

31 december 2021

INFORMATIEMEMORANDUM

Eeuwigdurende Obligatielening II



Het Informatiememorandum wordt gepubliceerd in verband met de aanbidding en uitgifte van in totaal maximaal 2.500 obligaties van € 500 (*vijfhonderd euro*) nominaal per stuk voor een totaal van maximaal € 1.250.000 (*eenmiljoen tweehonderdvijftigduizend euro*)

door

Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw

Een stichting opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrechtse Heuvelrug, Nederland.

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



VOORWOORD

Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw

De hoofdactiviteit van Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw (de 'Uitgevende Instelling') is om landbouwgrond te verwerven en langjarig te verpachten aan agrarische ondernemingen, zoals boeren en tuinders, die de grond voor langere termijn duurzaam gebruiken. Onderdeel daarvan is ook om landbouwgrond vrij te maken: de Uitgevende Instelling zal de verworven grond niet meer op de markt brengen. Op deze wijze beoogt de Uitgevende Instelling een bijdrage te leveren aan de opbouw van een duurzaam voedsel- en landbouwsysteem in Nederland en deze voor de komende generaties veilig te stellen.

Obligatielening om grond te (her)financieren

De Stichting heeft per 1 november 542 hectare landbouwgrond in beheer en wil de transitie naar een duurzaam voedsel- en landbouwsysteem versnellen door in de komende jaren naast het aantrekken van donaties en bancaire financiering ook andere financieringsinstrumenten voor het aantrekken van geld te ontwikkelen. Met het aantrekken van nieuw geld wil de Uitgevende Instelling nieuwe gronden verwerven en zodoende kan zij meer grond in pacht uitgeven en haar kernactiviteit uitbreiden. De uitgifte van deze Obligatie is een stap in deze richting.

Met de opbrengst van deze Obligatie trekt de Stichting financiële middelen aan om nieuwe grond aan te kopen ten behoeve van biologisch dynamische en/of natuurvriendelijke landbouw en nieuwe voedselinitiatieven die voldoen aan de doelstellingen van de Stichting. Ook kan de Uitgevende Instelling bestaande (korter lopende) financieringen hiermee aflossen, zodat de betreffende grond veilig gesteld wordt voor de komende generaties.

U kunt meedoen!

De Uitgevende Instelling biedt u de mogelijkheid om rechtstreeks te participeren in de transitie naar een lange termijn duurzaam voedsel- en landbouwsysteem.

In dit Informatiememorandum vindt u alle relevante informatie over de Obligatielening, niet alleen alle voordelen maar ook de risico's. Mocht u vervolgens nog vragen hebben na het doornemen van dit memorandum, neem dan gerust contact met ons op via het e-mail adres: info@bdgrondbeheer.nl.

Heeft u interesse? Dan kunt u vanaf 15 januari 2022 inschrijven op de Obligatielening via de website van de Uitgevende Instelling: www.bdgrondbeheer.nl.

Kees van Biert

Voorzitter Raad van Bestuur

INHOUDSOPGAVE

1	Samenvatting	5
1.1	Inleiding en doel van de uitgifte van de Obligatielening	5
1.2	Samenvatting van de aanbieding	5
1.3	de Uitgevende Instelling	7
1.4	De aan te kopen Grond	9
1.5	Financiële Informatie	10
1.6	Risicofactoren (samenvatting).....	12
1.7	Deelname.....	12
2	Belangrijke informatie voor Geïnteresseerden	13
2.1	Obligatielening en de Uitgevende Instelling	13
2.2	Verklarende woordenlijst	13
2.3	Onderzoeksplicht van de informatie	13
2.4	Risico's verbonden aan participatie in de Obligatielening	13
2.5	Verantwoordelijkheid informatie	13
2.6	Prognoses en aansprakelijkheid	14
2.7	Verkoop- en overdrachtsbeperkingen	14
2.8	Wet Financieel Toezicht	14
2.9	Mogelijk tegenstrijdige belangen	15
2.10	Inschrijven op de Obligatielening	15
2.11	Toepasselijk recht, taal, valuta en datum	15
3	Beschrijving van de aanbieding	16
3.1	Doelstelling van de uit te geven Obligatielening	16
3.2	Belangrijkste kenmerken van de aanbieding	16
3.3	Rente en Aflossing	17
3.4	Verhandelbaarheid van de Obligaties	18
3.5	Opbrengst van Obligatielening kleiner dan € 1.250.000	18
3.6	Ingangsdatum van de Obligatielening	19
3.7	Informatievoorziening aan Obligatiehouders	19
3.8	Obligatievoorwaarden	19
4	De Uitgevende Instelling en haar Activiteiten	20
4.1	“Landbouwgrond in goede handen over de generaties heen”	20
4.2	Activiteiten van de Uitgevende Instelling.....	21
5	De Uitgevende Instelling	25
5.1	De Uitgevende Instelling	25
6	Financiële informatie	29
6.1	Financiële positie van de Uitgevende Instelling	29
6.2	Resultaatprognose van de Uitgevende Instelling	32
6.3	Externe verslaggeving.....	35
6.4	Accountant van de Uitgevende Instelling	35
7	Risicofactoren	36
7.1	Inleiding	36
7.2	Risico's verbonden aan de Uitgevende Instelling en haar onderneming.....	36
7.3	Risico's verbonden aan de Obligatielening	38
7.4	Overige risico's	39
8	Fiscale informatie	41
8.1	Algemeen.....	41

8.2	De Uitgevende Instelling	41
8.3	Obligatiehouders	41
9	Deelname Obligatielening	43
9.1	Inschrijvingsperiode.....	43
9.2	Inschrijvingsproces	43
9.3	Herroeping.....	43
9.4	Toewijzing Obligaties.....	44
9.5	Levering van de Obligaties door inschrijving in het Register	44
9.6	Ingangsdatum	44
9.7	Obligatievoorwaarden.....	44
	Bijlage 1: Definities.....	45
	Bijlage 2: Obligatievoorwaarden	46

1 SAMENVATTING

Deze samenvatting dient als inleiding op het Informatiememorandum. Geïnteresseerden dienen kennis te nemen van het gehele Informatiememorandum alvorens een investering in de Obligatielening te overwegen.

1.1 INLEIDING EN DOEL VAN DE UITGIFTE VAN DE OBLIGATIELENING

De Uitgevende Instelling, Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw, beoogt de Obligatielening uit te geven om € 1.250.000 op te halen ter financiering van reeds verworven en nieuw te verwerven landbouwgrond. Met de opbrengst van deze Obligatie trekt de Stichting financiële middelen aan om nieuwe grond aan te kopen ten behoeve van natuurvriendelijke landbouw en nieuwe voedselinitiatieven die voldoen aan de doelstellingen van de Stichting. Ook kan de Uitgevende Instelling bestaande (kortere lopende) financieringen hiermee aflossen, zodat de betreffende grond veilig gesteld wordt voor de komende generaties.

De aankoop van de grond biedt boeren de mogelijkheid een toekomstbestendig duurzaam bedrijf op te bouwen. Zonder gebruik van kunstmest en chemische gewasbeschermingsmiddelen, waarbij de maatschappelijke impact die wordt gerealiseerd ook inzichtelijk wordt gemaakt.

De Uitgevende Instelling zal gerealiseerde waarde-elementen meten en aan stakeholders (waaronder Obligatiehouders) rapporteren, zoals bijvoorbeeld het effect op bodemkwaliteit, biodiversiteit, natuur en landschap, alsmede sociale impact. Daarnaast zal het financiële rendement worden gerapporteerd. Het rendementsprofiel van de Obligaties is gebaseerd op de aankoop van landbouwgrond op het huidige prijsniveau, afgezet tegen de jaarlijkse pachtinkomsten (gebaseerd op het duurzaam voortbrengend vermogen van de grond).

1.2 SAMENVATTING VAN DE AANBIEDING

Uitgevende Instelling	Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw.
Omvang	Maximaal € 1.250.000.
Impact	De Uitgevende Instelling zal gerealiseerde waarde-elementen meten en aan Obligatiehouders rapporteren, zoals bijvoorbeeld het effect op bodemkwaliteit, biodiversiteit, natuur en landschap, alsmede de sociale impact. Daarnaast is de Obligatiehouder verzekerd van de eeuwigheidswaarde van deze investering: Het feit dat de grond die met deze Obligatie is gefinancierd, eeuwig beschikbaar blijft voor duurzame vormen van landbouw.
Rente	minimaal 1,5% (één en vijf tiende procent) 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 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.
Looptijd	eeuwigdurend (geen einde looptijd)
Nominale waarde en uitgifteprijs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ € 500 per Obligatie (de minimale inleg). ▪ De Obligaties worden uitgegeven tegen de nominale waarde.
Rangorde Obligatielening	De Obligatielening is en wordt niet achtergesteld aan een andere financiering.

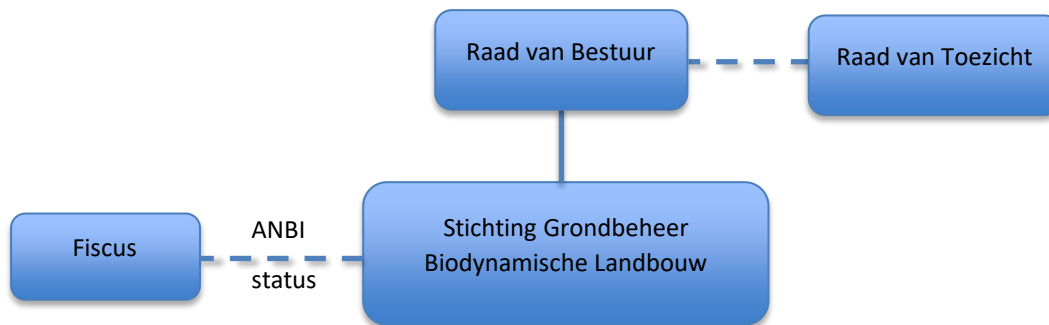
Rentebetaling	De verschuldigde Rente wordt jaarlijks achteraf betaald, telkens op de Rentedatum dan wel op een met de obligatiehouder nader overeengekomen datum.
Aflossing	De Obligatielening wordt niet afgelost.
Transactiekosten	▪ geen

Voor een volledig overzicht van de voorwaarden van de Obligatielening wordt u verwezen naar Bijlage 1 (Definities) en Bijlage 2 (Obligatievoorwaarden).

1.3 DE UITGEVENDE INSTELLING

1.3.1 Juridische structuur

De Uitgevende Instelling heeft een juridische structuur zoals deze hieronder vereenvoudigd is afgebeeld.



- 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) en maakt geen deel uit van een groep.
- De Uitgevende Instelling is een stichting statutair gevestigd te Utrechtse Heuvelrug en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41178254.
- De Uitgevende Instelling wordt bestuurd door een Raad van Bestuur die op haar beurt wordt gecontroleerd door een Raad van Toezicht. Beide organen worden nader beschreven in paragraaf 5.1.4 (*Beleidsbepalers van de Uitgevende Instelling*).
- De Uitgevende Instelling heeft geen personeel in dienst. Het werk wordt uitgevoerd door de vier bestuursleden die, naast hun bestuursfunctie, als zzp-er werkzaamheden voor de Uitgevende Instelling verrichten. Daarnaast worden voor specifieke werkzaamheden (bijvoorbeeld communicatie) derden (zzp-ers) ingeschakeld. De activiteiten van de Uitgevende Instelling worden uitgeoefend in overeenstemming met de statuten en met de bepalingen van Nederlands recht.
- De Uitgevende Instelling is in 2008 aangemerkt als een Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI). Dit betekent dat de Uitgevende Instelling door de Belastingdienst wordt erkend als goed doel. Giften aan de Uitgevende Instelling zijn (binnen daarvoor geldende regels) aftrekbaar voor de inkomsten- of vennootschapsbelasting.

1.3.2 De portefeuille landbouwgrond van de Uitgevende Instelling

De Uitgevende Instelling heeft per 1 november 2021 541,7 hectare (ha) landbouwgrond in beheer zoals in onderstaande tabel weergegeven.

Deze landbouwgrond wordt aan vierentwintig (24) agrarische ondernemingen in pacht uitgegeven. Alle ondernemers zijn gecommitted om een gezonde bodem, een gezonde voeding en een gezonde economie te realiseren.

Object	Gemeente	hectare (ha)
Hoge Kamp	Apeldoorn	9,4
Noorderhoeve	Bergen (NH)	4,0
Hondspol	Driebergen-Rijsenburg	40,3
Kraaybeekerhof	Driebergen-Rijsenburg	5,8
De Kromme Lepel	Halsteren	10,6
De Vrolijke Noot	Havelte	4,2
De Grote Kamp	Keppel	4,0
Naoberhoeve	Ruinen	37,0
De Jong, Gaastzigt	Sint-Johannesga	14,0
De Zonnehorst	Staphorst	6,8
Thedingsweert	Tiel	27,7
Watertuin	Vierlingsbeek	4,6
Eindelienge	Vlissingen	4,3
De Vijfsprong	Vorden	19,6
Brunia	Flansum	25,8
Herenboeren Weert	Weert	11,9
Korenbloem	Zeewolde	45,4
Zonnehoeve	Zeewolde	50,3
Wilhelminahoeve	Sint Philipsland	79,8
Ter Linde	Oostkapelle	83,0
Boerz	Zeewolde	44,5
Fruitweelde	Ingen	3,6
't Anker	Brummen	1,2
De Bosmantel	Andijk	3,9
Totaal		541,7

Toelichting:

Alle gronden in beheer zijn in eigendom van de Uitgevende Instelling en worden in erfpacht uitgegeven, met uitzondering van de gronden van de Korenbloem en de Zonnehoeve. Korenbloem en de Zonnehoeve zijn door de Uitgevende Instelling langjarig gepacht van het Rijksvastgoedbedrijf (reguliere pacht) en worden onder dezelfde voorwaarden aan de betreffende pachters onderverpacht.

1.4 DE AAN TE KOPEN GROND

Met de opbrengst van deze Obligatie trekt de Stichting financiële middelen aan om nieuwe grond aan te kopen ten behoeve van natuurvriendelijke landbouw en nieuwe voedselinitiatieven die voldoen aan de doelstellingen van de Stichting. Ook kan de Uitgevende Instelling bestaande (korter lopende) financieringen hiermee aflossen, zodat gewaarborgd wordt dat de betreffende grond veilig gesteld wordt voor de komende generaties. De grond is dan vrij gemaakt, zonder aflossingsverplichtingen en er worden geen zekerheden op deze gronden gevestigd.

