



Stichting Grondbeheer

biologisch-dynamische landbouw

Prospectus

**Eeuwigdurende obligaties aan toonder een investering
in biodynamische landbouwgrond ter bevordering
van biodynamische landbouw en voeding**

derde oplage, augustus 2019

Inhoud

1. Doel	4
2. Uitgifte	4
3. Looptijd	4
4. Aankoop	4
5. Bewaring en persoonsgegevens	5
6. Rente en indexatie	5
7. Maatschappelijk rendement	6
8. Toezicht	6
9. Communicatie	6
10. Overdraagbaarheid	6
11. Overdracht	6
12. Fiscale aspecten	7
13. Overlijden	7
14. Bijzondere gevallen	8
15. Risicofactoren	8
16. Toepasselijk recht	8
<i>Informatie over de organisatie</i>	
Stichting Grondbeheer	
Biologisch Dynamische Landbouw	9

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



Voorwoord

Voor u ligt het prospectus van Stichting Grondbeheer met informatie over de eeuwigdurende obligaties aan toonder, een investering in biodynamische landbouwgrond ter bevordering van biodynamische landbouw en voeding.

Sinds onze oprichting in 1978 heeft Stichting Grondbeheer een heldere missie: vruchtbare landbouwgrond veiligstellen over de generaties heen. Dat doen wij door het aankopen van grond om die vervolgens zonder winstoogmerk beschikbaar te stellen aan biodynamische boeren en tuinders. In de afgelopen decennia zijn we gestaag gegroeid: we beheren ruim 300 hectare landbouwgrond verspreid over 16 (erf)pachtbedrijven. Tot voor kort kochten we de hectares aan met schenkgelden en legaten. Landbouwgrond is echter extreem duur. Hierdoor verliep onze groei traag maar gestaag. Tegelijkertijd is landbouwgrond extreem waardevast. De stichting is sinds haar oprichting dus een financieel stabiele en gezonde organisatie.

De vraag naar biodynamische voeding heeft een hoge vlucht genomen en op de Warmonderhof, de opleiding voor biodynamische landbouw, studeert een groeiend aantal boeren en tuinders af. Met het toenemend bewustzijn van de consument en de duurzame ambities van agrarische ondernemers neemt ook de vraag naar biodynamische landbouwgrond sterk toe. Stichting Grondbeheer heeft hierin een taak: zorgen dat die landbouwgrond beschikbaar komt. Het werven van schenkgelden blijft onverminderd urgent. Om meer slagkracht te krijgen, hebben we in 2016 een nieuw financieel product ontwikkeld: eeuwigdurende obligaties aan toonder. Met dit product willen we investeerders aantrekken die hun kapitaal werkzaam willen maken voor een betere wereld.

Dit prospectus is opgesteld in verband met de aanbieding en uitgifte van in beginsel 4999 eeuwigdurende obligaties aan toonder met een waarde van elk € 500,- per stuk, aangeboden en uitgegeven door Stichting Grondbeheer. De aanvangsrente is 1,5% per jaar, deze kan via indexering oplopen tot maximaal 4%. Het betreft hier eeuwigdurende obligaties. Dat betekent dat Stichting Grondbeheer de obligatielening niet aflost. Meer hierover staat in de risicoparaagraaf van deze prospectus.

Naast de rente hebben de eeuwigdurende obligaties bovenal een maatschappelijke meerwaarde. Met de investering zorgt u samen met Stichting Grondbeheer voor het behoud en de ontwikkeling van biodynamische landbouwgrond. Vruchtbare landbouwgrond die de voorziening van kwalitatief hoogwaardige voedsel voor onze en alle volgende generaties mogelijk maakt.

Heeft u nog vragen naar aanleiding van dit prospectus? Dan horen we dat graag!

