uit:

Rentebaten bank
Boeterente
Wettelijke rente tegemoetkoming planschadeclaim

	2019	2018
	309	497
	12.778	4.856
	0	29.876
	<hr/>	<hr/>
	13.087	35.229
	=====	=====

De boeterente is ontvangen van (erf)pachters wegens te late betaling.

LASTEN

KOSTEN ONROERENDE ZAKEN [11]

De kosten onroerende zaken zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
Rentmeesters - beheer regulier	208.921	206.462
Rentmeesters - beheer regulier bungalowpark	9.617	9.973
Rentmeesters - overige dienstverlening	32.590	49.278
Transactiekosten verkoop onroerend goed	73.398	10.136
Advieskosten	589	128
Waterschapslasten	50.251	66.099
Ruil- en herverkavelingsrente	241	-521
Onroerend zaakbelasting	2.239	1.626
Onderhoud gebouwen	7.616	44.699
Advertentiekosten	5.391	10.759
Assurantiepremie opstallen	7.563	7.223
Federatie Particulier Grondbezit	8.642	8.472
Diversen	7.596	19.583
	<hr/>	<hr/>
	414.654	433.917
	=====	=====

De kosten rentmeesters - beheer regulier zijn gebaseerd op de (erf)pachtinkomsten. De kosten rentmeesters- overige dienstverlening betreffen kosten in verband met Landgoed Nederrijk, en ondersteuning bij het opstellen van diverse documenten voor de ingediende planschadeclaim voor de gronden in de Portlandpolder.

MANAGEMENTVERGOEDING [12]

De vennootschap heeft per 14 juni 2017 een managementovereenkomst met Teslin gesloten. De managementovereenkomst kan op voorstel van de raad van commissarissen van RPC per einde van ieder boekjaar beëindigd worden, waarbij een opzegtermijn van zes maanden in acht moet worden genomen.

De beheervergoeding is als volgt opgebouwd:

- Een jaarlijkse vaste (geïndexeerde) vergoeding van € 100.000. De vergoeding wordt op kwartaalbasis gedeclareerd;
- een variabele vergoeding in de vorm van Stock Appreciation Rights ('SAR'). Deze vergoeding wordt verstrekt onder de volgende voorwaarden:
 - het betreft SAR op 5% van het geplaatste aandelenkapitaal van RPC per 14 juni 2017, vermeerderd met 5% over door RPC vóór de uitoefendatum nieuw uitgegeven aandelen, rekening houdend met een hurdle die gelijk is aan de jaarlijkse gemiddelde waardeverhoging van landbouwgronden in de voor RPC meest relevante landbouwstreken (met een maximum van € 500.000) en een separate variabele vergoeding gerelateerd aan de eventuele toename van de intrinsieke waarde als gevolg van (voorzienbare) ontwikkeling in of verkoop van de Willem Adriaan Polder (met een maximum van € 1.000.000);
 - bij uitoefening van de SAR is RPC aan Teslin het verschil verschuldigd tussen de intrinsieke waarde per de uitoefendatum - waarbij alle activa naar werkelijke waarde worden opgenomen - en de intrinsieke waarde van het onderliggende aandeel RPC per 14 juni 2017, zijnde € 723,21 per aandeel

rekening houdend met een hurdle gerelateerd aan de jaarlijkse gemiddelde waardestijging van landbouwgronden in de voor RPC meest relevante landbouwstreken, uitgaande van uitkering door RPC van een regulier dividend. Onder regulier dividend wordt verstaan: de inkomsten uit (erf)pacht en vermogen, i.e. interest en dividendinkomsten, verminderd met de kosten. Mocht besloten worden om naast het reguliere dividend een additioneel dividend uit te keren, danwel het uitkeringsbeleid te wijzigen, dan zal de uitoefenprijs navenant worden aangepast. Voor aandelen uitgegeven na 14 juni 2017 geldt het verschil tussen bovenvermelde waarde per de uitoefendatum en het op de aandelen gestorte kapitaal, eveneens uitgaande van de uitkering van een regulier dividend;