De aankoop van de grond biedt boeren de mogelijkheid een toekomstbestendig duurzaam bedrijf op te bouwen, zonder gebruik van kunstmest en chemische gewasbeschermingsmiddelen, waarbij de maatschappelijke impact die wordt gerealiseerd inzichtelijk wordt gemaakt.

Obligatiehouders kunnen (indien gewenst) specifiek een bestemming meegeven aan hun investering. De bestemming betreft een van de lopende projecten die op de website van de Uitgevende Instelling zijn/worden vermeld.

Op de website van de Uitgevende Instelling staat een overzicht van de natuurvriendelijke landbouw en voedselinitiatieven die momenteel grond gebruiken: <https://www.bdgrondbeheer.nl/content/pachters>

1.5 FINANCIËLE INFORMATIE

1.5.1 Financiële positie van de Uitgevende Instelling

Onderstaande tabel toont de pro forma balans van de Uitgevende Instelling na uitgifte van deze Obligatielening. Hierbij is uitgegaan van een opbrengst van de uitgifte van de Samen voor Grond II Obligatie van € 3.100.000 en een opbrengst van de uitgifte van deze Eeuwigdurende Obligatie II van € 1.250.000.

Activa	€ x 000	Passiva & Eigen vermogen	€ x 000
Materiële Vaste Activa	29.799	Eigen vermogen	6.941
		Eeuwigdurende Obligatie II	1.250
Financiële Vaste Activa	767	Voorziening	321
Vlottende Activa	815	Obligaties Samen voor Grond I	7.213
		Obligaties Samen voor Grond II	3.100
		Lang- en kortlopende schulden	12.556
Totaal	31.381	Totaal	31.381

- Alle bedragen zijn afgerond naar euro's in duizendtallen.
- Bovenstaande balans is als uitgangspunt meegenomen in de financiële prognose voor de Uitgevende Instelling in paragraaf 6.2.1 (*Resultaat prognose van de Uitgevende Instelling*).

Toelichting

- De post 'Materiële Vaste Activa' betreft de gronden en gebouwen in eigendom van de Uitgevende Instelling inclusief de met de Obligatielening gefinancierde stukken grond. De stukken gronden worden in vrijwel alle situaties bij de verwerving getaxeed en op basis van die prijs aangekocht.
- De post 'Financiële Vaste Activa' betreft te ontvangen subsidies en een lening aan een van de pachters.
- De post 'Vlottende Activa' betreft liquide middelen, vorderingen en overlopende activa.
- De post 'Eigen vermogen' betreft de reserves en fondsen de uitgegeven eeuwigdurende obligatielening.
- De post 'Eeuwigdurende Obligatie II' betreft de uit te geven Obligaties zoals beschreven in dit Informatiememorandum ad € 1.250.000. Van de opbrengst van deze obligatie is voor dit moment aangenomen dat dit zal leiden tot € 750.000 nieuwe aankopen van grond (verhoging van materiele vaste activa) en € 500.000 (herfinanciering van lang- en kortlopende schulden).
- De post 'Voorziening' betreft een voorziening voor de afkoop van het vruchtgebruik op de Wilhelminahoeve.
- De post 'Obligaties Samen voor Grond I' betreft de in juni 2021 uitgegeven 5-jaars en 10-jaars obligaties.
- De post 'Obligaties Samen voor Grond II' betreft de in december 2021 uitgegeven 15-jaars obligatie.
- De post 'Lang- en kortlopende schulden' betreft leningen van particulieren, Triodos Bank, Triodos Groenfonds en reguliere schulden met een resterende looptijd van een jaar of minder.

1.5.2 Financiële prognose

Onderstaande tabel toont de financiële prognose van de Uitgevende Instelling voor de periode van de eerste 10 jaar van de Looptijd van de Obligatielening.

Bedragen x EUR 1.000	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Pachtinkomsten	501	569	577	584	592	600	609	617	626	634	643
Scheningen en overige baten	380	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310
Som der baten	881	879	887	894	902	910	919	927	936	944	953
Financieringskosten en pacht aan derden	411	474	471	467	465	464	466	462	460	458	456
Bestuur en beheer	197	200	203	206	209	212	215	219	222	225	229
Communicatie en fondsenwerving	80	81	82	84	85	86	87	89	90	91	93
Adviseurs en accountantskosten	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75
Overige lasten	76	77	79	80	81	82	83	85	86	87	88
Som der lasten	829	898	902	905	909	914	923	927	931	936	941
Resultaat	52	(20)	(16)	(11)	(7)	(4)	(4)	(0)	4	7	11

Alle bedragen in de tabel zijn afgerond in euro's op duizendtallen.

- Bovenstaande tabel toont de verwachte resultaten van de Uitgevende Instelling gedurende de eerste 10 jaar van de Looptijd.
- De pachtinkomsten in de financiële prognose van de Uitgevende Instelling zijn de som van pachtinkomsten uit hoofde van bestaande contracten en de verwachte inkomsten uit het verpachten van de beoogde aankoop van de grond.
- Onder scheningen worden zowel eenmalige donaties, onregelmatige giften als periodieke giften (met of zonder vastlegging in een overeenkomst) verstaan.
- Voor de aankoop van (landbouw)gronden maakt de Uitgevende Instelling gebruik van externe financieringen, de financieringskosten in de prognose zijn de kosten die aan deze financieringen verbonden zijn.

De Uitgevende Instelling beoogt niet het behalen van winst. Een beperkt positief resultaat wordt nagestreefd en zal worden ingezet ten behoeve van de doelstelling van de stichting en voor de continuïteit. Het bestuur streeft ernaar dat het resultaat niet negatief wordt.

In paragraaf 6.2.2 (*Algemene toelichting bij de financiële prognose van de Uitgevende Instelling*) is een toelichting opgenomen van de algemene uitgangspunten waarmee de prognose is opgesteld. In paragraaf 6.2.3 (*Toelichting specifieke posten van de financiële prognose van de Uitgevende Instelling*) is een nadere toelichting op de prognose opgenomen.

1.6 RISICOFACTOREN (SAMENVATTING)

Aan het investeren in de Obligatielening zijn risico's verbonden. Geïnteresseerden dienen zichzelf te informeren, kennis van het gehele Informatiememorandum, en van hoofdstuk 7 (*Risicofactoren*) in het bijzonder, te nemen en zorgvuldig te overwegen of een investering in de aangeboden Obligaties voor hen passend is.

Wanneer één of meerdere risico's tot uiting komen, zal dit een nadelig effect hebben op de mogelijkheden van de Uitgevende Instelling om op tijd en volledig aan haar verplichtingen onder de Obligatielening te voldoen ten gevolge waarvan de Obligatiehouders in het uiterste geval hun investering deels of zelfs volledig zouden kunnen verliezen.

De belangrijkste op dit moment aan Uitgevende Instelling bekende risicofactoren zijn opgenomen in onderhavig Informatiememorandum. Risico's en onzekerheden die op dit ogenblik niet aan Uitgevende Instelling bekend zijn of waarvan Uitgevende Instelling momenteel denkt dat ze onbelangrijk zijn, kunnen in de toekomst eveneens een nadelig effect hebben op de financiële positie van de Uitgevende Instelling of op de waarde van de Obligaties.

De belangrijkste risico's verbonden aan participeren in de Obligatielening staan hieronder opgesomd en worden in hoofdstuk 7 (*Risicofactoren*) nader toegelicht.

Risico's verbonden aan de Uitgevende Instelling en haar onderneming

- Risico van waardenschommelingen van de landbouwgrond van de Uitgevende Instelling;
- Risico dat een of meerdere pachters haar verplichtingen jegens de Uitgevende Instelling niet nakomen;
- Risico van einde pacht;
- Risico van het wegvallen van schenkingen;
- Risico van een niet adequate uitvoering van het acceptatiebeleid.

Risico's verbonden aan de Obligatielening

- Risico van beperkte verhandelbaarheid van Obligaties;
- Risico van geen objectieve waardering van de Obligaties;

Overige risico's

- Risico van fouten in of disputen voortvloeiende uit overeenkomsten;
- Risico van wijzigende wet- en regelgeving;
- Risico van onderverzekering en calamiteiten;
- Risico van (maatregelen ter bestrijding van) het Coronavirus.

1.7 DEELNAME

De mogelijkheid om te participeren in de Obligatielening wordt uitsluitend in Nederland aangeboden. Geïnteresseerden kunnen zich gedurende de Inschrijvingsperiode vanaf 15 januari 2022 totdat het maximale aantal uit te geven obligaties is bereikt (of zoveel eerder als dat de Uitgevende Instelling de Inschrijvingsperiode sluit) inschrijven via www.bdgrondbeheer.nl.

In hoofdstuk 9 (*Deelname*) wordt het inschrijvingsproces nader toegelicht.

2 BELANGRIJKE INFORMATIE VOOR GEÏNTERESSEERDEN

2.1 OBLIGATIELENING EN DE UITGEVENDE INSTELLING

De Uitgevende Instelling, Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw, beoogt de Obligatielening uit te geven om € 1.250.000 op te halen ter financiering van reeds verworven en nieuw te verwerven landbouwgrond. Met de opbrengst van deze Obligatie trekt de Stichting de financiële middelen aan om nieuwe grond aan te kopen ten behoeve van natuurvriendelijke landbouw en nieuwe voedselinitiatieven die voldoen aan de doelstellingen van de Stichting. Ook kan de Uitgevende Instelling bestaande (korter lopende) financieringen hiermee aflossen (herfinancieren), zodat gewaarborgd wordt dat de betreffende grond veiliggesteld wordt voor de komende generaties. De grond is dan vrij gemaakt, zonder aflossingsverplichtingen en er worden geen zekerheden op deze gronden gevestigd.

De aankoop van de grond biedt boeren de mogelijkheid een toekomstbestendig duurzaam bedrijf op te bouwen Zonder gebruik van kunstmest en chemische gewasbeschermingsmiddelen, waarbij de maatschappelijke impact die wordt gerealiseerd ook inzichtelijk wordt gemaakt.

De uit te geven Obligatielening bedraagt € 1.250.000 en kent geen einde van de looptijd: deze is eeuwigdurend. De Rente op de Obligatielening bedraagt minimaal 1,5% op jaarbasis en wordt elke vijf jaar geïndexeerd met de Consumenten Prijsindex (CPI) over de voorgaande vijf jaar.

Met inachtneming van de Obligatievoorwaarden wordt jaarlijks achteraf de verschuldigde Rente betaald aan de Obligatiehouders. De Obligatielening wordt niet afgelost.

In dit Informatiememorandum worden de details met betrekking tot Obligatielening uiteengezet.

2.2 VERKLARENDE WOORDENLIJST

Begrippen en afkortingen in dit Informatiememorandum die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in *Artikel 1: Definities* van de *Obligatievoorwaarden* zoals opgenomen in *Bijlage 1*.

2.3 ONDERZOEKSPLIJCHT VAN DE INFORMATIE

Dit Informatiememorandum is uitsluitend informatief van aard, is geenszins alomvattend en pretendeert niet dat het alle relevante informatie en noodzakelijke gegevens bevat. Geïnteresseerden dienen zelf onderzoek te verrichten en een eigen analyse en beoordeling te maken van onderhavige propositie, de Uitgevende Instelling en de daaraan verbonden risico's.

De Uitgevende Instelling biedt Geïnteresseerden de mogelijkheid om op enig moment gedurende de Inschrijvingsperiode vragen te stellen met betrekking tot de aanbieding van Obligaties. Geïnteresseerden kunnen de Uitgevende Instelling hiervoor benaderen op het emailadres: info@bdgrondbeheer.nl.

2.4 RISICO'S VERBONDEN AAN PARTICIPATIE IN DE OBLIGATIELENING

Aan het participeren in de Obligatielening zijn risico's verbonden. Geïnteresseerden dienen daarom de informatie in dit Informatiememorandum en in het bijzonder de informatie in hoofdstuk 7 (*Risicofactoren*) zorgvuldig te bestuderen alvorens te besluiten tot eventuele deelname. Geïnteresseerden wordt nadrukkelijk geadviseerd onafhankelijk advies in te winnen teneinde zich een afgewogen oordeel te vormen over de risico's verbonden aan het participeren in de Obligatielening.

2.5 VERANTWOORDELIJKHEID INFORMATIE

Uitsluitend de Uitgevende Instelling, Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw, statutair gevestigd te Utrechtse Heuvelrug, is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens in het Informatiememorandum.

De Uitgevende Instelling verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen, en voor zover haar bekend, de gegevens in het Informatiememorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Informatiememorandum zou wijzigen. Het voorgaande neemt niet weg dat Uitgevende Instelling geen aansprakelijkheid aanvaardt voor uitkomsten van en verwachtingen gebaseerd op dit Informatiememorandum.

Behoudens de Uitgevende Instelling is niemand gerechtigd of gemachtigd enige informatie te verstrekken of verklaring(en) af te leggen in verband met dit Informatiememorandum of anderszins te communiceren over de gegevens in dit Informatiememorandum. Informatie of verklaringen verstrekt of afgelegd in strijd met het voorgaande dienen niet te worden beschouwd als ware deze verstrekt door of namens de Uitgevende Instelling, deze aanvaardt dan ook geen aansprakelijkheid in dat verband.

2.6 PROGNOSES EN AANSPRAKELIJKHEID

De in dit Informatiememorandum opgenomen aannames, prognoses en inschattingen zijn gebaseerd op de ten tijde van de totstandkoming van dit Informatiememorandum geldende verwachtingen, (markt-)omstandigheden en toepasselijke wet- en regelgeving en informatie die de Uitgevende Instelling naar eer en geweten als betrouwbaar heeft gekwalificeerd.

Uitgevende Instelling en haar adviseurs wijzen elke vorm van aansprakelijkheid voor schade of inkomstenderving, al dan niet voorzienbaar, voortvloeiend uit hun handelen en/of nalaten uitdrukkelijk af. Er zullen ongetwijfeld verschillen ontstaan tussen de prognoses gepresenteerd in dit Informatiememorandum en de feitelijke situatie ten tijde van en gedurende de Looptijd van de Obligatielening. Die verschillen kunnen materieel zijn. Er wordt geen enkele garantie gegeven aan Obligatiehouders, ook niet op de gepresenteerde prognoses van resultaten en rendementen.

