



Belangrijkste informatie over de belegging

Eeuwigdurende Obligatielening II

van Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw

Dit document is opgesteld op 31-12-2021

Dit document helpt u de risico's, de kosten en het rendement van de belegging beter te begrijpen

Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.

Wat wordt er aangeboden en door wie?

De obligatielening wordt aangeboden door Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw
De aanbieder is tevens uitgevende instelling van de obligatielening.

De statutaire doelstelling van de uitgevende instelling, zoals opgenomen in artikel 2 van de statuten van de uitgevende instelling, luidt als volgt:

“De stichting heeft ten doel het bevorderen van het agrarisch landgebruik in het kader van een gezonde aarde, een gezonde voeding en een gezonde economie, enerzijds volgens de biologische dynamische methode waarvoor de grondslag is gelegd door Rudolf Steiner en anderzijds voor omschakeling naar landbouwmethoden zoals natuurinclusieve- kringloop- en biologische landbouw alsmede vernieuwende voedselproductieconcepten en het koppelen daarvan aan meetbare veranderdoelstellingen.”.

De website van de aanbieder is: <https://www.bdgrondbeheer.nl/>

Wat zijn voor de belangrijkste risico's voor u als belegger?

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de obligaties is afhankelijk van de financiële situatie van Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw .

De stichting streeft geen winst na, maar de kans bestaat dat de financiële resultaten slechter zijn dan verwacht, waardoor u mogelijk minder rendement krijgt uitgekeerd of zelfs uw inleg of een deel daarvan verliest.

De belangrijkste redenen waardoor de uitgevende instelling mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren zijn:

- Risico's verbonden aan de uitgevende instelling en haar onderneming waaronder het risico dat pachters hun verplichtingen niet (kunnen) nakomen;
- Risico's verbonden aan de obligatielening waaronder het risico van het eeuwigdurende karakter van de obligatielening;
- Overige risico's waaronder het risico van fouten in of disputen voortvloeiende uit overeenkomsten.

De obligaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor zeer beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw obligaties als u deze wilt verkopen. U loopt dan dus het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw obligatie voor een lagere prijs moet verkopen.

Er bestaan ook nog andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "nadere informatie over de risico's".

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De obligaties wordt aangeboden aan maatschappelijk betrokken, particuliere investeerders in Nederland. De obligaties zijn geschikt voor beleggers die de bij de belegging behorende informatie, waaronder dit document en het betreffende informatie memorandum en in het bijzonder de risico's verbonden aan de belegging hebben gelezen en begrepen en zich vervolgens het risico kunnen en willen veroorloven dat zij hun inleg eeuwigdurend investeren en de inleg dus niet meer terug zullen ontvangen.

De obligaties zijn niet geschikt voor beleggers die de bovengenoemde informatie niet of niet goed gelezen hebben, de risico's niet begrijpen en/of niet goed in kunnen schatten en/of zich het risico niet kunnen of willen veroorloven om hun inleg niet terug te ontvangen.

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een obligatielening.

De nominale waarde van de obligaties is € 500 (vijfhonderd euro).

De intrinsieke waarde van de obligatie is € 500 (vijfhonderd euro).

De prijs van de obligatie is € 500 (vijfhonderd euro).

Deelname is mogelijk vanaf € 500 (vijfhonderd euro).

De datum van de uitgifte van de obligaties wordt per inschrijving bepaald op het moment dat de inschrijving is bevestigd door de Uitgevende Instelling en de betaling door de Uitgevende instelling is ontvangen. Er is geen vaste inschrijfperiode of eindtermijn. De obligaties worden vanaf 15 januari 2022 uitgegeven tot het moment dat het maximum aantal uit te geven obligaties (2.500) is bereikt. De ingangsdatum zal door de uitgevende instelling aan obligatiehouders worden gecommuniceerd.

De looptijd van de obligatielening is eeuwigdurend (geen einde looptijd).