Met vriendelijke groet,



Kees van Biert

Kees van Biert, Voorzitter Raad van Bestuur
Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw

1 Doel

De uitgifte van deze eeuwigdurende obligatielening heeft tot doel om kapitaal aan te trekken voor de aankoop van biodynamische landbouwgrond in Nederland door Stichting Grondbeheer. Lopende projecten voor de investering zijn zorgboerderij De Hondspol in Driebergen (40 hectare), tuinderij De Kromme Lepel in Bergen op Zoom (10,66 hectare), De Noaberhoeve in Echten (38 hectare), Urtica de Vijfsprong in Vorden (19 hectare) en Landgoed Kraaybeekerhof (5,81 hectare).

2 Uitgifte

- De eeuwigdurende obligatielening aan toonder wordt uitgegeven door: Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw (hierna te noemen de stichting), Diederichslaan 25, 3971 PA Driebergen-Rijsenburg, Kamer van Koophandel inschrijfnummer 41178254.
- De stichting is obligatieverstrekker, diegene die een obligatie koopt is de obligatiehouder.
- De eeuwigdurende obligaties hebben een nominale waarde van € 500,- per stuk. In totaal geeft de stichting in de 12 maanden na de eerste uitgifte maximaal 4999 van deze obligaties uit. De totale lening zal hiermee maximaal € 2.499.500,- bedragen.
- De uitgifte is geopend op 24 juni 2016.
- De eeuwigdurende obligaties zijn genummerd, waarbij het nummer gekoppeld is aan de naam van de obligatiehouder.
- De stichting houdt een register bij waarin op nummer de laatst bekende namen en adressen van de obligatiehouders worden vermeld. Het door de stichting bijgehouden register is leidend.
- Bij verhuizing van de obligatiehouder dient dit schriftelijk aan de stichting te worden doorgegeven.
- Indien een obligatiebewijs verloren is geraakt of beschadigd, kan daarvoor door de stichting tegen vergoeding van kosten een duplicaat worden afgegeven.
- Als de vraag naar eeuwigdurende obligaties groter is dan het aanbod, kan de stichting na 12 maanden nieuwe eeuwigdurende obligaties aan toonder uitgeven.

3 Looptijd

De obligaties aan toonder zijn eeuwigdurend en worden niet afgelost door de stichting.

4 Aankoop

- De obligaties worden uitgegeven met een nominale waarde van € 500,- per stuk. Het is mogelijk om meerdere obligaties te kopen.
- Het online-verkoopplatform is ingericht op de website van de stichting (www.bdgrondbeheer.nl). Na het invullen van een aantal gegevens vindt de betaling via iDEAL plaats. Uiterlijk binnen een week ontvangt de obligatiehouder de eeuwigdurende obligaties aan toonder als pdf-bestand.

- Naast het online-platform kunnen de eeuwigdurende obligaties aan toonder ook aangeschaft worden via het formulier Aankoop Eeuwigdurende Obligaties. Dit formulier is te downloaden op de website en opvraagbaar bij de stichting via e-mail en telefoon. In dat geval vindt de betaling plaats via een bancaire overboeking of eenmalige incasso. De obligatiehouder ontvangt de eeuwigdurende obligaties aan toonder per post. Tegen meerkosten kunnen de obligaties aangetekend worden verzonden.
- Het bankafschrift met daarop de betaling van de eeuwigdurende obligatie(s) is het bewijs van betaling voor de obligatiehouder.

5 Bewaring en persoonsgegevens

- Van alle obligaties legt de stichting een register aan van de obligatiehouders. Het door de stichting bijgehouden register is leidend.
- Bewaring van de obligaties dient door de obligatiehouders zelf te worden verzorgd.
- Bewaring van de gegevens over de obligatiehouders zal door de stichting op zorgvuldige wijze plaatsvinden. De stichting gaat vertrouwelijk om met de persoonsgegevens en zal deze niet voor andere doeleinden gebruiken.