- bij afrekening van de SAR wordt de intrinsieke waarde aan het begin en aan het einde van de contractperiode volgens dezelfde, consistent toegepaste waarderingsgrondslagen bepaald;
- gedurende de looptijd van deze overeenkomst aangekochte onroerende zaken zullen gewaardeerd worden op ten minste de aankoopprijs en niet tegen eventueel lagere regiowaarden, tenzij partijen het erover eens zijn dat er gegronde redenen zijn voor een lagere waardering;
- de berekening van de variabele vergoeding kan niet leiden tot een vordering op Teslin;
- indien de managementovereenkomst ingevolge artikel 6 wordt opgezegd, wordt de variabele beloning berekend en vastgesteld tot de datum waarop de overeenkomst eindigt. Voor de jaren na de verbreking van de managementovereenkomst worden geen rechten meer opgebouwd. Indien en voor zover in enig jaar de intrinsieke waarde (rekening houdend met de hurdle) hoger is dan de waarde per aandeel waartegen afrekening van de managementovereenkomst op 14 juni 2017 heeft plaatsgevonden, dan wel hoger is dan de emissiekoers voor de na 14 juni 2017 uitgegeven aandelen, wordt ten laste van het resultaat een voorziening SAR opgenomen.

Op grond van de berekeningen komt de vrijval van de voorziening voor 2019 uit op € 38.528.

Daarnaast ontvangt de directie van Zeegroen BV (Hapstein BV) een geïndexeerde managementvergoeding.

De totale managementvergoeding is als volgt te specificeren:

	2019	2018
Jaarlijkse vaste vergoeding	105.440	105.349
Mutatie voorziening SAR	-38.528	257.799
	<hr/>	<hr/>
	66.912	363.148
	=====	=====

KOSTEN BEWAARDER [13]

Met ingang van 22 juli 2014 heeft RPC in het kader van de AIFM-richtlijn als bewaarder TCS Depositary B.V. aangesteld (2019: € 22.367; 2018: € 21.527).

COMMISSARISSENBELONING [14]

De commissarissenbeloning bedraagt € 15.000 voor de voorzitter en € 12.000 voor elk van de overige leden van de raad van commissarissen (2019: 54.697; 2018: € 47.190). De vergoedingen zijn inclusief kosten en exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting.

OVERIGE KOSTEN [15]

De overige kosten bestaan uit:

2019 2018

Secretariaats- en administratiekosten-regulier

101.301 109.034

Accountantskosten

20.000 19.360

Fiscaal advies- en notariskosten

19.284 12.536

Bankkosten

470 847

Vergaderkosten

5.362 6.414

Overige kosten

22.498 22.167

168.915 170.358

=====

=====

VENNOOTSCHAPSBELASTING [16]

RPC heeft de fiscale status van beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Als gevolg hiervan is de fiscale winst onderworpen aan een vennootschapsbelastingtarief van 0% mits de beleggingsinstelling aan een aantal voorwaarden voldoet. Op grond van de wettelijke vereisten dient de voor uitkering beschikbare winst binnen acht maanden na afloop van het boekjaar aan de aandeelhouders te worden uitgekeerd. De uitdelingsverplichting over 2019 is € 1.414.217. Definitieve aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met 2018 opgelegd.

PERSONEEL [17]

De vennootschap heeft geen personeel in dienst.

UITBESTEDING TAKEN [18]

De beheerder van het fonds, Teslin Capital Management BV, heeft een aantal taken uitbesteed aan derden. De (financiële) administratie en het secretariaat worden verzorgd door TCS Fund Services B.V. Rentmeesterskantoor Overwater BV is aangesteld als rentmeester en externe taxateur. LPB I Sight voert het dagelijks beheer over Landgoed Nederrijk.

Omdat de directieleden van Teslin een middellijk belang houden in zowel TCS Fund Services B.V. als TCS Depositary B.V. is de offerte met de raad van commissarissen van RPC besproken, geëvalueerd en door hen goedgekeurd. De dienstverlening wordt jaarlijks geëvalueerd.

LOPENDE KOSTEN RATIO [19]

Met betrekking tot transparantie van kosten wordt een lopende kosten ratio ('LKR') gepresenteerd. De LKR drukt de totale kosten, die in de verslagperiode ten laste van RPC zijn gebracht, gecorrigeerd voor de transactiekosten van de beleggingen en de prestatie afhankelijke vergoeding voor de beheerder, uit in een percentage van de gemiddelde waarde van het eigen vermogen. De LKR bedraagt over het verslagjaar 0,65% (2018: 0,74%).