De rente op de obligaties is minimaal 1,5% per jaar. Het rentepercentage wordt elke vijf jaar geïndexeerd met de gemiddelde inflatie (deflatie) over de voorgaande vijf jaar gemeten via de Consumenten Prijsindex (CPI). Via indexatie zal de rente oplopen tot maximaal 4% per jaar over het oorspronkelijk ingelegde bedrag. Wanneer er over de vijf kalenderjaren inflatie is opgetreden, wordt de indexering vastgesteld door de CPI van het laatste jaar te vergelijken de CPI van de vijf jaar daarvoor 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, voor het eerst in 2027.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over het rendement".

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

U betaalt voor de aankoop van uw obligatie geen transactiekosten .

Bij verkoop of overdracht van uw obligaties betaalt u geen kosten.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Elke euro van uw inleg wordt geïnvesteerd in de (her)financiering van (een deel van) de aankoopkosten van de grond ten behoeve van concrete objecten. Herfinanciering wanneer dit objecten zijn die al door de Uitgevende

Instelling in beheer zijn genomen en waar een korter lopende financiering met de opbrengst van deze obligatie eeuwigdurend wordt geherfinancierd. Financiering wanneer het nieuwe objecten betreft.

Uw inleg behoort tot het aansprakelijk vermogen van Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw.

Meer informatie over het gebruik van uw inleg kunt u vinden onder het kopje "Nadere informatie over de besteding van de opbrengst".

Nadere informatie over de belegging

In dit onderdeel van het document vindt u nadere informatie over de aanbieding en de aanbieder. Hiermee verkrijgt u meer inzicht in de specifieke risico's, de kosten, en het rendement van de aanbieding.

Let op! Dit Document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.

Nadere informatie over de aanbieder

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de obligaties.

De uitgevende instelling is een stichting, opgericht op 29-12-1978 en gevestigd in Gemeente Utrechtse Heuvelrug onder het KvK-nummer 41178254. Het adres van de uitgevende instelling is Diederichslaan 25, 3971PA Driebergen-Rijsenburg. De website van de uitgevende instelling is: <https://www.bdgrondbeheer.nl/>

Contactpersoon: dhr. T. Waller, info@bdgrondbeheer.nl, 0343-712080

De uitgevende instelling wordt bestuurd door dhr. C. van Biert, dhr. T.C Waller, dhr. M. de Koe en dhr. T.W.A. Steiner.

De uitgevende instelling is een zelfstandige juridische entiteit, een stichting opgericht in Nederland naar Nederlands recht, en kent als zodanig geen eigenaren (geen leden of aandeelhouders).

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:

“De stichting heeft ten doel het bevorderen van het agrarisch landgebruik in het kader van een gezonde aarde, een gezonde voeding en een gezonde economie, enerzijds volgens de biologische dynamische methode waarvoor de grondslag is gelegd door Rudolf Steiner en anderzijds voor omschakeling naar landbouwmethoden zoals natuurinclusieve- kringloop- en biologische landbouw alsmede vernieuwende voedselproductieconcepten en het koppelen daaraan van meetbare veranderdoelstellingen.”

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw.

De uitgevende instelling verhandelt de volgende producten: onroerend goed.

De uitgevende instelling heeft geen (financiële) relaties met gelieerde entiteiten en/of personen.

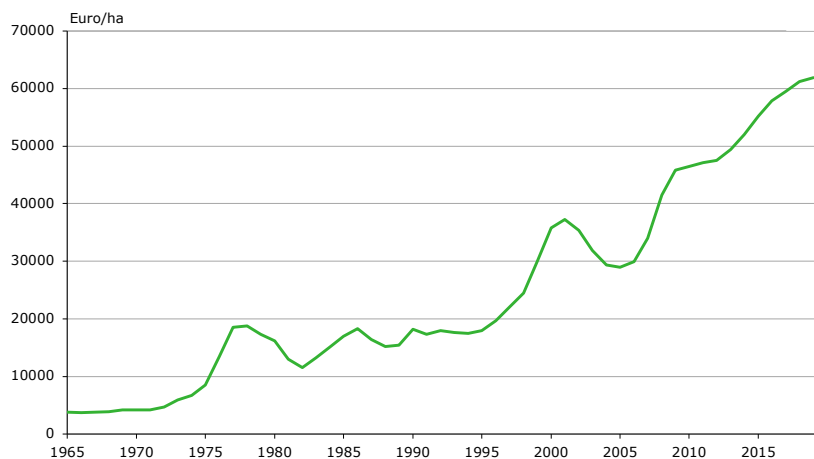
Nadere informatie over de risico's

Risico's verbonden aan de uitgevende instelling en haar onderneming

Risico van waardenschommelingen van de landbouwgrond van de uitgevende instelling