6 Rente en indexatie

- De stichting keert jaarlijks per ultimo december een effectieve rente uit op de obligaties, die jaarlijks achteraf wordt betaald uiterlijk drie weken na het verstrijken van het kalenderjaar.
- Het rentepercentage wordt elke vijf jaar geïndexeerd met de gemiddelde inflatie (deflatie) over die vijf jaar gemeten via de Consumenten Prijsindex (CPI). Via indexatie zal de rente maximaal oplopen tot 4% per jaar. Wanneer er over de vijf kalenderjaren inflatie is opgetreden, wordt voor het gemiddelde daarvan gecorrigeerd en valt de nieuwe rente hoger uit. Wanneer er gemiddeld deflatie is opgetreden, zal de nieuwe rente lager uitvallen. De rente zal echter nooit lager worden dan de aanvangsrente (1,5%). De nieuwe rente termijn gaat steeds na de indexatie en dus na vijf jaar in.
- De nieuwe rente wordt berekend door de oude rente te vermenigvuldigen met de gemiddelde CPI over de afgelopen vijf kalenderjaren.
Formule: (obligatiewaarde x rente) x (nieuwe CPI/oude CPI) = nieuwe rente
Rekenvoorbeeld van één obligatie ter waarde van € 500,- met een startrente van 1,5%, een fictieve nieuwe CPI van 122, en een fictieve oude CPI van 105:
 $€ 7,5 \times 122/105 = € 8,71 = 1,74\%$.
- De obligatiehouder kan overwegen om de rente als periodieke gift (deels) terug te schenken aan de stichting. De stichting heeft een ANBI-status waardoor de periodieke gift in zijn geheel aftrekbaar is van de inkomstenbelasting.

7 Maatschappelijk rendement

- Behoud van vruchtbare landbouwgrond op de lange termijn; eenmaal aangekochte hectares worden nooit meer door de stichting verkocht en blijven eeuwigdurend beschikbaar voor biodynamische landbouw.
- De ontwikkeling van klimaatherstellende landbouw, waarin via humus-opbouw in de bodem significante hoeveelheden CO₂ uit de atmosfeer worden vastgelegd.
- Toename van biodiversiteit en de ontwikkeling van een afwisselend landschap.
- Het behoud van schone bodems, lucht en grondwater (geen vervuiling door chemische bestrijdingsmiddelen en kunstmest).
- Het behoud van vruchtbare bodems en voedselproductie in een veranderend klimaat. Biodynamisch bewerkte bodems hebben een betere bodemstructuur en daardoor een grotere capaciteit om zowel bij droogte als wateroverlast het water vast te houden; de bodems (en oogsten) zijn daardoor minder kwetsbaar voor extreem weer en erosie.
- Respectvolle omgang met mensen, dieren, planten en natuur.

8 Toezicht

De aanbieder en de uitgifte van deze obligatie vallen onder de vrijstellingsregeling Wet toezicht effectenverkeer 1995. De aanbieder van deze obligatie staat niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

9 Communicatie

De stichting informeert de obligatiehouders over de voortgang van de lopende projecten door middel van een jaarlijkse gedrukte nieuwsbrief en digitale kwartaalberichten die op de website worden gepubliceerd. Eens per jaar organiseert de stichting een ontmoetingsdag voor investeerders op een relevant pachtbedrijf. Op de website van de stichting worden de jaarrekeningen gepubliceerd.

10 Overdraagbaarheid

De obligaties zijn overdraagbaar waarbij de prijs tot stand komt in overleg tussen koper en verkoper. De prijs per obligatie ligt bij de overdracht dus niet vast en kan hoger of lager zijn dan de nominale waarde. Het kan voorkomen dat er meer aanbod dan vraag is naar eeuwigdurende obligaties; het zal dan langere tijd duren voordat er nieuwe kopers zijn. Er bestaat geen mogelijkheid tot het inleveren van de obligaties tegen contanten bij de stichting. Indien de liquiditeits- en vermogenspositie van de stichting het toelaat, koopt de stichting in uitzonderlijke situaties eeuwigdurende obligaties die aangeboden worden terug.

11 Overdracht

- Het formulier Overdracht Eeuwigdurende Obligaties wordt ingevuld door de verkoper en koper en zij sturen dit ondertekend naar de stichting.

Hiermee maken de partijen bij de stichting kenbaar wie de nieuwe eigenaar is van de eeuwigdurende obligatie(s) zodat de stichting de rente correct kan voldoen. Stichting Grondbeheer stuurt een bevestiging van ontvangst naar beide partijen.