OMLOOPSNELHEID/OMLOOPFACTOR [20]

Op grond van artikel 123, lid 1 sub p van het Bgfo wordt de omloopsnelheid van de activa gepresenteerd. De omloopsnelheid betreft de aankopen plus verkopen gecorrigeerd voor inkoop en plaatsing van eigen aandelen gerelateerd aan de gemiddelde intrinsieke waarde van de beleggingsinstelling. De omloopsnelheid over het verslagjaar bedraagt 3,04% (2018: 11,71%).

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

Enkelvoudige Jaarrekening 2019

3.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2019

(Voor resultaatbestemming)

ACTIVA	<i>toelichting</i>	2019	2018
VASTE ACTIVA			
BELEGGINGEN		97.054.236	96.903.222
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	[1]	5.467.705	5.392.525
VLOTTENDE ACTIVA			
VORDERINGEN	[2]	230.135	406.484
LIQUIDE MIDDELEN		6.687.898	3.554.941
		<u>109.439.974</u>	<u>106.257.172</u>
		=====	=====

PASSIVA*toelichting***2019****2018**

EIGEN VERMOGEN

[3]

Geplaatst aandelenkapitaal
Agioreserve
Herwaarderingsreserve
Overige reserves
Reserve onverdeeld resultaat

6.012.384

26.524.341

52.598.323

18.970.987

4.644.218

6.012.384

26.524.341

51.306.118

16.478.486

5.248.591

108.750.253

105.569.920

VOORZIENINGEN

461.472

500.000

KORTLOPENDE SCHULDEN

[4]

228.249

187.252

109.439.974

106.257.172

=====

=====

3.8 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019

	<i>toelichting</i>	2019	2018
BATEN		5.244.039	6.193.793
LASTEN		665.001	924.586
RESULTAAT UIT BEDRIJFSVOERING		4.579.038	5.269.207
RESULTAAT DEELNEMINGEN	[5]	65.180	-20.616
RESULTAAT		4.644.218	5.248.591
		=====	=====

3.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

ALGEMEEN

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving, en de Wft.

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening vermeld onder 3.4 op bladzijde 31 en 32. Bij de opstelling van de verkorte enkelvoudige winst- en verliesrekening is gebruik gemaakt van de faciliteit die geboden wordt door art. 402, Titel 9 Boek 2 BW. Alleen de posten die afwijken van de geconsolideerde balans zijn toegelicht.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

De financiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Bij een negatieve nettovermogenswaarde wordt een voorziening gevormd ten laste van de winst- en verliesrekening.

3.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

VASTE ACTIVA

FINANCIËLE VASTE ACTIVA [1]

De rechtstreeks door RPC gehouden financiële vaste activa zijn:

Vestigingsplaats

Aandeel in geplaatst kapitaal in %

Zeegroen BV

Rotterdam

100

Landgoed Nederrijk BV

Aerdenhout

100

De financiële vaste activa bestaan per jaareinde uit:

2019

2018

Zeegroen BV

8.188

6.793

Landgoed Nederrijk BV

5.459.517

5.385.732

Stand per 31 december

5.467.705

5.392.525

Het verloop van de financiële vaste activa is als volgt weer te geven:

2019

2018

Zeegroen BV - Stand per 1 januari

6.793

4.110

Agiostorting

10.000

10.000

Resultaat deelneming

-8.605

-7.317

Stand per 31 december

8.188

6.793

Landgoed Nederrijk BV - stand per 1 januari

5.385.732

5.399.031

Resultaat deelneming

73.785

-13.299

Stand per 31 december

5.459.517

5.385.732

VLOTTENDE ACTIVA

VORDERINGEN [2]

De vorderingen zijn als volgt te specificeren:

2019

2018

Nog te ontvangen pacht

225.022

401.076

Interest

284

455

Verzekeringen, vooruitbetaald

4.829

4.953

230.135

406.484

EIGEN VERMOGEN [3]

De mutaties in het eigen vermogen gedurende het boekjaar zijn als volgt:

	<i>Aandelen kapitaal</i>	<i>Agio reserve</i>	<i>Herwaarde- ringsreserve</i>	<i>Overige reserves</i>	<i>Resultaat boekjaar</i>	<i>Totaal</i>
Stand per 1 januari	6.012.384	26.524.341	51.306.118	16.478.486	5.248.591	105.569.920
Dividenduitkering	0	0	0	0	-1.463.885	-1.463.885
Terugname niet-gerealiseerde waardeverandering	0	0	-887.161	887.161	0	0
Winstverdeling	0	0	2.179.366	1.605.340	-3.784.706	0
Resultaat boekjaar	0	0	0	0	4.644.218	4.644.218
Stand per 31 december	6.012.384 =====	26.524.341 =====	52.598.323 =====	18.970.987 =====	4.644.218 =====	108.750.253 =====

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 18.400.000 en bestaat uit 400.000 aandelen van nominaal € 46, waarvan 130.704 (2018: 130.704) aandelen zijn geplaatst en volgestort.

In de herwaarderingsreserve, een wettelijke reserve met beperkte uitkeerbaarheid, zijn de niet-gerealiseerde waardeveranderingen, zijnde het verschil tussen de reële waarde per einde boekjaar en de waarde op het moment van verkrijging, van onroerende zaken en niet-beursgenoteerde effecten opgenomen. In 2019 hebben geen mutaties in het aantal aandelen plaatsgevonden.

KORTLOPENDE SCHULDEN [4]

De kortlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
Vooruit ontvangen pacht	108.975	91.659
Advies-, accountants- en administratiekosten	83.592	57.074
Kosten bewaarder	2.362	2.775
Commissarissenbeloning	11.925	4.644
Kosten onroerende zaken	11.198	23.518
Overige	10.197	7.582
	228.249 =====	187.252 =====

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Hiervoor wordt verwezen naar de op bladzijde 37 opgenomen toelichting.

3.11 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

RESULTAAT DEELNEMINGEN [5]

Het resultaat deelnemingen bestaat uit:

	2019	2018
Resultaat Zeegroen BV	-8.605	-7.317
Resultaat Landgoed Nederrijck BV	73.785	-13.299
	<hr/>	<hr/>
	65.180	-20.616
	=====	=====

KOSTEN ACCOUNTANTSORGANISATIE [6]

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten door de accountantsorganisatie, genoemd in artikel 1, lid 1 sub a en e van de Wet Toezicht Accountantsorganisaties, te weten Endymion Accountants B.V. (2019: € 20.000; 2018: € 19.360), worden als volgt gespecificeerd:

	2019	2018
Kosten controle jaarrekening	20.000	19.360
	<hr/>	<hr/>
	20.000	19.360
	=====	=====

De kosten van de accountant zien toe op de controle van de jaarrekening. Er worden door de controlerend accountant geen andere (advies)diensten verleend aan RPC.

Maarsbergen, 26 maart 2020

De directie

Teslin Capital Management BV

H.A. van Beuningen

A.C. Kruize-Schuitemaker

4. Overige gegevens

4.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Overeenkomstig artikel 16 van de statuten staat de winst ter beschikking van de algemene vergadering van aandeelhouders.

4.2 Belangen van bestuurders en commissarissen

Bestuurders van de beheerder houden gezamenlijk per 31 december 2019 een rechtstreeks belang van 0,18% en een middellijk belang van 0,00% (2018: respectievelijk 0,29% en 0,0003%) in de vennootschap. Een bestuurder is bestuurslid van een stichting die per 31 december 2019 een belang van 15,30% (2018: 16,25%) in de vennootschap houdt. Commissarissen houden gezamenlijk per 31 december 2019 een rechtstreeks belang van 0,07% (2018: 0,07%) in de vennootschap.

4.3 Controleverklaring

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de aandeelhouders van Beleggingsmaatschappij "Rhoon, Pendrecht & Cortgene" B.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2019

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Beleggingsmaatschappij "Rhoon, Pendrecht & Cortgene" B.V. te Rotterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Beleggingsmaatschappij "Rhoon, Pendrecht & Cortgene" B.V. per 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Beleggingsmaatschappij "Rhoon, Pendrecht & Cortgene" B.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance- opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- informatie omtrent beheerder/directie, bewaarder, Raad van Commissarissen, kantoor, secretariaat en administratie, waaronder de vermelding van de website van de beheerder;
- de kerngegevens
- het bestuursverslag directie;
- het verslag van de Raad van Commissarissen;
- de overige gegevens;
- de bijlage met onroerend goed per 31 december 2019.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW vereist is.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag directie en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE DIRECTIE EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR DE JAARREKENING.