2.7 VERKOOP- EN OVERDRACHTSBEPERKINGEN

De afgifte en verspreiding van dit Informatiememorandum alsmede het aanbieden, verkopen en leveren van een Obligatielening kan in bepaalde jurisdicties onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. De Uitgevende Instelling adviseert personen die in het bezit komen van dit Informatiememorandum zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. De Uitgevende Instelling aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige schending van enige zodanige beperking door wie dan ook. Dit Informatiememorandum houdt als zodanig geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende wet- en regelgeving niet is geoorloofd.

2.8 WET FINANCIËEL TOEZICHT

In artikel 53 lid 2 van de vrijstellingsregeling onder de Wet Financieel Toezicht ('Wft') is bepaald dat het aanbieden van effecten aan het publiek zonder een algemeen verkrijgbaar en door de Autoriteit Financiële Markten ('AFM') goedgekeurd Informatiememorandum is toegestaan, voor zover het effecten betreft die deel uitmaken van een aanbieding waarbij de totale waarde van de aanbieding minder dan € 5.000.000 bedraagt. De Uitgevende Instelling verklaart dat de totale waarde van aanbiedingen in de afgelopen 12 maanden, met een maximale omvang van € 4.350.000, lager is dan € 5.000.000 en derhalve dat de Uitgevende Instelling met betrekking tot de uitgifte van deze Obligatielening vrijgesteld is van de plicht om een AFM goedgekeurd Informatiememorandum te publiceren.

Onder de vrijstellingsregeling dient de Uitgevende Instelling zich als zodanig bij de AFM te registreren en een door de AFM voorgeschreven 'informatiedocument' te publiceren. Hierbij verklaart de Uitgevende Instelling dat zij hieraan voldaan heeft. Het betreffende 'AFM informatiedocument' is publiekelijk beschikbaar op de website van de Uitgevende Instelling www.bdgrondbeheer.nl.

Dit Informatiememorandum is geen Informatiememorandum in de zin van de Wft en is niet ter goedkeuring voorgelegd aan de AFM. Nadrukkelijk wordt vermeld dat de Uitgevende Instelling geen vergunningplicht heeft ingevolge de Wet Financieel Toezicht ('Wft') en niet onder toezicht staat van de AFM.

2.9 MOGELIJK TEGENSTRIJDIGE BELANGEN

Ten tijde van de publicatie van het Informatiememorandum is de Uitgevende Instelling niet bekend met enig overheidsingrijpen, rechtszaak of arbitrage (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de Uitgevende Instelling, hangende zijn of kunnen worden ingeleid), welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de Uitgevende Instelling.

De leden van de Raad van Bestuur van de Uitgevende Instelling noch de leden van de Raad van Toezicht hebben potentieel conflicterende belangen tussen de plichten jegens de Uitgevende Instelling en hun eigen belangen en/of andere plichten. Alle betrokkenen hebben belang bij een optimaal functioneren en continuïteit van de Uitgevende Instelling.

Voor het overige zijn er geen partijen die een materieel (financieel) belang hebben bij de uitgifte van de Obligaties.

2.10 INSCHRIJVEN OP DE OBLIGATIELENING

De mogelijkheid om te participeren in de Obligatielening wordt uitsluitend in Nederland aangeboden aan in Nederland ingezeten personen en gevestigde bedrijven. Geïnteresseerden kunnen zich gedurende de Inschrijvingsperiode vanaf 15 januari 2022 totdat het maximale aantal uit te geven obligaties is bereikt (of zoveel eerder de Uitgevende Instelling de Inschrijvingsperiode sluit) inschrijven via de website van de Uitgevende Instelling op www.bdgrondbeheer.nl

De Uitgevende Instelling is als enige bevoegd Obligaties toe te wijzen. De Uitgevende Instelling kan zonder opgaaf van reden een Inschrijving weigeren. Zij kan tevens de Inschrijvingsperiode verlengen, verkorten of opschorten, dan wel de aanbidding en uitgifte van de Obligatielening intrekken voorafgaande of gedurende de Inschrijvingsperiode. In het laatste geval zullen eventueel reeds gestorte gelden geheel worden teruggestort.

2.11 TOEPASSELIJK RECHT, TAAL, VALUTA EN DATUM

Op dit Informatiememorandum is Nederlands recht van toepassing. Dit Informatiememorandum verschijnt alleen in de Nederlandse taal. De munteenheid is de Euro, tenzij anders aangegeven.

De datum van dit Informatiememorandum is 31 december 2021. Indien nieuwe informatie na het uitkomen van dit Informatiememorandum leidt tot feitelijke en materiële afwijkingen van de in dit Informatiememorandum opgenomen uitgangspunten en aannames zal hierover zo spoedig mogelijk worden bericht.

3 BESCHRIJVING VAN DE AANBIEDING

3.1 DOELSTELLING VAN DE UIT TE GEVEN OBLIGATIELENING

De Uitgevende Instelling, Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw, beoogt de Obligatielening uit te geven om € 1.250.000 op te halen ter financiering van reeds verworven en nieuw te verwerven landbouwgrond. Met de opbrengst van deze Obligatie trekt de Stichting de financiële middelen aan om nieuwe grond aan te kopen ten behoeve van natuurvriendelijke landbouw en nieuwe voedselinitiatieven die voldoen aan de doelstellingen van de Stichting. Ook kan de Uitgevende Instelling bestaande (korter lopende) financieringen hiermee aflossen (herfinancieren), zodat gewaarborgd wordt dat de betreffende grond veilig gesteld wordt voor de komende generaties. De grond is dan vrij gemaakt, zonder aflossingsverplichtingen en er worden geen zekerheden op deze gronden gevestigd.

De aankoop van de grond biedt boeren de mogelijkheid een toekomstbestendig duurzaam bedrijf op te bouwen Zonder gebruik van kunstmest en chemische gewasbeschermingsmiddelen, waarbij de maatschappelijke impact die wordt gerealiseerd ook inzichtelijk wordt gemaakt.

3.2 BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN DE AANBIEDING

De Obligatielening wordt door de Uitgevende Instelling zelfstandig uitgegeven. Zij biedt Geïnteresseerden de mogelijkheid te participeren in de Obligatielening die de volgende kenmerken heeft:

Uitgevende Instelling	Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw.
Omvang	Maximaal € 1.250.000, minimaal € 250.000.
Impact	De Uitgevende Instelling zal gerealiseerde waarde-elementen meten en aan Obligatiehouders rapporteren, zoals bijvoorbeeld het effect op bodemkwaliteit, biodiversiteit, natuur en landschap, alsmede de sociale impact. Daarnaast is de Obligatiehouder verzekerd van de eeuwigheidswaarde van deze investering: Het feit dat de grond die met deze Obligatie is gefinancierd, eeuwig beschikbaar blijft voor duurzame vormen van landbouw.
Rente	minimaal 1,5% (één en vijf tiende procent) 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 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.
Looptijd	eeuwigdurend (geen einde looptijd)
Nominale waarde en uitgifteprijs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ € 500 per Obligatie (de minimale inleg). ▪ De Obligaties worden uitgegeven tegen de nominale waarde.
Rangorde Obligatielening	De Obligatielening is en wordt niet achtergesteld aan een andere financiering.
Rentebetaling	De verschuldigde Rente wordt jaarlijks achteraf betaald, telkens op de Rentdatum.
Aflossing	De Obligatielening wordt niet afgelost.

Transactiekosten ▪ Geen

Voor een volledig overzicht van de voorwaarden van de Obligatielening wordt u verwezen naar Bijlage 1 (Definities) en Bijlage 2 (Obligatievoorwaarden)

3.3 RENTE EN AFLOSSING

3.3.1 Rente

Verschuldigde Rente

De Uitgevende Instelling is aan Obligatiehouders over de Hoofdsom een Rente verschuldigd van minimaal 1,5% (één en drie tiende procent) 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 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 rentetermijn gaat steeds na de indexatie en dus na vijf jaar in, voor het eerst in 2027.

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: $€ 7,5 \times 122/105 = € 8,71 = 1,74\%$.

Betaling van Rente

De verschuldigde Rente per 31 december van het betreffende jaar wordt gedurende de Looptijd jaarlijks achteraf betaald, uiterlijk drie weken na afloop van deze rentevervaldatum, of op de datum die met de betreffende Obligatiehouder overeen is gekomen.

3.3.2 Looptijd en Aflossing

Looptijd

De Looptijd van de Obligatielening is onbeperkt. Dat wil zeggen dat er geen aflossing zal plaatsvinden op de Obligatie.

Aflossing

- De Uitgevende Instelling zal de Obligatielening niet aflossen.

3.3.3 Schema van Rentebetalingen

Op basis van de informatie in paragraaf 3.3.1 (Rente) en 3.3.2 (Looptijd en Aflossing) is in onderstaande tabellen het schema van Rentebetalingen per Obligatie opgenomen.

Tabel 1: Verwachte Rentebetalingen gedurende de Looptijd voor één (1) 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 van 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 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 (jaar 6).
- Alle bedragen zijn in euro's (€), afgerond naar twee decimalen.

3.4 VERHANDELBAARHEID VAN DE OBLIGATIES

De Obligaties zijn beperkt verhandelbaar (in beginsel enkel tussen Obligatiehouders) en zullen niet worden genoteerd op een gereguleerde markt/beurs, een mkb-groeimarkt of soortgelijk platform. Het voorgaande betekent dat overdracht van de Obligaties gedurende de Looptijd in de praktijk slechts beperkt mogelijk zal zijn waardoor Obligatiehouders moeten uitgaan van een eeuwigdurende investering.

Obligaties zijn alleen vrij overdraagbaar tussen Obligatiehouders onderling. Voor overdracht van een Obligatie aan een niet-Obligatiehouder is schriftelijke toestemming van de Uitgevende Instelling benodigd, tenzij er sprake is van het overlijden van een Obligatiehouder.

Eventuele overdracht van Obligaties kan slechts rechtsgeldig plaatsvinden door middel van een schriftelijke overeenkomst tussen overdragende en verkrijgende Obligatiehouders. De Uitgevende Instelling zal de overdracht, na ontvangst van de hiervoor bedoelde documenten, verwerken in het Register en de betreffende partijen hierover schriftelijk informeren.

De Uitgevende Instelling zal geen faciliterende rol vervullen bij transacties tussen Obligatiehouders. Obligatiehouders zijn zelf verantwoordelijk voor het kopen of verkopen van Obligaties waaronder de schriftelijke vastlegging van de transactie.

3.4.1 Procedure bij overlijden

Bij een melding van overlijden van een Obligatiehouder zal een verklaring van erfrecht worden opgevraagd. In deze verklaring heeft een notaris vastgesteld wie de erfgenamen zijn en wie de nalatenschap afhandelt. Een Obligatie gaan mitsdien van rechtswege over op de erfgenamen zonder dat toestemming van de Uitgevende Instelling vereist is.

Indien de Obligatiehouder in zijn testament de Obligatie heeft gelegateerd aan een derde, zal de Obligatie moeten worden overgedragen aan die derde. Omdat in dat geval sprake is van overdracht zal de Uitgevende Instelling hiervoor toestemming moeten verlenen.

3.5 OPBRENGST VAN OBLIGATIELENING KLEINER DAN € 1.250.000

De inschrijvingsperiode kent geen einddatum. De obligaties worden per inschrijving uitgegeven door de Uitgevende Instelling en de inschrijvingsperiode eindigt wanneer het maximaal aantal obligaties van 2.500 is uitgegeven.

3.6 INGANGSDATUM VAN DE OBLIGATIELENING

Dit is de datum waarop de Uitgevende Instelling de inschrijving heeft bevestigd en de betaling door de Uitgevende Instelling is ontvangen. Vanaf dat moment gaat voor de uitgegeven obligaties de Obligatielening in en worden de geïnvesteerde gelden rentedragend. De ingangsdatum zal door de Uitgevende Instelling worden vastgesteld en aan Obligatiehouders worden gecommuniceerd.

3.7 INFORMATIEVOORZIENING AAN OBLIGATIEHOUDERS

3.7.1 Inzage Register

Bij uitgifte van de Obligatielening zal de Obligatiehouder door de Uitgevende Instelling worden ingeschreven in het Register. Het originele Register wordt bijgehouden door de Uitgevende Instelling.

Obligatiehouders ontvangen per e-mail een bewijs van inschrijving en zijn vrijelijk gerechtigd hun eigen inschrijving in het Register in te zien. Er worden geen ‘papieren’ Obligaties verstrekt.

3.7.2 (Jaarlijkse) informatievoorziening door de Uitgevende Instelling

De Uitgevende Instelling zal jaarlijks de Obligatiehouders informeren over:

- Bijzonderheden m.b.t. het exploitatieresultaat en de impact-metingen van de Uitgevende Instelling;
- Overige bijzonderheden welke relevant kunnen zijn voor de Obligatiehouders, met name waar het de met deze Obligatielening aangekochte objecten betreft.

Gedeponeerde jaarcijfers van de Uitgevende Instelling zijn beschikbaar voor inzage via de website van de Uitgevende Instelling (<https://www.bdgrondbeheer.nl/jaarverslagen>), of ten kantore van de Uitgevende Instelling (op afspraak)

3.8 OBLIGATIEVOORWAARDEN

De volledige voorwaarden waaronder de Uitgevende Instelling de Obligatielening uitgeeft, zijn opgenomen in Bijlage 2 (*Obligatievoorwaarden*) van het Informatiememorandum.

4 DE UITGEVENDE INSTELLING EN HAAR ACTIVITEITEN

4.1 “LANDBOUWGROND IN GOEDE HANDEN OVER DE GENERATIES HEEN”

4.1.1 Inleiding

Dit is waar de Uitgevende Instelling voor staat sinds 1978:

“Landbouwgrond in goede handen over de generaties heen”.

De Uitgevende instelling koopt met diverse vormen van financiering landbouwgrond aan en verpacht deze uitsluitend aan agrarische ondernemingen die (de omschakeling naar) natuurinclusieve landbouw realiseren. Natuurinclusieve landbouw is een economisch rendabel landbouwsysteem, dat optimaal beheer van natuurlijke hulpbronnen duurzaam integreert in bedrijfsvoering, inclusief de zorg voor ecologische functies en de biodiversiteit op en om het bedrijf. Deze agrarische ondernemingen streven een positieve impact na op de leefomgeving en de verbinding van burgers, om burgers kennis bij te brengen over de vraag waar hun voedsel vandaan komt.

De Uitgevende Instelling hanteert het (duurzaam) voortbrengend vermogen van de grond mede als basis voor de hoogte van de pacht. De Uitgevende Instelling kiest bewust, binnen de mogelijkheden van haar financiële prognose, voor deze aanpak om daarmee de agrarische ondernemingen in staat te stellen om, onder voorwaarde van een gezonde bodem en biodiversiteit, gezonde voeding te produceren en tegelijkertijd een redelijk inkomen te realiseren.