- De koper maakt het verschuldigde bedrag over aan de verkoper.
- De verkoper draagt de eeuwigdurende obligaties aan toonder over aan de koper. Dit kan via persoonlijke overdracht, maar ook per post. Hiermee is de overdracht afgehandeld.
- Mocht de verkoper de eeuwigdurende obligaties na betaling van de koper om wat voor reden dan ook niet overdragen aan de koper dan zal Stichting Grondbeheer de betreffende obligaties doorhalen in het register en een evenredig aantal nieuwe eeuwigdurende obligaties aan toonder aan de koper verstrekken. Deze garantie geldt alleen als het formulier Overdracht Eeuwigdurende Obligaties correct is ingevuld en door beide partijen geldig is ondertekend.
- De obligatiehouder kan overwegen om de rente of de eeuwigdurende obligatie(s) zelf (op den duur) te schenken aan Stichting Grondbeheer of een andere ANBI-instelling. Wanneer de waarde van de obligaties over een termijn van minimaal 5 jaar periodiek geschonken wordt, is de schenking volledig fiscaal aftrekbaar. Ook in dat geval is er sprake van overdracht waarbij het formulier Overdracht Eeuwigdurende Obligaties ingevuld en ondertekend dient te worden.

12 Fiscale aspecten

- De aankoop van eeuwigdurende obligaties heeft fiscale aspecten. De eeuwigdurende obligaties worden aangeslagen als vermogen (bezittingen min schulden) in box 3.
- In box 3 geldt een algemene vrijstelling van in 2018 30.000 euro per persoon en 60.000 euro voor fiscale partners; boven deze vrijstelling rekent de Nederlandse belastingdienst een fictief rendement in 3 schijven. Over dit rendement dient 30% belasting betaald te worden.
- Als de obligaties binnen een eenmanszaak, maatschap of vennootschap onder firma zijn aangekocht dan dient men bij verkoop van de eeuwigdurende obligaties de eventuele winst op te tellen en eventueel verlies af te trekken van de inkomsten in box 1.

13 Overlijden

- In geval van overlijden van de obligatiehouder dient de erfgenaam het bestuur van de stichting schriftelijk hiervan in kennis te stellen.
- Tevens dient de erfgenaam aan te tonen de rechtmatige eigenaar te zijn van de obligatie middels overlegging van een notariële verklaring van erfrecht. De kosten hiervan zijn voor rekening van de betreffende erfgenaam.
- Als de domicilie van de erflater door de Nederlandse belastingdienst wordt beoordeeld als Nederland dan moet er in principe belasting over de nalatenschap (daarmee ook over de eeuwigdurende obligaties) voldaan worden.
- De uiteindelijke hoogte van de erfbelasting die de erfgenaam moet voldoen is afhankelijk van de relatie met de overledene en de hoogte van de te erven som.

14 Bijzondere gevallen

Een obligatiehouder kan, indien er sprake is van een bijzondere reden, het bestuur van de stichting verzoeken om tot overdracht van zijn obligatie(s) over te gaan. Over een dergelijk verzoek beslist het bestuur van de stichting. Eventuele kosten van overdracht zijn voor rekening van de obligatiehouder.