De prijsvorming op de agrarische grondmarkt is onderhevig aan vraag en aanbod. Historisch gezien laat landbouwgrond op de lange termijn een gestage waardeinstijging zien, maar op de korte termijn kunnen ook sterke prijsdalingen optreden. Dit is inzichtelijk gemaakt in grafiek i hieronder waarin de ontwikkeling van de grondprijs 1965 – 2019 van onverpachte landbouwgronden is weergegeven.

Grafiek i, grondprijs onverpachte landbouwgrond.



Bron: [cbs/dlg/dnb/kadaster/rvo.nl/wageningen economic research](https://cbs/dlg/dnb/kadaster/rvo.nl/wageningen-economic-research)

Voor de aankoop van objecten wordt de agrarische waarde van de nieuwe objecten getaxeerd. Een taxatierapport van een gecertificeerde onafhankelijke deskundige (NRVT-taxateur) dient aanwezig te zijn om zeker te stellen dat de waarde marktconform is.

Een prijsdaling kan leiden tot afwaarderingen op het vermogen van de uitgevende instelling en kan invloed hebben op het resultaat.

Risico dat pachters hun verplichtingen jegens de uitgevende instelling niet nakomen

De uitgevende instelling heeft met 24 (vierentwintig) pachters contracten gesloten om aan hen langjarig landbouwgrond van de uitgevende instelling uit te geven. Met een deel van de opbrengst van de obligaties wordt ook nieuwe grond gekocht en zal het aantal pachters toenemen.

Het risico bestaat dat door omstandigheden pachters niet in staat zijn te voldoen aan de betalingsverplichtingen. In de historie van de uitgevende instelling heeft dit 1 keer plaatsgevonden: binnen het geheel van het project is een onderdeel (de exploitant van een gebouw, die huurde van de erfpachter) failliet gegaan. Het wegvallen van de huurinkomsten dreigde ook de erfpachter in financiële problemen te komen, waardoor de uitgevende instelling heeft besloten om een andere strategie voor het gepachte te ontwikkelen.

Als pachters op grote schaal hun betalingsverplichtingen niet nakomen, wat bijvoorbeeld zou kunnen gebeuren bij een aanhoudend slechte economische situatie in de agrarische sector, heeft dat grote consequenties voor de inkomsten van de uitgevende instelling. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat de uitgevende instelling niet of niet geheel aan haar rente- of andere verplichtingen aan obligatiehouders kan voldoen.

Dit risico is de voornaamste reden waarvoor de uitgevende instelling een continuïteitsreserve heeft gevormd en zij in haar beleid stuurt op het aanhouden van voldoende liquiditeit.

Risico van einde pacht

Bij het einde van de pachttermijn, zal de grond in beginsel opnieuw in pacht worden uitgegeven aan de zittende pachter of diens bedrijfsopvolger of aan een nieuwe pachter.

De voorwaarden waaronder het object opnieuw in pacht wordt uitgegeven, zullen opnieuw moeten voldoen aan de doelstelling van de uitgevende instelling en er zullen met een nieuwe pachter afspraken worden gemaakt over de impact op bodemkwaliteit, biodiversiteit en sociale aspecten. Dit kan vanwege gewijzigde marktomstandigheden afwijken van de oorspronkelijke erfpacht-uitgifte en daarmee gevolgen hebben voor de pachtinkomsten.

Het risico van einde pacht kan zich ook voordoen wanneer een pachter zich bij herhaling niet aan de afspraken houdt. In dat geval kan het pachtrecht door de uitgevende instelling worden opgezegd vanwege wanprestatie door de pachter.

Hiervan kan ook sprake zijn wanneer de afspraken over duurzaamheid, zoals bodemkwaliteit, biodiversiteit en sociale aspecten niet worden nageleefd. Dit is onderdeel van het gronduitgiftebeleid van de uitgevende instelling.