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de directie en de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amsterdam, 26 maart 2020

ENDYMION Accountants B.V.

Was getekend op het origineel door drs. P. Castricum RA

5. Bijlage

5.1 Overzicht onroerend goed per 31 december 2019

Plaats/omschrijving	Gemeente	Oppervlakte in ha 2019	Mutaties in ha 2019	Oppervlakte in ha 2018
ZUID-HOLLAND				
Goudswaard	Korendijk	74,3385	-	74,3385
Piershil	Korendijk	23,4370	-	23,4370
Binnenmaas	Binnenmaas	11,7685	-	11,7685
Brielle en Bernisse	Brielle en Bernisse	48,1930	-	48,1930
Westmaas	Binnenmaas	11,5945	-	11,5945
Numansdorp	Comstrijen	91,8659	-	91,8659
Rhoon	Albrandswaard	33,4045	-	33,4045
Poortugaal	Albrandswaard	1,7710	-	1,7710
Strijen	Strijen	35,6050	-0,3250	35,6375
Puttershoek	Hoeksche Waard	27,0305	-	27,0305
Hoogvliet	Rotterdam	15,8965	-	15,8965
ZEELAND				
Brouwershaven	Schouwen Duiveland	46,4035	-	46,4035
Oosterland	Schouwen Duiveland	23,1820	-	23,1820
Goes	Goes	46,5784	-	46,5784
Kortgene	Noord Beveland	623,6422	-	623,6422
Wissenkerke	Noord Beveland	50,3880	-	50,3880
Bungalowpark	Noord Beveland	3,6401	-0,2146	3,8547
Caravanterrein	Noord Beveland	6,7615	-	6,7615
Kruiningen	Reimerswaal	33,4460	-	33,4460
Mariekerke	Veere	49,9965	-	49,9965
Oud-Vossemeer	Tholen	61,2490	-	61,2490
Tholen	Tholen	28,7935	-25,5604	54,3539
St. Annland	Tholen	44,2750	-	44,2750
Borssele	Borssele	29,0060	-	29,0060
Zuidzande	Zuidzande	15,4790	-	15,4790
NOORD-HOLLAND				
Berkhout	Koggenland	10,0000	-	10,0000
Wester Koggenland	Koggenland	14,9260	-	14,9260
Lutjewinkel	Stede Broec	20,3920	-	20,3920
NOORD-BRABANT				
Woudrichem	Woudrichem	0,0000	-26,4390	26,4390
Werkendam	Werkendam	36,1740	-	36,1740
Heijningen	Heijningen	33,1255	-	33,1255
Fijnaart	Heijningen	76,6955	-	76,6955
OVERIGE				
Goesebeek	Berg en Dal	196,2252	-	196,2252
Buren	Buren	13,0075	-	13,0075
Tuil	Haafden	14,9265	-	14,9265
Meteren	Geldermalsen	16,0785	-	16,0785
Arnhem	Arnhem	23,7552	-	23,7552
Akkrum	Boarnsterhiem (Friesland)	31,3120	-	31,3120
Lelystad	Zuidoostpolder (Flevoland)	15,0000	-	15,0000
Dronten	Zuidoostpolder (Flevoland)	113,9922	-	113,9922
Marknesse	Noordoostpolder (Flevoland)	27,2157	-	27,2157
Nagele	Noordoostpolder (Flevoland)	54,2285	-	54,2285
Ens	Noordoostpolder (Flevoland)	44,0440	-	44,0440
Emmen	Emmen (Drenthe)	22,8275	-	22,8275
Diversen		1,6070	-	1,6070
TOTAAL AANTAL HA		2.203,9859	-51,5390	2.255,5249
TOTALE WAARDE ONROERENDE ZAKEN PER 31 DECEMBER		€ 102.205.265		€ 102.050.952