15 Risicofactoren

- Door eeuwigdurende obligaties aan toonder van Stichting Grondbeheer te kopen, leent de obligatiehouder geld uit aan Stichting Grondbeheer. Met het verstrekte kapitaal koopt Stichting Grondbeheer landbouwgrond die de stichting voor eeuwig zal beheren en in (erf)pacht zal uitgeven aan biodynamisch werkende boeren. Deze obligatielening is daarom een eeuwigdurende obligatie. Dit betekent dat de stichting de lening niet op een afgesproken moment aflost.
- Over de eeuwigdurende obligaties betaalt de stichting rente. De rente bedraagt bij aanvang 1,5% en kan over de jaren via indexatie oplopen en in geval van deflatie ook dalen. De rente zal echter nooit lager worden dan de aanvangsrente (1,5%).
- Indien de obligatiehouder zijn obligaties wil verkopen, is hij afhankelijk van de aanwezigheid van een koper. De verkoopprijs van de obligatie ligt niet vast en kan hoger of lager zijn dan de aankoopsom. De verkoopwaarde van de eeuwigdurende obligatie zal mede bepaald worden door de hoogte van de marktrente: bij een lage rente zal de prijs vermoedelijk stijgen, bij een hoge rente zal de prijs vermoedelijk dalen.
- Behalve de hoogte van de rente kunnen ook andere factoren (bijv. maatschappelijk, sociaal, economisch) invloed hebben op de vraag naar eeuwigdurende obligaties aan toonder van de stichting.
- Indien de stichting ophoudt te bestaan zal aflossing van de dan nog resterende uitstaande obligaties plaatsvinden nadat aan alle overige verplichtingen door de stichting is voldaan.
- De rentebetalingen die Stichting Grondbeheer doet, komen voort uit de pacht. Als boeren de pacht niet tijdig voldoen, kan het voorkomen dat Stichting Grondbeheer tijdelijk over onvoldoende liquiditeit beschikt om de rente te voldoen. De stichting blijft dan wel verplicht de rente later alsnog te betalen. De stichting ontvangt ook pacht over landbouwgrond die gefinancierd is met eigen vermogen. Hierdoor beschikt de stichting over een buffer om dit liquiditeitsrisico voor een groot gedeelte op te vangen.

16 Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Informatie over de organisatie

Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw

Filosofie

Biodynamische landbouwgrond in goede handen over de generaties heen, dat is waar Stichting Grondbeheer voor staat. Met schenkgelden en de uitgifte van eeuwigdurende obligaties aan toonder maakt Stichting Grondbeheer landbouwgrond vrij en verpacht deze aan biodynamische boeren en tuinders. Op deze manier biedt Grondbeheer een eigentijdse oplossing voor duurzaam rentmeesterschap, bodembeheer en voedselproductie omdat:

- biodynamische landbouw de kortste weg is naar een schone, diervriendelijke en levende aarde;
- we vandaag en in de toekomst vruchtbare landbouwgrond nodig hebben voor de productie van gezonde en vitale voeding;
- de opbouw van vruchtbare bodem het levenswerk is van boeren en tuinders, dat wij op deze manier kunnen doorgeven aan de volgende generatie.

Werkwijze

De schenkingen, donaties en het geïnvesteerde vermogen uit eeuwigdurende obligatie aan toonder worden door Stichting Grondbeheer voor 100% aangewend om landbouwgrond aan te kopen. De landbouwgrond wordt zonder winstoogmerk via (erf)pacht beschikbaar gesteld aan biodynamisch werkende boeren. De stichting koopt ook niet-biodynamische landbouwgrond met als doelstelling om deze zo snel mogelijk om te schakelen naar biodynamische landbouwgrond door de landbouwgrond uit te geven aan biodynamisch werkende boeren. De organisatiekosten worden gedragen uit de pacht die zij ontvangt van de boeren. Grondbeheer hanteert langdurige (erf)pachtcontracten en een pacht prijs die is gebaseerd op het producerend vermogen van de grond. Nieuwe, vaak jonge, boeren krijgen zo de kans om een biodynamische bedrijf over te nemen of te starten.

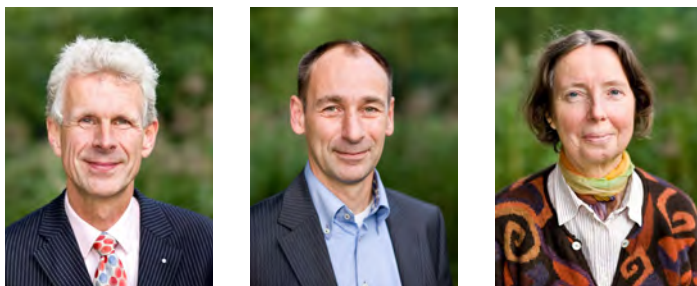
Ze hoeven geen groot startkapitaal bij de bank te lenen want ze huren als het ware hun bedrijf voor de periode dat ze er werkzaam zijn. Als ze aan het eind van hun loopbaan met pensioen gaan, zoekt Grondbeheer samen met hen naar een geschikte bedrijfsopvolger die de grond zonder niet-draagbare financiële lasten kan overnemen. Vruchtbare landbouwgrond gaat op deze manier over van generatie op generatie.