Wanneer dergelijke grond weer in pacht wordt uitgegeven worden met een nieuwe pachter afspraken gemaakt over de impact op bodemkwaliteit, biodiversiteit en sociale aspecten. Deze afspraken kunnen vanwege

gewijzigde marktomstandigheden afwijken van de afspraken gemaakt onder de oorspronkelijke erfpachttuitgifte en daarmee gevolgen hebben voor de pachtinkomsten.

Risico van het wegvallen van schenkingen

Onderdeel van de inkomsten van de uitgevende instelling zijn schenkingen. Dit betreffen zowel geschonken aflossingen en rente als schenkingen in de vorm van donaties, legaten e.d. Jaarlijks ontvangt de uitgevende instelling tussen €280.000 en €310.000 aan schenkingen. Deze schenkingen dragen daarmee substantieel bij aan de financiële ruimte voor het voldoen aan rente- en aflossingsverplichtingen. Het eventueel wegvallen van schenkingen kan lagere inkomsten ten gevolg hebben.

Door schenkers zijn veelal (contractuele) toezeggingen gedaan voor meerdere jaren en deze schenkers hebben een grote mate van betrokkenheid bij de uitgevende instelling en haar doelstellingen. Als desalniettemin op termijn de geschonken bedragen teruglopen, dan kan dit negatieve gevolgen hebben voor de financiële ruimte die de uitgevende instelling heeft om te voldoen aan haar rente- en aflossingsverplichtingen jegens obligatiehouders.

Risico van niet adequate uitvoering van het acceptatiebeleid

Het beleid van de uitgevende instelling bij aankoop, selectie van pachters en beheer van de gronden dient op deskundige wijze te worden uitgevoerd, aangezien anders fouten gemaakt kunnen worden in de vastlegging van afspraken met de betrokken partijen (zoals donateurs, financiers en pachters), met als mogelijk gevolg kosten om dit te moeten aanpassen, danwel een reputatie-risico.

De missie en visie van de uitgevende instelling zijn veelal de reden dat zij gelden ontvangen vanuit donaties en vanuit (obligatie)leningen. Voor de uitgevende instelling is het derhalve belangrijk dat de partijen aan wie zij land verpachten, werken volgens deze visie en missie. De uitgevende instelling heeft een standaard geformuleerd voor het acceptatiebeleid. Met haar acceptatiebeleid wil de uitgevende instelling enerzijds voorkomen dat gronden worden aangekocht voor pachters waarvan verwachte liquiditeit en solvabiliteit onvoldoende is. Deze beoordelingen (voorafgaand aan het aangaan van een overeenkomst, maar ook tijdens de looptijd van de overeenkomst) richten zich anderzijds ook op de vraag of de bedrijfsactiviteiten van de beoogd erfpachter overeenstemmen met de duurzame randvoorwaarden van de uitgevende instelling.

Pachters kunnen desalniettemin in negatieve zin afwijken van de duurzame randvoorwaarden. Wanneer deze situatie zich voordoet kan dit onverwachte kosten, schadeclaims en/of lagere inkomsten tot gevolg hebben danwel negatieve effecten hebben op de reputatie van de uitgevende instelling waardoor de uitgevende instelling niet (tijdig) aan haar rente- of andere verplichtingen jegens obligatiehouders kan voldoen.

Risico's verbonden aan de obligatielening

Risico van beperkte verhandelbaarheid obligaties

De obligaties zullen niet worden genoteerd op een gereguleerde markt of beurs of soortgelijk platform waardoor geen koers voor de obligaties wordt gevormd en geen andere regelmatige objectieve tussentijdse waardering van de obligaties plaatsvindt. Daarnaast zijn de obligaties zonder schriftelijke toestemming enkel verhandelbaar tussen obligatiehouders. De uitgevende instelling vervult geen faciliterende rol bij transacties tussen obligatiehouders. Obligatiehouders zijn zelf verantwoordelijk voor het kopen of verkopen van obligaties, waaronder de prijsvorming van de obligaties en de schriftelijke vastlegging van de transactie tussen obligatiehouders.

Het risico bestaat daarmee dat een obligatiehouder die obligaties wenst te verkopen geen koper vindt en/of de obligatie niet tegen een voor obligatiehouder gewenste of reële waarde kan verkopen is, doordat geen koper beschikbaar is die de obligatie wil overnemen tegen de gewenste en/of reële waarde hiervan.