Met schenkgelden en later ook (bancaire) financieringen heeft de Uitgevende Instelling vanaf haar oprichting landbouwgrond in Nederland aangekocht. De Uitgevende Instelling heeft per 1 november 2021 542 hectare landbouwgrond in beheer die zij voor de komende generaties beoogt te behouden.

Om een grotere rol te spelen in de transitie naar een lange termijn volhoudbaar landbouw- en voedselsysteem in Nederland, vindt de Uitgevende Instelling het belangrijk om meer grond met een agrarische bestemming beschikbaar te hebben. Met de aankoop van grond met een agrarische bestemming kan de Uitgevende Instelling deze transitie vergroten en versnellen. De Uitgevende Instelling heeft een analyse gemaakt van de financiële mogelijkheden ter ondersteuning van haar missie. Schenkingen en (bancaire) financieringen aantrekken, waarmee de Uitgevende Instelling thans wordt gefinancierd, kennen hun limieten: Schenkingen komen weliswaar regelmatig binnen, maar zijn qua omvang onvoldoende om in de huidige markt op grote schaal (kostbare) landbouwgrond aan te kopen. Financiering (al dan niet bancair) kan slechts voor een deel (70-90%) van de koopprijs van grond worden aangetrokken en kent daarnaast relatief hoge rentelast. Andere financieringsvormen, zoals deze Obligatie, zijn dus nodig om deze grotere impact op de transitie mogelijk te maken. In het voorjaar van 2021 heeft de Uitgevende Instelling middels een obligatie uitgifte (Samen voor Grond I) een bedrag van € 7,2 miljoen opgehaald, waarmee zij in totaal bijna 90 hectare landbouwgrond heeft aangekocht. In december 2021 heeft de Uitgevende Instelling een tweede obligatie uitgifte gedaan (Samen voor Grond II), waarmee zij beoogt een bedrag van € 3,1 miljoen op te halen.

De Uitgevende Instelling blijft daarnaast haar bestaande financieringsrelaties benutten en blijft inzetten op het aantrekken van schenkingen van particulieren voor het vrijmaken van landbouwgrond. Veelal worden periodieke schenkingen in overeenkomsten vastgelegd (zie ook paragraaf 6.1.2)

De uitgifte van de Eeuwigdurende Obligatie is een volgende stap in de transformatie van de Uitgevende Instelling naar een bedrijfsmodel dat voor de lange termijn houdbaar is, waarbij het doel is om te komen tot eeuwigdurende financiering. De eeuwigdurende obligatie maakt dat de transitie naar een circulair voedsel- en landbouwsysteem in Nederland niet alleen kan worden gerealiseerd, maar maakt ook dat zij deze voor de lange termijn kan garanderen. De verkregen gronden worden, conform de statuten en de missie van de Uitgevende Instelling, niet meer verkocht en zijn dus daarmee eeuwig (voor de vele generaties na ons) voor biologisch-dynamische en natuurinclusieve landbouw en vernieuwende voedselinitiatieven beschikbaar.

Samenwerking met partners in het Aardpeer initiatief

De Uitgevende Instelling heeft in de afgelopen jaren zich verbonden met een aantal partners die de doelstelling van de Uitgevende Instelling ondersteunen, en op verschillende gebieden daar iets aan toevoegen; (i) een gemeenschapselement (Herenboeren), (ii) het belang van het, samen met de boer, werken aan biodiversiteit en een gezonde bodem (Wij.land) en (iii) het verkennen van nieuwe businessmodellen en financieringsvormen (Triodos Regenerative Money Centre). De kennis en ervaring van deze partijen zijn samengebracht in het initiatief Aardpeer (www.aardpeer.nl).

De uitgangspunten van de Uitgevende Instelling en de mede-initiatiefnemers van Aardpeer zijn:

- Boeren de mogelijkheid bieden een toekomstbestendig duurzaam bedrijf op te bouwen;
- Burgers verbinden met de bodem die hen voedt.

4.1.2 Korte geschiedenis van de Uitgevende Instelling

‘Grondverkoop: gif voor de economie’, schreef Lex Bos in het tijdschrift Vruchtbare Aarde van december 1976. ‘De biologisch-dynamische landbouwbeweging kan een wezenlijke bijdrage geven aan het gezond maken van de economie en daarmee aan het sociale leven in ruimere zin. Omgekeerd heeft deze beweging slechts overlevingskansen wanneer zij deze bijdrage geeft. Een biologisch-dynamische beweging die alleen haar eerste twee dimensies waarneemt, is ten dode opgeschreven.’ Met die twee dimensies bedoelde hij gezonde voeding en een gezond ecosysteem.

De heer Bos was een van de leden van een economische studiegroep binnen de antroposofische beweging. Zij zochten naar wegen om de economie gezond te maken en wilden de sociale driegeleding van Rudolf Steiner naar de praktijk vertalen. Zo hadden ze Stichting Triodos al opgericht, voorloper van Triodos Bank. Voor hen was duidelijk dat grond geen speculatieobject zou moeten zijn. De extreme stijging van de grondprijzen verziekte de prijzen van landbouwproducten en/of zette het inkomen van de agrariër zwaar onder druk.

Vanuit deze impuls is op 29 december 1978 Stichting Grondbeheer biologisch-dynamische (BD) landbouw opgericht. Met als doel om landbouwgronden te verwerven, en die in beginsel eeuwigdurend beschikbaar te stellen voor agrarische ondernemers die volgens de missie en visie van de Uitgevende Instelling opereren en daarmee een gezonde aarde, gezonde voeding en een gezonde economie nastreven. Zo beoogt de Uitgevende Instelling met landbouwcultuur waarde toe te voegen aan bodem, plant, dier en mens.

In 2021 heeft de Uitgevende Instelling 541,7 hectare landbouwgrond in eigendom en 96 hectare in reguliere pacht. De grond in eigendom wordt hoofdzakelijk in erfpacht uitgegeven aan vierentwintig agrarische ondernemingen. Incidenteel wordt deze grond tijdelijk (op vergelijkbare voorwaarden) in liberale pacht uitgegeven.

Mijlpalen:

29 dec 1978	oprichting Stichting Grondbeheer biologisch-dynamische (BD) landbouw
1 jan 2008	ANBI-status
1 juli 2019	Mede initiator van Aardpeer, samen voor grond (www.aardpeer.nl)
1 jan 2020	Fusie met Stichting Loverendale waarmee ruim 160 hectare extra grond in bezit is gekomen.

4.2 ACTIVITEITEN VAN DE UITGEVENDE INSTELLING

4.2.1 Inleiding

De Uitgevende Instelling beheert landbouwgrond die zij heeft verworven, door deze aan agrarische ondernemingen, zoals boerderijen en tuinders, in pacht uit te geven. De grond wordt gebruikt voor de landbouw, in lijn met de uitgiftevoorwaarden die vastgelegd zijn in de pachtovereenkomst. De uitgifte geschiedt hoofdzakelijk in erfpacht (boek 5, titel 7, BW). In een enkel geval geschiedt uitgifte tijdelijk in liberale pacht

(artikel 7:397, lid 1 BW) vooruitlopend op uitgifte in erfpacht of in reguliere onderpacht (artikel 7:311 BW), van twee objecten die de Uitgevende Instelling zelf in reguliere pacht heeft.

Erfpacht is een zakelijk recht dat bij notariële akte wordt gevestigd op een onroerende zaak. Het recht van erfpacht kan worden vervreemd en met een recht van hypotheek worden bezwaard. In het Burgerlijk Wetboek zijn een beperkt aantal dwingende bepalingen opgenomen en een beperkt aantal facultatieve bepalingen, waarvan in de akte van uitgifte in erfpacht kan worden afgeweken. Door de grote mate van contractvrijheid geeft de Uitgevende Instelling grond hoofdzakelijk in erfpacht uit. Dit geeft continuïteit voor eigenaar (de Uitgevende Instelling) en erfpachter en biedt de mogelijkheid om de gewenste bestemming en gebruik ten behoeve van (de transitie naar) een duurzame landbouw tussen de Uitgevende Instelling en erfpachter vast te leggen.

De Uitgevende Instelling hanteert een contractduur van 30 jaar, met de mogelijkheid van verlenging of heruitgifte.

Pacht is een persoonlijk recht dat wordt gevestigd tussen een verpachter en een pachter op een door de Grondkamer¹. Op een reguliere pachtovereenkomst zijn veel dwingende bepalingen van het pachtrecht (boek 7, titel 5, BW) van toepassing, waaronder het continuatierecht (dit houdt in dat bij reguliere pachtovereenkomsten verlenging van de (wettelijke) looptijd van de pachtovereenkomst van rechtswege plaatsvindt), indeplaatsstelling door bloedverwanten, pacht prijsregulering en het voorkeursrecht (bij verkoop van het gepachte moet de verpachter dat eerst aan de pachter te koop aanbieden) voor de pachter. Pacht kan echter niet aan derden worden overgedragen en kan niet met een recht van hypotheek worden bezwaard. Aan de pacht mogen slechts zeer beperkt voorwaarden met betrekking tot de bedrijfsvoering van de pachter worden verbonden. Er wordt nauwelijks nieuwe grond in reguliere pacht uitgegeven; grond wordt vooral in liberale pacht uitgegeven: Liberale pacht is voor bepaalde tijd en veel dwingende bepalingen van het pachtrecht zijn niet van toepassing. Op liberale pachtovereenkomsten van 6 jaar of korter is ook de pacht prijsregulering niet van toepassing.

Tenzij specifiek erfpacht, liberale pacht of reguliere pacht wordt genoemd, wordt in alle gevallen in het Informatiememorandum gesproken over pacht, waaronder dus zowel erfpacht, liberale pacht als reguliere pacht.

Met de ontvangen pacht (bij erfpacht canon genaamd) financiert de Uitgevende Instelling haar operationele en financiële lasten. Daarnaast ontvangt de Uitgevende Instelling schenkingen van particulieren en instituten die zij ook gebruikt om landbouwgrond aan te kopen en in pacht uit te geven.

4.2.2 De portfolio verpachte landbouwgrond van de Uitgevende Instelling

De Uitgevende Instelling heeft per 1 november 2021 541,7 hectare (ha) landbouwgrond in beheer zoals in onderstaande tabel weergegeven.

Deze landbouwgrond wordt aan vierentwintig (24) agrarische ondernemingen in pacht uitgegeven. Alle ondernemers zijn geëngageerd om een gezonde bodem, een gezonde voeding en een gezonde economie te realiseren.

Object	Gemeente	hectare (ha)
Hoge Kamp	Apeldoorn	9,4
Noorderhoeve	Bergen (NH)	4,0
Hondspol	Driebergen-Rijsenburg	40,3
Kraaybeekhof	Driebergen-Rijsenburg	5,8
De Kromme Lepel	Halsteren	10,6
De Vrolijke Noot	Havelte	4,2
De Grote Kamp	Keppel	4,0
Naoberhoeve	Ruinen	37,0

¹ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/grond/pachten-en-verpachten/over-de-grondkamer>

De Jong, Gaastzigt	Sint-Johannesga	14,0
De Zonnehorst	Staphorst	6,8
Thedingsweert	Tiel	27,7
Watertuin	Vierlingsbeek	4,6
Eindelienge	Vlissingen	4,3
De Vijfsprong	Vorden	19,6
Brunia	Flansum	25,8
Herenboeren Weert	Weert	11,9
Korenbloem	Zeewolde	45,4
Zonnehoeve	Zeewolde	50,3
Wilhelminahoeve	Sint Philipsland	79,8
Ter Linde	Oostkapelle	83,0
Boerz	Zeewolde	44,5
Fruitweelde	Ingen	3,6
't Anker	Brummen	1,2
De Bosmantel	Andijk	3,9
Totaal		541,7

Toelichting:

Alle gronden in beheer zijn in eigendom van de Uitgevende Instelling en worden in erfpacht uitgegeven, met uitzondering van de gronden van de Korenbloem en de Zonnehoeve. Korenbloem en de Zonnehoeve zijn door de Uitgevende Instelling langjarig gepacht van het Rijksvastgoedbedrijf (reguliere pacht) en worden onder dezelfde voorwaarden aan de betreffende pachters onderverpacht.

4.2.3 Criteria voor pachters

Criteria om in aanmerking te komen om grond in erfpacht te hebben van de Uitgevende Instelling:

De Uitgevende Instelling ziet grond als een sleutel voor de transitie van het landbouw- en voedselsysteem en daarom wil zij toegang tot grond verschaffen aan agrarische ondernemingen die innovatief en duurzaam opereren. Ondernemers komen zelf met een concrete grondpositie bij de Uitgevende Instelling, die vervolgens beoordeelt of de onderneming aan een aantal basisvoorwaarden met betrekking tot duurzaamheid voldoet, economisch rendabel is en welke transitie de ondernemer voor ogen heeft.

Concreet betekent dit dat erfpachters moeten aangeven welke impact hun initiatief op biodiversiteit, natuur & landschap, sociaal en economisch vlak maakt, waarbij in ieder geval de volgende voorwaarden vervuld moeten zijn:

- een circulaire benadering (eigen bedrijf, lokaal, regionaal);
- duurzaam en actief beheer van de bodem (geen kunstmest of chemische gewasbeschermingsmiddelen);
- vergroten van biodiversiteit, herstel van de balans tussen natuur en landbouw;
- borging dierenwelzijn;
- gezonde menswaardige (werk)omstandigheden;
- verbinding zoeken met de omgeving.

Ook worden de financiële onderbouwing en risico's van potentiële pachters getoetst.

Op basis daarvan wordt de prioriteit van de aankoopvoorstellen beoordeeld, alsmede een spreiding over verschillende categorieën initiatieven en regio's. Daarmee worden initiatieven van agrarische ondernemingen over de volle breedte van het 'duurzaamheids-spectrum' ondersteund, maar ook het risico van de grondposities gespreid.

Zoals toegelicht in paragraaf 4.2.1 (*Inleiding*) zal de uitgifte van grond in de regel in erfpacht zijn. Erfpacht biedt volgens de Uitgevende Instelling de beste mogelijkheden en garanties om enerzijds continuïteit en zekerheid te bieden aan eigenaar en erfpachter en anderzijds ook afspraken te maken over de beoogde transitie. De doelen zullen vooraf met elkaar worden afgesproken en er wordt gestreefd naar continue ontwikkeling en ambitieuze en tegelijkertijd realistische voortgang van de transitie. Aanvullend op bestaande certificering rondom duurzaamheid (zoals EKO, Demeter) of in navolging van concepten zoals Herenboeren (zie paragraaf 4.4) staan zelfbeoordeling en intervisie van de pachters van de Uitgevende Instelling centraal bij het monitoren van de voortgang die zij realiseren.