Financiële positie

De jaarrekening zoals deze jaarlijks wordt opgesteld en goedgekeurd door onze accountant wordt, nadat deze is vastgesteld door de RvB en is goedgekeurd door de RvT, gepubliceerd op de website. De afgelopen jaren heeft Stichting Grondbeheer een stabiel positief resultaat laten zien. De middelen die beschikbaar komen uit schenkingen en legaten en uit de verkoop van eeuwigdurende obligaties worden voor 100% besteed aan het vrijkopen van landbouwgrond. Daarnaast ontvangt Stichting Grondbeheer inkomsten uit pacht. Deze inkomsten worden gebruikt om de rente en de organisatiekosten te betalen.

Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht vormt het hoogste orgaan van Stichting Grondbeheer en ziet toe dat de missie, doelstellingen en continuïteit worden geborgd door de Raad van Bestuur.



Ronald van der Giessen, Voorzitter - Bedrijfsadviseur

Willem Meijers - Senior Accountmanager Nationaal Groenfonds

Christina van Tellingen - Arts

Raad van Bestuur



Kees van Biert, Voorzitter - Partner JBR Management Consultants & Corporate Finance

Tom Waller, Penningmeester - Rentmeester

Lopende projecten

De eeuwigdurende obligaties van Stichting Grondbeheer zijn ten behoeve van onderstaande projecten:



Tuinderij De Kromme Lepel in Bergen op Zoom

10,66 hectare, tuinbouw op de volle grond en in de koude kas

Huidige situatie: 8,00 hectare is al vrijgekocht door Stichting Grondbeheer; op 2,66 hectare rust een lening van 165 duizend euro.

Doel: de lening aflossen met schenkgelden en obligaties aan toonder.



Zorgboerderij De Hondspol in Driebergen-Rijsenburg

40 hectare, gemengde bedrijfsvoering, melkvee en tuinbouw

Huidige situatie: ruim 10 hectare is al vrijgekocht door Stichting Grondbeheer; op 30 hectare rusten leningen van in totaal 1,7 miljoen euro.

Doel: lening aflossen met schenkgelden en obligaties aan toonder.



De Naoberhoeve in Echten

38 hectare, gemengde bedrijfsvoering, melkvee en tuinbouw

Huidige situatie: 16,72 hectare is al vrijgekocht door Stichting Grondbeheer; op 21,28 hectare rust een lening van 1 miljoen euro.

Doel: lening aflossen met schenkgelden en obligaties aan toonder.



Urtica de Vijfprong in Vorden

19 hectare, gemengde bedrijfsvoering, melkvee en tuinbouw

Huidige situatie: 5,50 hectare is al vrij; op 13,5 hectare rust een lening van 443 duizend euro.

Doel: lening aflossen met schenkgelden en obligaties aan toonder.



Landgoed Kraaybeekerhof in Driebergen

5,81 hectare tuinbouw, bloemen- en fruitteelt

Huidige situatie: 2,85 hectare is al vrijgekocht door Stichting Grondbeheer; op 2,96 hectare rust een lening van 1,1 miljoen euro.

Doel: lening aflossen met schenkgelden en obligaties aan toonder.

CONTACT

Stichting Grondbeheer
Biologisch Dynamische Landbouw
Diederichslaan 25
3971 PA Driebergen-Rijsenburg

info@bdgrondbeheer.nl
www.bdgrondbeheer.nl

KVK 41178254

COLOFON

Eindredactie Tom Waller
Tekst Annelijn Steenbruggen
Vormgeving Ontwerpwerk
Drukwerk SpringerUit