Het voorgaande betekent dat overdracht van de obligaties gedurende de looptijd in de praktijk slechts zeer beperkt mogelijk zal zijn. Obligatiehouders dienen derhalve uit te gaan van een investering voor de eeuwigheid (geen verkoop of aflossing). Obligatiehouders die hun obligaties willen verkopen maar daar niet in slagen, moeten naast het risico van beperkte verhandelbaarheid, rekening houden met een mogelijk versterkend effect op de verhandelbaarheid als beschreven in de overige risico's genoemd in deze risicoparagraaf, waaronder (niet limitatief) het risico van waardedaling van de obligaties.

Risico van geen objectieve waardering van de obligaties

Het risico bestaat dat gedurende de looptijd de waarde van de obligaties niet objectief te bepalen is, omdat geen openbare koers voor de obligaties wordt gevormd en geen andere regelmatige objectieve tussentijdse waardering van de obligaties plaatsvindt.

Het risico bestaat daarmee dat bij overdracht van een obligatie, de obligatie niet, dan wel beperkt, dan wel niet tegen de gewenste of reële waarde verhandelbaar is, doordat een obligatiehouder die zijn obligatie wenst over te dragen geen koper vindt die de obligatie wil overnemen tegen de gewenste en/of reële waarde hiervan.

Overige risico's

Risico van fouten in of disputen voortvloeiende uit overeenkomsten

Ten behoeve van de uitoefening van haar bedrijf zal de uitgevende instelling verschillende overeenkomsten aangaan, waaronder koopovereenkomsten voor de aankoop van gronden en pachtovereenkomsten met agrarische ondernemers. Het is mogelijk dat er tussen de partijen bij de overeenkomst, ondanks de zorgvuldigheid waarmee de overeenkomsten zijn opgesteld en aangegaan, verschillen van mening ontstaan als gevolg van interpretatieverschillen. Bijvoorbeeld over de koopprijs en bijkomende aankoopkosten, de hoogte van de pacht, de bestemmings- en gebruiksbepalingen of wanneer partijen niet aan hun verplichtingen kunnen/willen voldoen.

Desondanks bestaat het risico dat uit de overeenkomst er nog nieuwe feiten of omstandigheden zullen komen, die hierop van invloed kunnen zijn.

Indien in de toekomst door uitspraken van rechters of arbiters voor de uitgevende instelling nadelige uitspraken zouden worden gedaan, kan dat (financiële) gevolgen hebben voor dat specifieke geval, maar ook generieke consequenties hebben voor alle erfpachtcontracten of de marktpositie van de uitgevende instelling.

Dit kan onverwachte kosten en/of lagere inkomsten tot gevolg hebben waardoor de uitgevende instelling niet (tijdig) aan haar rente- of andere verplichtingen jegens obligatiehouders kan voldoen.

Risico van wijzigende wet- en regelgeving

Het risico bestaat dat nieuwe jurisprudentie, wijziging van wet- en/of regelgeving of politieke besluitvorming op het gebied van (erf)pacht of die in relatie staan tot landbouwgrond en de agrarische sector op nederlands of europees gebied, juridische, fiscale en/of financiële consequenties heeft voor de uitgevende instelling.

De uitgevende instelling geeft grond hoofdzakelijk in erfpacht uit. Dit geeft continuïteit voor eigenaar en erfpachter en biedt de mogelijkheid om de gewenste bestemming en gebruik ten behoeve van (de transitie naar) een natuurvriendelijke landbouw vast te leggen. Liberale pacht (art. 7:397, lid 1 bw) wordt incidenteel gebruikt als tijdelijke overgang naar een erfpachtsituatie. Voor twee objecten die de stichting zelf in reguliere pacht heeft gekregen van het rijksvastgoedbedrijf in de flevopolders, wordt de grond in reguliere (onder)pacht uitgegeven.

Wijzigingen in het wettelijk regiem van erfpacht (boek 5, titel 7 bw) zijn niet voorzien, maar ook ontwikkelingen in de jurisprudentie over erfpacht kan tot gevolg hebben dat de erfpachtovereenkomsten die de uitgevende instelling heeft gesloten en nog gaat sluiten, anders uitpakken met nadelige gevolgen voor de uitgevende instelling.