4.2.4 Spreiding van pachters om risico's te mitigeren

De inkomsten van de Uitgevende Instelling zijn bewust gespreid over de verschillende pachters, slechts bij 9 (negen) van de 24 (vierentwintig) pachters gaat het om pacht van meer dan € 20.000 per jaar. Het merendeel hiervan (6 pachters) zit in de bandbreedte tussen € 40.000 en € 55.000 per jaar, twee (2 pachters) rond € 25.000 per jaar en een (1 pachter) betaalt €84.000 per jaar. De impact van het wegvallen van canon- of pachtbetalingen bij een van de pachters met de grootste pachtbijdragen is aldus maximaal € 84.000 op jaarbasis op een totaal van € 512.000.

Het voorgaande betekent dat voor de Uitgevende Instelling het aantal pachters met een materiële impact op de totale pachtinkomsten goed te overzien is. De Uitgevende Instelling voert een actief debiteurenbeleid en heeft de laatste 5 (vijf) jaar slechts in 1 (een) geval (een niet-agrarische activiteit op een bijzonder object (landgoed)) 1 (een) voorziening hoeven treffen. In het betreffende geval is 1 jaar afgeschreven op de pacht. Voor het overige zijn er geen voorzieningen getroffen voor pachters die hun verplichtingen niet kunnen nakomen. In enkele gevallen is een betalingsregeling getroffen, wanneer tijdelijk door onvoorziene omstandigheden de pacht niet direct kon worden voldaan, zonder dat dit tot afboeking van pachtinkomsten heeft geleid.

De Uitgevende Instelling heeft naast de normale invorderingsmogelijkheden twee extra mogelijkheden om achterstallige pacht te kunnen innen vanwege de uitgifte in erfpacht. Indien de erfpachter 2 jaar of langer in gebreke is om de pacht te voldoen, dan kan de Uitgevende Instelling als eigenaar de erfpacht opzeggen en kan zij hetgeen zij te vorderen heeft van de erfpachter verrekenen met de waarde van de erfpacht (artikel 5:87, lid 2 BW). Verder is bij overdracht van de erfpacht, ook na eventuele executoriale verkoop, de nieuwe erfpachter verbonden de verschuldigde pacht tot vijf jaar terug te voldoen (artikel 5:92, lid 2 BW). In haar 42-jarig bestaan heeft de Uitgevende Instelling nog geen gebruik hoeven maken van deze invorderingsmogelijkheden.

4.2.5 Uitbreiding portfolio landbouwgronden

De ambitie van de Uitgevende Instelling is om schaal en impact te realiseren op de transitie van het landbouw- en voedselsysteem waarin de balans tussen natuur, landbouw en gemeenschap wordt hersteld.

Dat doet de Uitgevende Instelling zelf door financiering aan te trekken en grond aan te kopen voor uiteenlopende boerderijen en daar samen met de boerderijen ook campagne voor te voeren. Dit betreft onder meer biologisch dynamische landbouwbedrijven. Daarnaast is de Uitgevende Instelling actief samen met andere partners met het initiatief Aardpeer (www.aardpeer.nl).

5 DE UITGEVENDE INSTELLING

5.1 DE UITGEVENDE INSTELLING

5.1.1 Doelstelling en activiteiten

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 landbouwmethode zoals natuurinclusieve- kringloop- en biologische landbouw alsmede vernieuwende voedselproductieconcepten en het koppelen daaraan van meetbare veranderdoelstellingen.”

De Uitgevende Instelling ontplooit de nodige activiteiten om aan bovengenoemde doelstelling te voldoen.

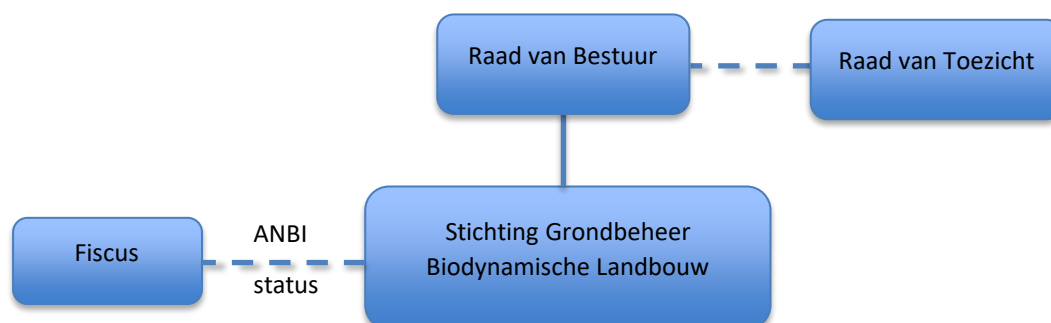
5.1.2 Kerngegevens

(Statutaire) naam:	Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw
Rechtsvorm:	Stichting
KvK registratie nummer:	41178254
LEI:	7245008FBQM5850SDW05
Datum oprichting:	29-12-1978
ANBI-status:	ANBI-status verleend sinds 1 januari 2008
Land van oprichting:	Nederland
Toepasselijk recht:	Nederland
Adres:	Diederichslaan 25, 3971 PA Driebergen
Statutaire zetel:	Utrechtse Heuvelrug
Telefoon:	0343-712080
E-mail:	info@bdgrondbeheer.nl
Website:	www.bdgrondbeheer.nl ²

² De informatie op deze website maakt geen deel uit van het Informatiememorandum

5.1.3 Juridische structuur van de Uitgevende Instelling

De Uitgevende Instelling heeft een juridische structuur, deze is hieronder vereenvoudigd afgebeeld.



- 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) en maakt geen deel uit van een groep.
- De Uitgevende Instelling wordt bestuurd door een Raad van Bestuur die op haar beurt wordt gecontroleerd door een Raad van Toezicht. Beide organen worden nader beschreven in paragraaf 5.1.4 (*Beleidsbepalers van de Uitgevende Instelling*)
- De activiteiten van de Uitgevende Instelling worden uitgeoefend in overeenstemming met de statuten en met de bepalingen van Nederlands recht.
- De Uitgevende Instelling is in 2008 aangemerkt als een Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI). Dit betekent dat de Uitgevende Instelling door de Belastingdienst wordt erkend als goed doel. Giften aan de Uitgevende Instelling zijn (binnen daarvoor geldende regels) aftrekbaar voor de inkomsten- of vennootschapsbelasting.

5.1.4 Beleidsbepalers van de Uitgevende Instelling

Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur voert het dagelijkse bestuur over de Uitgevende Instelling. De Raad van Bestuur vergadert formeel tenminste 3 maal per jaar, naast de vergaderingen vindt veel tussentijds en telefonisch overleg plaats.

De Raad van Bestuur bestaat per de datum van publicatie van het Informatiememorandum uit:

- Dhr. Kees van Biert (aangetreden per 06-12-2012) als voorzitter
Oprichter en partner JBR Management Consultant & Corporate Finance
Voorzitter Raad van Commissarissen Vekoma Rides Manufacturing B.V.
<http://www.bdgrondbeheer.nl/kees-van-biert>
- Dhr. Tom Waller (aangetreden per 01-04-2018) als secretaris en penningmeester
Bedrijfseconoom
DGA II Cubo Holding BV
<http://www.bdgrondbeheer.nl/tom-waller>
- Dhr. Michiel de Koe (aangetreden per 01-01-2020) als algemeen bestuurslid en rentmeester
Beëdigd Rentmeester NVR
Bestuurslid – penningmeester Vereniging It Fryske Gea
Bestuurslid Stichting Administratiekantoor Landgoed Blanckenborch

DGA De Koe Rentmeester BV

<http://www.bdgrondbeheer.nl/michiel-dekoe>

- Dhr. Thomas W.A. Steiner (aangetreden per 01-07-2021) als algemeen bestuurslid
Voormalig Directeur Corporate Identity en Communicatie bij Triodosbank
Directeur FluxusTime
Bestuurslid – Stichting Van Ede Foundation
Bestuurslid – Stichting The Turn Club
[Thomas Steiner | Stichting Grondbeheer \(bdgrondbeheer.nl\)](#)

De bestuurders vormen een bezoldigd werkbestuur. Het beloningsbeleid van de Raad van Bestuur van de Uitgevende Instelling voldoet aan de gestelde criteria voor ANBI's. Het kantooradres van de Raad van Bestuur is Diederichslaan 25, 3971 PA te Driebergen.

Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht ziet erop toe dat 100% van de aangetrokken gelden conform de doelstelling van de Uitgevende Instelling worden besteed en controleren het werk wat door de Raad van Bestuur is uitgevoerd. Het kantooradres van de Raad van Toezicht is Diederichslaan 25, 3971 PA te Driebergen.

De Raad van Toezicht bestaat per de datum van publicatie van het Informatiememorandum uit:

- Dhr. Ronald van der Giessen (aangetreden per 04-09-2013) als voorzitter
Voorzitter Vereniging van Fondsen in Nederland (FIN)
Vice-voorzitter Raad van Commissarissen BOEi BV, Nationale Maatschappij tot Behoud van Erfgoed
Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Landgoed De Reehorst
Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Buurkracht
Vice-voorzitter Raad van Toezicht Stichting Elisabeth Strouven Fonds
- Mw. Christina van Tellingen (aangetreden per 21-02-2012) als lid
Antroposofisch arts
Lid Raad van Toezicht Stichting Urtica
Vice-voorzitter Bestuur Stichting Kingfisher Foundation
- Dhr. Willem Meijers (aangetreden per 24-09-2013) als lid
Investment Manager Nationaal Groenfonds
Lid Raad van Toezicht Stichting Landschapsbeheer Gelderland
Lid Raad van Toezicht Stichting De Groene Koepel

De leden van de Raad van Toezicht zijn onbezoldigd, afgezien van een vacatievergoeding van maximaal EUR 2.400 per persoon per jaar.

5.1.5 Organisatie en personeel

De Uitgevende Instelling heeft geen personeel in dienst.

Het werk wordt uitgevoerd door de vier bestuursleden die, naast hun bestuursfunctie, als zzp-er werkzaamheden voor de Uitgevende Instelling verrichten. De belangrijkste taken die door het bestuur worden uitgevoerd zijn:

- Voorzitter: Fondswerving, externe contacten;
- Secretaris – penningmeester: Financiële administratie, donateurs- en schenkingenadministratie, governance;
- Rentmeester: aankoop en uitgifte van landbouwgrond, contacten met pachters.
- Algemeen bestuurslid: communicatie en fondsenwerving

Daarnaast worden enkele functies, zoals communicatie en ICT, door derden uitgevoerd.

6 FINANCIËLE INFORMATIE

6.1 FINANCIELE POSITIE VAN DE UITGEVENDE INSTELLING

Onderstaand overzicht toont de geprognoseerde eindbalans van de Uitgevende Instelling na uitgifte van deze Obligatielening

Hierbij is uitgegaan van een opbrengst van de uitgifte van de Samen voor Grond II Obligatie van € 3.100.000 en een opbrengst van de uitgifte van deze Eeuwigdurende Obligatie II van € 1.250.000.

Activa	€ x 000	Passiva & Eigen vermogen	€ x 000
Materiële Vaste Activa	29.799	Eigen vermogen	6.941
		Eeuwigdurende Obligatie II	1.250
Financiële Vaste Activa	767	Voorziening	321
Vlottende Activa en Liquide Middelen	815	Obligaties Samen voor Grond I	7.213
		Obligaties Samen voor Grond II	3.100
		Lang- en kortlopende schulden	12.556
Totaal	31.381	Totaal	31.381

- Alle bedragen zijn afgerond naar euro's in duizendtallen.
- Bovenstaande balans is als uitgangspunt meegenomen in de financiële prognose voor de Uitgevende Instelling in paragraaf 6.2 (*Financiële prognose van de Uitgevende Instelling*).

6.1.1 Toelichting op de financiële positie van de Uitgevende Instelling

Algemeen

Naast de opbrengst van de uit te geven Obligaties maakt de Uitgevende Instelling ook gebruik van andere bronnen van financiering, zoals bijvoorbeeld financiering via een in Nederland gevestigde financiële instelling.

Zie paragraaf 6.2.3 (*Toelichting specifieke posten van de financiële prognose van de Uitgevende Instelling*) voor een toelichting op de verschillende inkomstenstromen van de Uitgevende Instelling.

Materiële Vaste Activa

De post 'Materiële vaste activa' betreft voor € 24.771.000 gronden en voor € 1.629.000 gebouwen in eigendom van de Uitgevende Instelling. Tevens is hierin voor € 3.400.000 nieuwe aankopen verwerkt. De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs plus bijkomende kosten c.q. 'kosten koper' (kosten notaris en taxatierapport). De stukken gronden worden in vrijwel alle situaties bij de verwerving getaxeerd en op basis van die prijs aangekocht. Op de gronden wordt niet afgeschreven. Een overzicht van de betreffende stukken grond is opgenomen in paragraaf 4.2.2 (*De portfolio verpachte landbouwgrond van de Uitgevende Instelling*). Deze post is inclusief de met deze Obligatielening aan te kopen stukken grond ad € 750.000.

Financiële Vaste Activa

De post 'Financiële Vaste Activa' betreft met name een lening van € 550.000 aan een van de pachters, waartegenover een lening staat van een betrokken vereniging van thans € 450.000.

Vlottende Activa en Liquide Middelen

De post 'Vlottende activa en liquide middelen' betreft € 664.000 liquide middelen en € 151.000, vorderingen en overlopende activa. Van de liquide middelen is € 300.000 gereserveerd voor een specifieke aankoop.

Eigen Vermogen

De post 'Eigen vermogen' van de Uitgevende Instelling bestaat uit € 4.694.000 fondsen en reserves en € 2.247.000 van een in 2016 uitgegeven eerste eeuwigdurende obligatielening. De post 'Eeuwigdurende Obligatie II' betreft de uit te geven Obligaties zoals beschreven in dit Informatiememorandum ad € 1.250.000.

Voorziening

- Deze post (€ 321.000) betreft een voorziening voor de afkoop van vruchtgebruik.

Obligaties Samen voor Grond I

De post 'Obligaties Samen voor Grond I' betreft de in juni 2021 uitgegeven 5-jaars en 10-jaars obligaties ad € 7.213.000.