Momenteel wordt door het ministerie van Inv gewerkt aan een modernisering van de pachtwetgeving (boek 7, titel 5 bw). De uitgevende instelling verwacht niet dat de wijzigingen in het pachtrecht negatieve gevolgen hebben voor haar pachtovereenkomsten, maar kan niet uitsluiten dat op onderdelen de beoogde aanpassingen in de pachtwetgeving nadelig voor haar uitpakken. Hetzelfde geldt voor ontwikkelingen in de jurisprudentie met betrekking tot pacht en erfpacht.

Wijzigingen in wet- en regelgeving en beleid die in relatie staan tot landbouwgrond en de agrarische sector, kunnen van invloed zijn op de uitgevende instelling. Het betreft met name het europees landbouwbeleid en de planologie (milieu en ruimtelijke ordening).

Het europees landbouwbeleid heeft invloed op de agrarische sector door quotering, product- en inkomensondersteuning en toeslagrechten. Dit beleid kan een (mogelijk negatief) effect hebben op de bedrijfsresultaten en daarmee op de grond- en pachtprizen, wanneer de agrarische sector financieel onder druk komt te staan.

Aangekochte gronden hebben in beginsel een agrarische bestemming. Indien zich planologische of milieukundige ontwikkelingen voordoen in beleid, wet- of regelgeving, kan dat leiden tot een lagere waarde van de grond.

In specifieke gevallen, zoals bij wijziging van het bestemmingsplan dient de overheid de grondprijzdaling als gevolg van die ontwikkelingen te vergoeden. Ook is het mogelijk dat een speciale schadevergoedingsregeling van toepassing is, zoals nadeelcompensatie of onteigening.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden door de uitgevende instelling is het belangrijk dat deze door of onder verantwoordelijkheid van een ter zake deskundige bestuurder worden uitgevoerd. Deze bestuurder (of degene aan wie deze taak is uitbesteed) zal over relevante certificering moeten beschikken (bijvoorbeeld die van 'Rentmeester NVR'). Eén van de leden van de raad van bestuur beschikt over de certificering die nodig is om de rentmeester-taken adequaat uit te voeren en is op de hoogte van de wet- en regelgeving die toepasbaar is. De hierin genoemde wijzigingen van wet- en regelgeving en mogelijke ontwikkelingen in jurisprudentie met betrekking tot pacht en erfpacht, kunnen zowel tot onverwachte en/of hogere kosten en/of lagere inkomsten leiden, maar kunnen ook leiden tot een lagere marktwaarde van de gronden, waardoor de uitgevende instelling niet (tijdig) aan haar rente- of andere verplichtingen jegens obligatiehouders kan voldoen.

Risico van onderverzekering en calamiteiten

Het risico bestaat dat de uitgevende instelling onverwachts hoge kosten moet dragen als sprake is van een gebeurtenis die vanwege zijn aard - bijvoorbeeld een terroristische aanslag, natuurramp, pandemie of oorlogssituatie - niet door verzekeraars wordt gedekt waardoor de uitgevende instelling mogelijk niet aan haar rente-, aflossing- of andere verplichtingen onder de obligatielening kan voldoen. Ook bestaat het risico van schade die weliswaar door een verzekering is gedekt, maar waarvan de omvang boven de maximale dekking uitkomt. De hoogte van dergelijke risico's hangt af van de kans dat een dergelijke gebeurtenis zich voordoet en de schade die alsdan ontstaat.

Door externe omstandigheden zoals aanhoudende regenperiodes, verontreiniging van naburige percelen of illegale lozingen kan sprake zijn van wateroverlast of milieukundige incidenten, zoals bodemverontreiniging, hetgeen kan leiden tot structuurschade en/of gebruiksbepalingen. Onder dergelijke omstandigheden kan sprake zijn van het teruglopen van pachtinkomsten en van een lagere grondwaarde. De gronden zijn niet verzekerd en voor zover enige schade optreedt die niet wordt vergoed of hersteld, kan dit een waardedaling van de gronden veroorzaken.

Risico van (maatregelen ter bestrijding van) het Coronavirus

Sinds maart 2020 is Nederland geconfronteerd met het Coronavirus. Dit leidt, naast de gevolgen voor de volksgezondheid tevens tot een crisis op maatschappelijk en economisch vlak. Deze pandemie heeft mogelijk gevolgen voor de uitgevende instelling. De uitgevende instelling analyseert de risico's frequent. In de gecontroleerde jaarrekening 2020 zijn passages opgenomen omtrent deze risico's.

Hierin onderkent de uitgevende instelling de volgende specifieke risico's:

- Verhoogd debiteurenrisico (risico dat pachters hun verplichtingen niet nakomen);

Wat betreft het debiteurenrisico, dit risico verschilt per type bedrijf. De gevolgen van de pandemie voor de uitgevende instelling in 2022 zullen naar verwachting haar continuïteit niet in gevaar brengen, omdat naar de huidige inzichten van de uitgevende instelling slechts een beperkt deel van de (erf)pachters hier nadelige gevolgen van ondervindt.

Hoewel onder de huidige omstandigheden de uitvoerende instelling de gevolgen van het coronavirus niet als een risico voor de continuïteit inschat, realiseert zij zich ook dat de door het coronavirus ontstane situatie langer kan voortduren. De uitgevende instelling kan de mogelijke (lange) termijn impact van dit risico moeilijk inschatten. Wanneer de situatie verslechtert of langer duurt kan dit mogelijke negatieve consequenties hebben voor pachters en de financiële situatie van de uitgevende instelling. Tevens zouden bestuurders kunnen wegvallen zonder dat adequate opvolging wordt gerealiseerd. Daarnaast zouden negatieve effecten kunnen optreden die de uitgevende instelling nu nog niet kan overzien. Zie tevens de eerder beschreven risico's rondom waardenschommelingen en pachters die hun verplichtingen jegens de uitgevende instelling niet nakomen. Mocht de lange termijn impact van het coronavirus zich materialiseren zoals hiervoor beschreven dan kan de uitgevende instelling mogelijk niet aan haar rente- of andere verplichtingen aan obligatiehouders voldoen.

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt € 1.250.000

Er is geen vaste inschrijfperiode of eindtermijn. De obligaties worden per inschrijving uitgegeven en het moment van uitgifte wordt bepaald op het moment dat de inschrijving is bevestigd door de Uitgevende Instelling en de betaling door de Uitgevende instelling is ontvangen. De obligaties worden uitgegeven tot het moment dat het maximum aantal uit te geven obligaties (2.500) is bereikt.

De opbrengst wordt gebruikt voor de (her)financiering van (een deel van) de aankoopkosten van de grond ten behoeve van concrete objecten die al in beheer zijn bij de Uitgevende Instelling (herfinanciering) of nieuw in beheer worden genomen (nieuwe aankoop en financiering). Van de opbrengst wordt het gehele bedrag gebruikt voor aankoop danwel herfinanciering van gronden. Geen kosten van de Uitgevende Instelling zullen met de opbrengst worden gefinancierd.

De opbrengst is voldoende voor de (her)financiering van (een deel van) de aankoopkosten van grond ten behoeve van concrete objecten.

De uitgevende instelling heeft naast de kosten met betrekking tot de investering geen andere kosten.

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente.

De rente bedraagt minimaal 1,5% op jaarbasis.

Het rentepercentage wordt elke vijf jaar geïndexeerd met de gemiddelde inflatie (deflatie) over de voorgaande vijf jaar gemeten via de Consumenten Prijsindex (CPI). Via indexatie zal de rente maximaal oplopen tot 4% per jaar over het oorspronkelijk ingelegde bedrag. Wanneer er over de vijf kalenderjaren inflatie is opgetreden, wordt de indexering vastgesteld door de CPI van het laatste jaar te vergelijken met de CPI van de vijf jaar daarvoor 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, voor het eerst in 2027.

De obligaties kennen geen bonusrente.

De belegger ontvangt de rente jaarlijks op de rentedatum.

Zie hieronder het schema van de jaarlijkse rente per obligatie (*).