Obligaties Samen voor Grond II

De post 'Obligaties Samen voor Grond II' betreft de in december 2021 uitgegeven 15-jaars obligatie ad € 3.100.000.

Lang- en kortlopende schulden

Deze post 'Lang- en kortlopende schulden' betreft (delen van) reguliere schulden met een resterende looptijd van meer dan een jaar.

Derhalve bestaan de Langlopende schulden uit:

- Leningen van particulieren: € 2.429.000. Dit betreft drie leningen van € 250.000 of meer met een gemiddeld rentepercentage van 2,3% en een gemiddelde looptijd van 14,6 jaar.
- Leningen Triodos Bank en Triodos Groenfonds (na herfinanciering via de Obligaties): € 10.367.932 met een gemiddeld rentepercentage van 1,78% (minimaal 1,2% en maximaal 3,0%) en een gemiddelde looptijd van 2,2 jaar.
- Een bedrag van € 500.000 is afgetrokken van de bestaande schulden, aangezien de verwachting is dat deze met de opbrengst van deze Obligatielening zullen worden afgelost.

In verband met de leningen van particulieren zijn als zekerheid positieve/negatieve hypotheekverklaringen afgegeven (op de daarmee verworven percelen). Zekerheden in verband met de leningen Triodos Bank en Triodos Groenfonds betreffen zowel hypotheek (op de daarmee verworven percelen), eerste pandrecht op inkomsten uit pachtcontracten (op de daarmee verworven percelen) als een afgegeven borgstelling tot een gelimiteerd bedrag.

Voor de grond die met deze Obligatie wordt verworven geldt dat op deze grond geen zekerheidsrechten aan andere partijen zijn of worden afgegeven, wanneer de grond volledig vrij is gemaakt. Hetzelfde geldt voor de inkomsten uit pachtcontracten van deze percelen (behoudens de zekerheidsrechten voor de Obligatiehouders). Zoals elders in dit Informatiememorandum, maar ook op de website van de Uitgevende Instelling (<https://www.bdgrondbeheer.nl/over-ons>) wordt toegelicht, is haar missie en visie gebaseerd op een gezonde aarde, een gezonde voeding en een gezonde economie. Onderdeel daarvan is om landbouwgrond vrij te maken. In die filosofie past het niet om gronden als zekerheid te verstrekken om nieuw kapitaal aan te trekken.

Deze kortlopende schulden betreft (delen van) reguliere schulden met een resterende looptijd van een jaar of minder.

6.1.2 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Verplichtingen

Twee van de door de Uitgevende Instelling verpachte gronden zijn niet in eigendom van de Uitgevende Instelling maar worden voor onbepaalde tijd van het Rijksvastgoedbedrijf gepacht. De kosten hiervan worden middels de

verpachting doorbelast aan de uiteindelijke pachters die een contract hebben afgesloten met de Uitgevende Instelling.

De geïndexeerde verplichtingen voor het pachten van deze gronden bedroegen in 2021 € 95.000. Deze verplichtingen zijn opgenomen in de prognose in paragraaf 6.2 (*Resultaatprognose van de Uitgevende Instelling*).

Rechten

Naast eenmalige en onregelmatige giften worden door derden, voor perioden van minimaal vijf (5) jaar, vaste en gelijkmatige periodieke schenkingen verstrekt aan de Uitgevende Instelling. Deze periodieke schenkingen zijn in overeenkomsten vastgelegd. Het in deze overeenkomsten vastgelegde recht op deze periodieke schenkingen bedraagt (actuele stand):

- Voor het jaar 2021: € 109.013
- Voor de jaren 2021-2025 in totaal: € 441.143
- Voor de jaren 2021-2030 in totaal: € 601.876

Een deel van deze periodieke schenkingen zijn toegezegd voor onbepaalde tijd. Rechten met een looptijd van meer dan 10 jaar zijn echter niet gekwantificeerd.

6.1.3 Covid-19 pandemie

De zienswijze van het bestuur ten aanzien van gevolgen van Covid-19 pandemie is ongewijzigd ten opzichte van de zienswijze zoals verwoord in de gecontroleerde jaarrekening 2019:

Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw wordt ten tijde van het opmaken van het Informatiememorandum nog steeds geconfronteerd met de genomen maatregelen van het coronavirus in Nederland. De gevolgen voor de stichting in 2022 kunnen naar verwachting haar continuïteit niet in gevaar brengen, omdat een deel van de pachters nadelige gevolgen hiervan ondervindt en een deel van de pachters juist niet. Tevens heeft de stichting een continuïteitsreserve gevormd. Op grond van vorenstaande verwacht het bestuur van de stichting dat de stichting haar activiteiten de komende twaalf maanden kan blijven voortzetten. Derhalve zijn de toegepaste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.” In paragraaf 7.4.4 is de impact van Covid-19 op de Uitgevende Instelling nader beschreven.

6.2 RESULTAATPROGNOSE VAN DE UITGEVENDE INSTELLING

6.2.1 Resultaatprognose van de Uitgevende Instelling

Onderstaande tabel toont de prognose van het resultaat van de Uitgevende Instelling voor de jaren 2021 tot en met 2031. Deze prognose geeft aan hoe het resultaat van de Uitgevende Instelling zich in die periode naar haar verwachting ontwikkelt.

Pachtinkomsten	501	569	577	584	592	600	609	617	626	634	643
Schenkingen en overige baten	380	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310
Som der baten	881	879	887	894	902	910	919	927	936	944	953
Financieringskosten en pacht aan derden	411	474	471	467	465	464	466	462	460	458	456
Bestuur en beheer	197	200	203	206	209	212	215	219	222	225	229
Communicatie en fondsenwerving	80	81	82	84	85	86	87	89	90	91	93
Adviseurs en accountantskosten	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75
Overige lasten	76	77	79	80	81	82	83	85	86	87	88
Som der lasten	829	898	902	905	909	914	923	927	931	936	941
Resultaat	52	(20)	(16)	(11)	(7)	(4)	(4)	(0)	4	7	11

Alle bedragen in de tabel zijn afgerond in euro's op duizendtallen.

- Bovenstaande tabel toont de verwachte resultaten van de Uitgevende Instelling gedurende de eerste 10 jaar van de Looptijd.
- De pachtinkomsten in de financiële prognose van de Uitgevende Instelling zijn de som van pachtinkomsten uit hoofde van bestaande contracten en de verwachte inkomsten uit het verpachten van de beoogde aankoop van de grond.
- Onder schenkingen worden zowel eenmalige donaties, onregelmatige giften als periodieke giften (met of zonder vastlegging in een overeenkomst) verstaan.
- Voor de aankoop van (landbouw)gronden maakt de Uitgevende Instelling gebruik van externe financieringen, de financieringskosten in de prognose zijn de kosten die aan deze financieringen verbonden zijn.

De Uitgevende Instelling beoogt niet het behalen van winst. Een beperkt positief resultaat wordt nagestreefd en zal worden ingezet ten behoeve van de doelstelling van de stichting en voor de continuïteit. Het bestuur streeft ernaar dat het resultaat niet negatief wordt.

In paragraaf 6.2.2 (*Algemene toelichting bij de financiële prognose van de Uitgevende Instelling*) is een toelichting opgenomen van de algemene uitgangspunten waarmee de prognose is opgesteld. In paragraaf 6.2.3 (*Toelichting specifieke posten van de financiële prognose van de Uitgevende Instelling*) is een nadere toelichting op de prognose opgenomen.

6.2.2 Algemene toelichting bij de financiële prognose van de Uitgevende Instelling

- De in het Informatiememorandum opgenomen aannames, prognoses en inschattingen, waaronder de prognoses opgenomen in paragraaf 6.2.1 (*Resultaatprognose van de Uitgevende Instelling*), zijn gebaseerd op de ten tijde van de publicatie van het Informatiememorandum geldende (markt-) omstandigheden en toepasselijke wet- en regelgeving en informatie die de Uitgevende Instelling als betrouwbaar heeft gekwalificeerd.
- Er zullen ongetwijfeld verschillen ontstaan tussen de prognoses gepresenteerd in het Informatiememorandum en de feitelijke situatie gedurende de Looptijd. Die verschillen kunnen materieel zijn. Er wordt geen enkele garantie gegeven op de gepresenteerde resultaten en rendementen. De prognose is niet door een accountant of andere onafhankelijke expert gecontroleerd.
- De belangrijkste factoren die de financiële resultaten van de Uitgevende Instelling in de toekomst zullen bepalen zijn niet of in zeer beperkte mate beïnvloedbaar door de Uitgevende Instelling of haar bestuur. Hieronder worden deze toegelicht:
 - de verwachte inkomsten uit de verpachting van landbouwgrond, beschreven in paragraaf 6.2.3 onder ‘Pachtinkomsten’ zijn vastgelegd middels langjarige overeenkomsten, deze inkomsten zijn op korte termijn slechts in beperkte mate te beïnvloeden door de Uitgevende Instelling;
 - de hoogte van de verwachte inkomsten uit schenkingen, beschreven in paragraaf 6.2.3 onder ‘Schenkingen’, is afhankelijk van de bereidheid van derden en is slechts in zeer beperkte mate te beïnvloeden door de Uitgevende Instelling;
 - de toekomstige lasten van financiering van de Uitgevende Instelling, waaronder de Obligaties, alsook de lasten van gronden die door de Uitgevende Instelling gepacht worden, opgenomen in paragraaf 6.2.3 onder ‘Financiering en pachtlasten’, vloeien voort uit langjarige overeenkomsten en zijn derhalve voor de Uitgevende Instelling slechts in zeer beperkte mate beïnvloedbaar.
 - de toekomstige kosten voortvloeiende uit bedrijfsvoering van de Uitgevende Instelling, beschreven in paragraaf 6.2.3 onder ‘Bedrijfslasten’, zijn in beperkte mate beïnvloedbaar door de Uitgevende Instelling;
 - alle inkomsten en uitgaven van de Uitgevende Instelling zijn met ingang van 2022 in de prognose jaarlijks geïndexeerd voor 1,5% inflatie. De werkelijke toekomstige inflatie is niet beïnvloedbaar door de Uitgevende Instelling.
 - De Uitgevende Instelling is niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting vanwege het feit dat er in fiscale zin geen onderneming wordt gedreven.
- De prognose van de Uitgevende Instelling is opgesteld en voorbereid op een basis die vergelijkbaar is met die van de historische financiële informatie en is in overeenstemming met het verslagleggingsregels van de Uitgevende Instelling.

6.2.3 Toelichting specifieke posten van de financiële prognose van de Uitgevende Instelling

Pachtinkomsten

De pachtinkomsten in de financiële prognose van de Uitgevende Instelling zijn de som van pachtinkomsten uit hoofde van bestaande contracten en de verwachte inkomsten uit het verpachten van de beoogde aankoop van de grond.

Pachtinkomsten uit hoofde van bestaande contracten

De Uitgevende Instelling ontvangt in 2021 pachtbijdragen van 24 bestaande pachters. Het is gebruikelijk om pachtcontracten af te sluiten voor een periode van 30 jaar. De gemiddelde pachtinkomsten over de bestaande contracten, als percentage van de boekwaarde van de grond, zijn ca. 1,6% en de gemiddelde resterende duur van de pachtcontracten is 18 jaar.

In de contracten is opgenomen dat in geval van erfpacht, de pacht jaarlijks geïndexeerd wordt met het gemiddelde prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (CPI). Voor de jaren 2023 tot en met 2030 wordt daarom uitgegaan van jaarlijks 1,5% indexatie. Door de CPI-koppeling van de pachtinkomsten heeft de hoogte van de inflatie weinig invloed op het resultaat van de Uitgevende Instelling aangezien een kostenstijging door inflatie “automatisch” gevolgd wordt door een procentueel gelijke stijging van de pachtinkomsten.

Schenken en overige baten

Onder schenkingen worden zowel eenmalige donaties, onregelmatige giften als periodieke giften (met of zonder vastlegging in een overeenkomst) verstaan. In 2021 verwacht de Uitgevende Instelling ca. € 380.000 aan schenkingen te ontvangen.

Het bedrag in 2021 bestaat voor ca. € 120.000 nog uit een schenking die dit jaar voor het laatst plaatsvindt. Voorzichtigheidshalve voor de jaren 2022 t/m 2030 uitgegaan van een lager niveau van schenkingen dan in 2021.

De verwachting van de Uitgevende Instelling is dat, op basis van historische gemiddelden en de ontwikkelingen in 2021, zowel de periodieke giften in geld waarvoor een overeenkomst is afgesloten alsook overige giften in geld toenemen tot jaarlijks elk gemiddeld € 310.000.

Financieringskosten

Voor de aankoop van landbouwgronden en de grond maakt de Uitgevende Instelling gebruik van externe financieringen, de financieringskosten in de prognose zijn de kosten die aan deze financieringen verbonden zijn.

De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en bijkomende (notaris)kosten worden meegenomen in de financiering. De verkrijgingsprijs, waarvoor de Uitgevende Instelling de gronden opneemt op haar balans zijn eveneens de koopprijs plus aankoopkosten zoals hiervoor beschreven.

In de prognose is rekening gehouden met de bestaande afspraken over aflossingen van bestaande schulden en daarmee afnemende rentelast.

Pacht aan derden

Zoals beschreven in paragraaf 4.2.2 (*De portfolio verpachte landbouwgrond van de Uitgevende Instelling*) worden twee landbouwgronden, voor in totaal 95 hectare, door de Uitgevende Instelling voor onbepaalde tijd gepacht van het Rijksvastgoedbedrijf. De kosten hiervan betreffen jaarlijks circa € 95.000 en die volledig worden door gefactureerd aan de betreffende pachters. Dit bedrag, zowel met betrekking tot de kosten als de inkomsten uit de verpachting, is in de jaren 2022 tot en met 2030 geïndexeerd voor inflatie met 1,5%.

Bestuur en beheer

Voor de prognose van de kosten van ‘Bestuur en beheer’ is uitgegaan van het bedrag dat voor 2021 is begroot ad € 197.000. Dit bedrag is in 2021 ten opzichte van de voorgaande jaren verhoogd vanwege professionalisering en nieuwe activiteiten. Dit bedrag is in de jaren 2022 tot en met 2030 geïndexeerd voor inflatie met 1,5%. Deze kosten betreffen de bezoldiging bestuur, kosten van het financieel beheer, beheer pachters en vacatievergoedingen. Dit bedrag is door een besluit van de Raad van Toezicht gemaximeerd en als zodanig opgenomen in de prognose.