Jaar	Rente	Aflossing	Totaal
1	7,50	-	7,50
2	7,50	-	7,50
3	7,50	-	7,50
4	7,50	-	7,50
5	7,50	-	7,50
6-10 *	8,08	-	8,08
11-15 *	8,70	-	8,70
e.v.			

(*)

- Bovenstaande tabel toont de verwachte minimale jaarlijkse Rentebetalingen aan een Obligatiehouder gedurende de eerste vijf jaren per Obligatie.

- Voor de jaren daarna is de rente afhankelijk van de ontwikkeling van de inflatie (zie hieronder) en daarvoor kan geen verwachting worden aangegeven. Als voorbeeld is uitgegaan van 1,5% inflatie per jaar. De rente zal echter nooit lager worden dan de aanvangsrente.
- Het rentepercentage wordt elke vijf jaar geïndexeerd met de gemiddelde inflatie (deflatie) over de voorgaande vijf jaar gemeten via de Consumenten Prijsindex (CPI). Via indexatie zal de rente maximaal oplopen tot 4% per jaar over het oorspronkelijk ingelegde bedrag. Wanneer er over de vijf kalenderjaren inflatie is opgetreden, wordt de indexering vastgesteld door de CPI van het laatste jaar te vergelijken met de CPI van de vijf jaar daarvoor en valt de nieuwe rente hoger uit. Wanneer er over deze periode per saldo 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, voor het eerst in 2027.

De investering levert wel genoeg inkomsten op voor de eerste uitbetalingsdatum om uit die inkomsten het rendement van alle beleggers te kunnen vergoeden.

Er zijn naast de beleggers geen andere personen die inkomsten (anders als bedoeld onder 'kosten') ontvangen uit de investering.

Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

De uitgevende instelling is actief sinds 29-12-1978. De volgende financiële informatie is de meest recent beschikbare informatie.

Balans

De datum van deze informatie is 01-11-2021.

Het eigen vermogen bedraagt € 6.941.000 en bestaat uit:

- Reserves en fondsen € 4.694.000
- Eeuwigdurende obligaties € 2.247.000

Het vreemd vermogen bedraagt € 20.590.000 en bestaat uit:

- Voorzieningen € 321.000
- Obligaties Samen voor Grond I € 7.213.000
- Lang- en kortlopende schulden € 13.056.000
- De verhouding eigen vermogen / vreemd vermogen is 25 / 75. Na de uitgifte van de eeuwigdurende obligaties en de thans lopende uitgifte Samen voor Grond II (€ 3.100.000) is deze verhouding 26 / 74.

De uitgevende instelling maakt geen gebruik van een additionele financiering.

Het werkkapitaal bedraagt € 555.932 en bestaat uit:

- Vlottende Activa en Liquide middelen € 815.000
- Kortlopende schulden € 259.068

Het bedrag aan uitstaande leningen is € 13.056.000

Zekerheden

De uitgevende instelling heeft geen zekerheden en geen garanties verleend aan obligatiehouders.

Resultatenrekening

De volgende informatie ziet op 01-01-2021 tot 01-11-2021 en is de meest recent beschikbare informatie.

De omzet voor deze periode bedraagt € 798.000

De operationele kosten over deze periode bedragen € 331.000

De overige kosten over deze periode bedragen € 373.000

De nettowinst over deze periode bedraagt € 94.000

Na de uitgifte van de obligaties bedraagt het werkkapitaal ca. € 555.932, resultaat minus rente kosten en belastingen.

Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op 15-01-2022 en loopt door tot het maximum aantal uit te geven obligaties van 2.500 is bereikt.

De uitgevende instelling is als enige bevoegd obligaties toe te wijzen. Zij kan zonder opgaaf van reden een inschrijving weigeren. In het laatste geval zullen de reeds gestorte gelden geheel worden teruggestort.

De obligaties worden per inschrijving uitgegeven en de uitgiftedatum van de obligaties wordt bepaald op het moment dat de inschrijving is bevestigd door de Uitgevende Instelling en de betaling door de Uitgevende instelling is ontvangen. De ingangsdatum zal door de uitgevende instelling worden vastgelegd en aan de obligatiehouders worden gecommuniceerd.

Beleggers dienen zich in te schrijven via <https://www.bdgrondbeheer.nl>