Communicatie en fondsenwerving

Voor de prognose van de kosten van ‘Communicatie en fondsenwerving’ is uitgegaan van het bedrag dat voor 2021 is begroot ad € 80.000. Dit bedrag is in de jaren 2022 tot en met 2030 geïndexeerd voor inflatie met 1,5%. Deze kosten betreffen de kosten van publiciteit voor de Uitgevende Instelling en campagnes voor fondsenwerving.

Adviseurs en accountantskosten

Voor de prognose van de kosten van ‘Adviseurs en Accountant’ is uitgegaan van het bedrag dat voor 2021 is begroot ad € 65.000. Dit bedrag is in de jaren 2022 tot en met 2030 enkel 1,5% geïndexeerd voor inflatie. Deze

kosten betreffen de kosten voor de financiële administratie, het opstellen van de financiële rapportages en het controleren van de jaarrekening.

Overige lasten

Voor de prognose van de kosten van de ‘Overige lasten’ is uitgegaan van het bedrag dat voor 2021 is begroot ad € 76.000. Dit bedrag is in de jaren 2022 tot en met 2030 geïndexeerd voor inflatie met 1,5%.

6.3 EXTERNE VERSLAGGEVING

Het boekjaar van de Uitgevende Instelling is gelijk aan het kalenderjaar. Jaarlijks worden de boeken van de Uitgevende Instelling per 31 december afgesloten. Binnen zes maanden na de afsluiting zal daaruit een balans en een winst- en verliesrekening worden opgemaakt volgens de Richtlijn Jaarverslaglegging 3.500.

De Accountant van de Uitgevende Instelling, zal de jaarrekening van de Uitgevende Instelling controleren.

6.4 ACCOUNTANT VAN DE UITGEVENDE INSTELLING

Sinds 2018 is KRC Van Elderen Registeraccountants B.V. de Accountant. De accountants van KRC Van Elderen zijn lid van de ‘Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants’. De adresgegevens van de Accountant zijn:

KRC Van Elderen Registeraccountants B.V.

Ruiterlaan 7B

8019 BN Zwolle

038 42 31 583

www.krcvanelderen.nl

7 RISICOFACTOREN

7.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden risico's verbonden aan een investering in Obligaties beschreven. Een Geïnteresseerde dient voorafgaand aan een beslissing over deelname aan de Obligatielening kennis van het Informatiememorandum te nemen en zorgvuldig te overwegen of een investering in de Obligatielening voor hem/haar passend is.

Wanneer een of meerdere risico's zich voordoen, zal dit een groot nadelig effect hebben op het vermogen van de Uitgevende Instelling om op tijd en volledig aan haar verplichtingen uit hoofde van de Obligatielening te voldoen ten gevolge waarvan de Obligatiehouder in het uiterste geval zijn/haar investering deels of zelfs volledig kan verliezen.

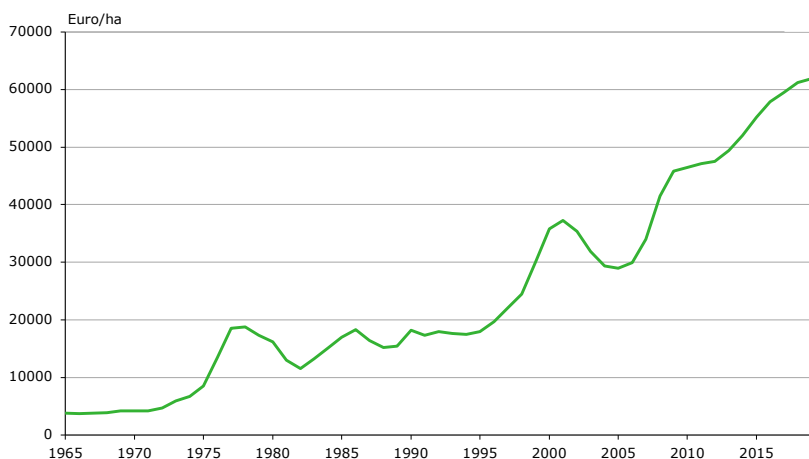
De belangrijkste op dit moment gekende risicofactoren zijn opgenomen in dit hoofdstuk. Bijkomende risico's en onzekerheden die op dit ogenblik niet bekend zijn aan de Uitgevende Instelling of waarvan de Uitgevende Instelling momenteel denkt dat ze onbelangrijk zijn, kunnen in de toekomst eveneens een nadelig effect hebben op de Uitgevende Instelling en/of op de waarde van de Obligaties.

7.2 RISICO'S VERBONDEN AAN DE UITGEVENDE INSTELLING EN HAAR ONDERNEMING

7.2.1 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

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 koopprijs marktconform is.

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

7.2.2 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 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.

7.2.3 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 (zie paragraaf 7.2.2 (*Risico dat pachters hun verplichtingen jegens de Uitgevende Instelling niet nakomen*)).

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 erfpachtuitgifte en daarmee gevolgen hebben voor de pachtinkomsten (zie paragraaf 7.2.2 (*Risico dat pachters hun verplichtingen jegens de Uitgevende Instelling niet nakomen*)).

7.2.4 Risico van het wegvallen van schenkingen

Onderdeel van de inkomsten van de Uitgevende Instelling zijn schenkingen. Dit betreffen zowel geschenken 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 geschenken bedragen teruglopen, dan kan dit negatieve gevolgen hebben voor de financiële ruimte die de Uitgevende Instelling heeft om te voldoen aan haar Renteverplichtingen jegens Obligatiehouders.

7.2.5 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. 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 (het risico hiervan is beschreven in paragraaf 7.2.2 (*Risico dat pachters hun verplichtingen jegens de Uitgevende Instelling niet nakomen*)). 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.

7.3 RISICO'S VERBONDEN AAN DE OBLIGATIELENING

7.3.1 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 beperkt mogelijk zal zijn. Obligatiehouders dienen derhalve uit te gaan van een eeuwigdurende investering.

7.3.2 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.

7.4 OVERIGE RISICO'S

7.4.1 Risico van fouten in of disputen voortvloeiend 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.

7.4.2 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 duurzame landbouw vast te leggen (zie paragraaf 3.4.1). 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 LNV 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 pacht prijzen, 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 aangepaste 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.

7.4.3 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- 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.

7.4.4 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 crisis 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 crisis 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 herfinancieringsmogelijkheden 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 (paragraaf 7.2.1) en pachters die hun verplichtingen jegens de Uitgevende Instelling niet nakomen (paragraaf 7.2.2).

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.

8 FISCALE INFORMATIE

8.1 ALGEMEEN

De inhoud van dit hoofdstuk is gebaseerd op algemeen beschikbare informatie over de Nederlandse fiscale wetgeving per de datum van het uitbrengen van het Informatiememorandum en is geenszins bedoeld als advies aan Geïnteresseerden. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om de fiscale gevolgen van het aanschaffen en aanhouden van een Obligatie in zijn of haar specifieke geval af te stemmen met een belastingadviseur.

8.2 DE UITGEVENDE INSTELLING

De Uitgevende Instelling, Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw, is een Stichting, opgericht en gevestigd in Nederland onder Nederlands recht. De Uitgevende Instelling is derhalve niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting in Nederland. De Stichting opteert voor BTW-belaste verpachting en is derhalve wel belastingplichtig voor de BTW in Nederland.

De Uitgevende Instelling maakt geen deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting of de omzetbelasting.

8.3 OBLIGATIEHOUDERS

8.3.1 Nederlandse particuliere belegger

Bij een in Nederland wonende particuliere belegger zal de waarde van de Obligatie in beginsel worden belast in de inkomstenbelasting in Box 3. De waarde van de Obligatie bestaat in beginsel uit de nog niet terugbetaalde Hoofdsom en de tot 1 januari van een jaar aangegroeide Rente.

Bij het uitbetalen van de Rente zal geen belasting ingehouden worden. Nederland kent in beginsel geen bronheffing op uitbetaalde couponrente.

In Box 3 wordt een forfaitair rendement toegepast op de waarde van het vermogen op 1 januari van elk jaar. Over dit rendement is 31% belasting verschuldigd (tarief 2021). Afhankelijk van de omvang van het totale vermogen, en rekening houdend met een heffingsvrij vermogen van € 50.000 per belastingplichtige (tarief 2021), zal de waarde van het vermogen belast worden tegen een effectief tarief variërend tussen de 0,59% (laagste schaal) en 1,76% (hoogste schaal) (tarief 2021).

Nadrukkelijk wordt hierbij voor Geïnteresseerden verwezen naar de algemene berichtgeving omtrent mogelijke wijzigingen van het Nederlandse belastingstelsel. Een eventuele wijziging van bovengenoemde regeling(en) zal automatisch leiden tot een wijziging van de belastingpositie van een Obligatiehouder. Obligatiehouders dienen hier rekening mee te houden. U wordt gevraagd de relevante website van de Belastingdienst in de gaten te houden:

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/priv/vermogen_en_aanmerkelijk_belang/vermogen/belasting_betalen_over_uw_vermogen/grondslag_sparen_en_beleggen/berekening-2021/

8.3.2 Ondernemer/natuurlijk persoon

Indien de Obligatie tot het ondernemingsvermogen van de Obligatiehouder zou worden gerekend of worden aangemerkt als 'resultaat uit overige werkzaamheden', worden de met de Obligatie behaalde resultaten belast als inkomen uit werk en woning in Box 1. Dit inkomen is na toepassing van de winstvrijstelling en eventueel overige aftrekbare zakelijke kosten belast tegen een progressief tarief van maximaal 49,5% (tarief 2021). Onder voorwaarden zijn de betaalde Transactiekosten ten laste van de winst te brengen en de op Transactiekosten betaalde BTW te verrekenen.

8.3.3 Besloten Vennootschap

Indien de Obligatie door een besloten vennootschap (of een andere voor de vennootschapsbelasting belastingplichtige entiteit) wordt gehouden, zullen de met de Obligatie behaalde resultaten in beginsel belast worden bij de besloten vennootschap tegen het vennootschapsbelastingtarief van maximaal 25,0% (tarief 2021). Onder voorwaarden zijn de betaalde transactiekosten ten laste van de winst te brengen en de op Transactiekosten betaalde BTW te verrekenen.

9 DEELNAME OBLIGATIELENING

9.1 INSCHRIJVINGSPERIODE

- Geïnteresseerden kunnen inschrijven op de Obligatielening gedurende de Inschrijvingsperiode vanaf 15 januari 2022. De inschrijvingsperiode eindigt wanneer het maximaal aantal uit te geven obligaties van 2.500 is bereikt. Voor het registreren van de Inschrijvingen maakt de Uitgevende Instelling gebruik van haar website.
- De mogelijkheid om in te schrijven wordt uitsluitend in Nederland aangeboden, aan in Nederland ingezeten personen en bedrijven.
- De minimale Inschrijving bedraagt € 500,00.
- De Uitgevende Instelling kan zonder opgaaf van reden een Inschrijving weigeren. De Uitgevende Instelling kan zonder opgaaf van reden de Inschrijvingsperiode verlengen, verkorten of opschorten dan wel de aanbidding en uitgifte van de Obligatielening intrekken voorafgaande of gedurende de Inschrijvingsperiode.
- De Uitgevende Instelling aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enig verlies of schade die iemand door het gebruik van deze bevoegdheid lijdt.

9.2 INSCHRIJVINGSPROCES

Het inschrijven geschiedt online middels het doorlopen van een stapsgewijs proces op de website van de Uitgevende Instelling (www.bdgrondbeheer.nl).

- De Geïnteresseerde geeft aan een Inschrijving te willen doen door op de betreffende online projectpagina waarop details van de aanbidding van de Uitgevende Instelling beschikbaar zijn.
- Hierna geeft de Geïnteresseerde het te investeren bedrag en vult de hiervoor benodigde gegevens in.
- Aan de Inschrijver zal worden voorgerekend worden welk bedrag deze dient te betalen bij Inschrijving.
- De Geïnteresseerde dient aan te geven akkoord te gaan met de algemene voorwaarden en te bevestigen dat hij/zij het Informatiememorandum behorende bij de aanbidding heeft gelezen en begrepen.
- Vervolgens wordt aan de Geïnteresseerde een gepersonaliseerd Inschrijfformulier getoond met daarin verwerkt de opgegeven gegevens van de Geïnteresseerde. Deze dient door de Geïnteresseerde geaccordeerd te worden. De Geïnteresseerde ontvangt daarna per email een link naar het zojuist geaccordeerde Inschrijfformulier en kan deze ook opslaan voor eigen gebruik. Geadviseerd wordt om deze direct te bewaren voor de eigen administratie.
- De Inschrijver ontvangt bij Inschrijving de benodigde betaalinstructies om de Hoofdsom te storten op de rekening als aangegeven tijdens het inschrijfproces. De Inschrijver kan de betaling voldoen via een bankoverschrijving binnen 7 dagen na Inschrijving.

9.3 HERROEPING

Een Inschrijver heeft 14 dagen na Inschrijving op Obligaties de mogelijkheid om, zonder opgaaf van reden, de Inschrijving kosteloos te annuleren. De Inschrijving wordt in dit geval van rechtswege ontbonden, reeds gestorte gelden zullen direct worden teruggestort aan de Inschrijver.

9.4 TOEWIJZING OBLIGATIES

9.4.1 Toewijzingsbevoegdheid

De Uitgevende Instelling is als enige bevoegd Obligaties bij uitgifte toe te wijzen. Zij kan zonder opgave van reden aan een Geïnteresseerde geen Obligaties toekennen of minder Obligaties dan waarvoor deze had ingeschreven. De Uitgevende Instelling aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enig verlies of schade die iemand door het gebruik van deze bevoegdheid lijdt.

9.4.2 Toewijzingsproces

Na inschrijving door de Geïnteresseerde zal de Uitgevende Instelling aan Geïnteresseerden die op de Obligatielening hebben ingeschreven Obligaties bevestigen en toewijzen.

Zolang het maximum bedrag van de uitgifte van de Obligatielening (€ 1.250.000 in dit geval) niet wordt overschreden door het totaal aan Inschrijvingen, worden in beginsel alle nieuwe Inschrijvingen in behandeling genomen op volgorde van binnenkomst en geaccepteerd.

- Indien de Uitgevende Instelling een Inschrijving niet (geheel) accepteert zal zij dit zo snel mogelijk, doch voor de Ingangsdatum, bevestigen aan de Inschrijver.
- Zonder andersluidend bericht wordt een Inschrijving door de Uitgevende Instelling geaccepteerd en zal het beoogde aantal Obligaties worden toegewezen aan de Inschrijver.

De Obligaties worden toegewezen onder de opschortende voorwaarde dat de Inschrijver aan wie Obligaties worden toegewezen het te investeren bedrag binnen 7 dagen na ontvangst van de betalingsinstructies betaalt op de daarin aangegeven rekening.

9.5 LEVERING VAN DE OBLIGATIES DOOR INSCHRIJVING IN HET REGISTER

De aan een Inschrijver toegewezen Obligaties worden geleverd middels inschrijving in het Register. De initiële inschrijving van een Obligatiehouder in het Register zal geschieden door de Uitgevende Instelling. Hierna zal het Register door de Uitgevende Instelling worden onderhouden.

Na toewijzing van de Obligaties zal de Uitgevende Instelling een mededeling uitsturen aan alle Obligatiehouders afzonderlijk om hen te verwelkomen als Obligatiehouder. Hierbij wordt in ieder geval ook de Ingangsdatum vermeld en eventueel additionele informatie over de Obligatielening.

Iedere Obligatiehouder is gerechtigd zijn inschrijving in het Register in te zien. De Uitgevende Instelling verstrekt geen fysieke (papieren) Obligaties.

9.6 INGANGSDATUM

De Ingangsdatum van de Obligatielening is de datum waarop de Obligaties rentedragend worden.

De Ingangsdatum is bepaald op de datum dat de inschrijving is toegewezen en de betaling door de Uitgevende Instelling is ontvangen. De Ingangsdatum zal door de Uitgevende Instelling, met inachtneming van bovenstaande beperking, worden vastgesteld en aan Obligatiehouders worden gecommuniceerd.

9.7 OBLIGATIEVOORWAARDEN

De voorwaarden waaronder de Obligatielening wordt uitgegeven zijn opgenomen in Bijlage 1 (*Obligatievoorwaarden*) van het Informatiememorandum.

BIJLAGE 1: DEFINITIES

In het Informatiememorandum hebben de volgende termen met een hoofdletter de betekenis zoals hierna omschreven. Alle hierna gedefinieerde woorden en termen in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis als in het meervoud en vice versa.

Aflossing: Een (gedeeltelijke) terugbetaling van de Hoofdsom aan de Obligatiehouder door de Uitgevende Instelling (noot: op deze Obligatie zal niet worden afgelost en kent dus ook geen aflossingsdatum).

Bijlage: Een bijlage bij het Informatiememorandum dat daarvan een integraal onderdeel vormt.

BW: Burgerlijk Wetboek

CPI: Consumentenprijsindex berekend door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

€, EUR of euro: De euro, het wettig betaalmiddel in de eurozone.

Geïnteresseerde(n): Een natuurlijke- of rechtspersoon die de aanschaf van Obligaties overweegt.

Gekwalificeerd Besluit: Een besluit van de Vergadering van Obligatiehouders zoals bedoeld in artikel 13.8 van de Obligatievoorwaarden.

Hoofdsom: Het bedrag waarvoor een Obligatiehouder Obligaties koopt.

Informatiememorandum: Het door de Uitgevende Instelling op 31 december 2021 gepubliceerde memorandum met betrekking tot de uitgifte van de Obligatielening, met inbegrip van de Bijlagen.

Ingangsdatum: De datum waarop de Obligaties worden uitgegeven. De Ingangsdatum zal door de Uitgevende Instelling, met inachtneming van bovenstaande beperking, worden vastgesteld en aan Obligatiehouders worden gecommuniceerd.

Inschrijver: Een Geïnteresseerde die een Inschrijving heeft gedaan.

Inschrijvingsperiode: De periode van 15 januari 2022 tot en met 31 december 2022 gedurende welke de aanbidding van de Obligaties en loopt door tot het maximaal aantal uit te geven obligaties van 2.500 is bereikt en gedurende welke Geïnteresseerden kunnen inschrijven op de beoogde investering in een of meer Obligaties.

Inschrijving: Een toezegging van een Geïnteresseerde om Obligaties te verwerven.

Looptijd: De looptijd van Obligaties, zijnde eeuwigdurend.

Obligatie: De door de Uitgevende Instelling uitgegeven niet-beursgenoteerde schuldtitle op naam, met een nominale waarde van € 500 (*vijfhonderd euro*) per stuk.

Obligatiehouder: Een natuurlijk persoon die of bedrijf dat (een rechtspersoon of een personenvennootschap) een of meerdere Obligaties houdt.

Obligatievoorwaarden: Deze voorwaarden waaronder de Uitgevende Instelling de Obligatielening uitgeeft.

Register: Het register van Obligatiehouders waarin in ieder geval de naam en het adres van de Obligatiehouders is opgenomen met vermelding van de betreffende nummers van de Obligaties die door de Obligatiehouders worden gehouden.

Rente: De door de Uitgevende Instelling op grond van de Obligatielening aan de Obligatiehouder verschuldigde vergoeding van minimaal 1,5% op jaarbasis over de nog uitstaande Hoofdsom zoals beschreven in het Informatiememorandum.

Rentedatum: De datum waarop gedurende de Looptijd jaarlijkse Rente verschuldigd betaald wordt aan de Obligatiehouder.

Uitgevende Instelling: Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw.

Vergadering van Obligatiehouders: De vergadering van Obligatiehouders.

BIJLAGE 2: OBLIGATIEVOORWAARDEN

OVERWEGINGEN

- (A) Op 6 december 2021 heeft de Uitgevende Instelling besloten tot de uitgifte van de Obligaties.
- (B) In de onderhavige Obligatievoorwaarden stelt de Uitgevende Instelling de voorwaarden van de Obligaties vast.
- (C) De Obligatiehouders dienen de bepalingen zoals uiteengezet in de Obligatievoorwaarden te lezen in samenhang met het Informatiememorandum. Deze documenten zijn beschikbaar via de website van de Uitgevende Instelling (www.bdgrondbeheer.nl/obligaties). Een kopie is tevens op afspraak in te zien ten kantore van de Uitgevende Instelling.

OBLIGATIEVOORWAARDEN

ARTIKEL 1. DEFINITIES

In de Obligatievoorwaarden hebben de termen met een hoofdletter de betekenis zoals bedoeld in Bijlage 1 van het Informatiememorandum. Het Informatiememorandum betreft het door de Uitgevende Instelling op 14 december 2021 uitgegeven Informatiememorandum, met inbegrip van de daarbij behorende Bijlagen.

ARTIKEL 2. DOEL VAN DE OPBRENGSTEN VAN DE OBLIGATIES

- 2.1 De opbrengst van de Obligatielening wordt door de Uitgevende Instelling uitsluitend ingezet voor de financiering van (een deel van) de aankoopkosten of herfinanciering van landbouwgrond, zoals beschreven in het Informatiememorandum.

ARTIKEL 3. OBLIGATIES

- 3.1 De Uitgevende Instelling geeft de Obligaties uit aan de Obligatiehouders krachtens de in de Obligatievoorwaarden beschreven voorwaarden. De Obligatiehouders worden met het doen van een Inschrijving geacht kennis te hebben genomen van deze Obligatievoorwaarden en zijn daaraan gehouden.
- 3.2 De uit te geven Obligaties bedragen maximaal € 1.250.000 (*een miljoen tweehonderdvijftigduizend euro*), verdeeld in 2.500 Obligaties van nominaal € 500 (*vijfhonderd euro*) elk, oplopend genummerd vanaf 1.

Alle Obligaties vormen directe verplichtingen van de Uitgevende Instelling jegens de Obligatiehouders die onderling en ten opzichte van elkaar van gelijke rang zijn, zonder enig verschil in preferentie.
- 3.4 De Obligaties worden door de Uitgevende Instelling alleen in Nederland aangeboden, aan in Nederland ingezetene personen en bedrijven.
- 3.5 De Obligaties zijn niet en zullen niet geregistreerd worden onder de 'U.S. Securities Act of 1933' of geregistreerd worden bij enige toezichthouder op het effectenverkeer in een staat van of in een andere jurisdictie behorende tot de Verenigde Staten van Amerika. De Obligaties mogen expliciet niet worden aangeboden, verkocht of geleverd, direct of indirect, in- of aan of namens ingezetenen van de Verenigde Staten van Amerika.

ARTIKEL 4. TOEWIJZING EN UITGIFTE VAN OBLIGATIES EN STORTING VAN GELDEN

- 4.1 Geïnteresseerden kunnen inschrijven op de Obligaties gedurende de Inschrijvingsperiode. Na inschrijving zal de Uitgevende Instelling Obligaties aan Geïnteresseerden toewijzen met inachtneming van de bepalingen in dit Artikel.
- 4.2 Inschrijven op de Obligaties geschiedt middels het invullen van het online inschrijfformulier, beschikbaar op de betreffende projectpagina op bdgrondbeheer. Inschrijvingen worden in behandeling genomen op

volgorde van binnenkomst. Zonder andersluidend tegenbericht wordt een Inschrijving door de Uitgevende Instelling geaccepteerd en wordt het beoogde aantal Obligaties toegewezen aan de Inschrijver.

- 4.3 De Uitgevende Instelling kan zonder opgaaf van reden een Inschrijving weigeren, de Inschrijvingsperiode verlengen, verkorten of opschorten dan wel de aanbieding en uitgifte van de Obligaties intrekken voorafgaande of gedurende de Inschrijvingsperiode. De Uitgevende Instelling is niet aansprakelijk voor enige schade die iemand door een dergelijke handeling van de Uitgevende Instelling lijdt.
- 4.4 Indien de Uitgevende Instelling een Inschrijving niet accepteert zal zij dit zo snel mogelijk en in ieder geval voor uitgifte van de Obligaties melden aan de Inschrijver.
- 4.5 Een Inschrijver heeft 14 dagen na Inschrijving de mogelijkheid om, zonder opgaaf van reden, de Inschrijving terug te trekken. De Inschrijving wordt in dat geval van rechtswege ontbonden.
- 4.6 Indien een Inschrijving niet wordt geaccepteerd of deze wordt door de Inschrijver ingetrokken, dan zullen per omme gaande alle door de Inschrijver gestorte gelden worden teruggestort.

ARTIKEL 5. ADMINISTRATIE VAN DE OBLIGATIES; REGISTER

- 5.1 Uitgifte van de Obligaties geschiedt door inschrijving van de Inschrijver in het Register als Obligatiehouder. Obligatiehouders ontvangen een bevestiging van inschrijving en zijn vrijelijk gerechtigd hun inschrijving in het Register op afspraak in te zien ten kantore van de Uitgevende Instelling. Er zullen geen papieren Obligaties worden verstrekt.
- 5.2 De Uitgevende Instelling houdt het Register in elektronische of andere door de Uitgevende Instelling te bepalen vorm, waarin gegevens van Obligatiehouders zijn opgenomen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, onder vermelding van het aantal door hen gehouden Obligaties.
- 5.3 Een Obligatiehouder dient iedere wijziging in de gegevens als genoemd in lid 2 van dit artikel onmiddellijk aan de Uitgevende Instelling op te geven. Een wijziging van deze gegevens van de Obligatiehouder zijn slechts tegenover het Uitgevende Instelling van kracht nadat de Obligatiehouder de Uitgevende Instelling daarvan schriftelijk in kennis heeft gesteld.
- 5.4 De administratie van de Uitgevende Instelling is leidend voor het leveren van bewijs voor betaling van Rente met uitzondering van door de Obligatiehouder te leveren tegenbewijs.

ARTIKEL 6. RENTE EN AFLOSSING

- 6.1 De Uitgevende Instelling is vanaf de Ingangsdatum aan Obligatiehouders Rente verschuldigd over de uitstaande Hoofdsom van minimaal 1,5% op jaarbasis.
- 6.2 De Rentebetalingen geschieden gedurende de Looptijd per jaar, achteraf op de Rentedatum, op welke datum de Rente over het daaraan voorafgaande, gedeelte van een, jaar dient te worden voldaan.
- 6.3 De Obligaties hebben een eeuwigdurende looptijd.
De Uitgevende Instelling zal de Obligaties niet aflossen.
- 6.4 De Uitgevende Instelling zal bij het niet geheel of tijdig kunnen voldoen aan haar betalingsverplichtingen jegens de Obligatiehouder deze – uiterlijk vijf werkdagen voorafgaand aan de betreffende Rentedatum – hierover berichten.

ARTIKEL 7. BELASTINGEN

- 7.1 Alle betalingen ter zake van de Obligaties door of namens de Uitgevende Instelling worden gedaan zonder inhouding of aftrek voor of wegens huidige of toekomstige belastingen, heffingen, aanslagen of overheidskosten van welke aard ook (de “Belastingen”), tenzij de inhouding of aftrek van de Belastingen door de wet wordt vereist. In dat geval verwerkt de Uitgevende Instelling de vereiste inhouding of aftrek van de desbetreffende Belastingen voor rekening van de Obligatiehouders en betaalt de Uitgevende Instelling de Obligatiehouders geen extra bedragen.

ARTIKEL 8. VERJARING

- 8.1 De gelden van de betalingen van Rente die niet kunnen worden uitbetaald aan Obligatiehouders door een niet bij de Uitgevende Instelling gelegen oorzaak, en waarover uiterlijk vijf (5) jaar na de datum waarop de vordering tot betaling van die gelden opeisbaar is geworden niet is beschikt, vervallen ten bate van de Uitgevende Instelling.

ARTIKEL 9. OVERDRAAGBAARHEID

- 9.1 De Obligaties zijn beperkt verhandelbaar en zullen niet worden genoteerd op een gereguleerde markt.
- 9.2 De Obligaties zijn zonder schriftelijke, andersluidende toestemming van de Uitgevende Instelling enkel overdraagbaar tussen Obligatiehouders.
- 9.3 Overdracht onder bijzondere titel, zoals ten gevolge van schenking of verkoop, van de Obligatie(s) kan, onverminderd het bepaalde in het tweede lid van dit artikel, slechts rechtsgeldig plaatsvinden door middel van een schriftelijke overeenkomst tussen overdragende en verkrijgende Obligatiehouders. De Uitgevende Instelling zal de overdracht, na ontvangst van de hiervoor bedoelde documenten, verwerken in het Register en de overdragende en de verkrijgende Obligatiehouder hierover schriftelijk informeren.
- 9.4 In afwijking van het tweede lid van dit artikel, kan of kunnen in geval van overlijden van een Obligatiehouder de Obligatie(s) onder algemene titel krachtens erfrecht overgaan op erfgenamen van de Obligatiehouder. In die situatie geldt dat de verkrijgende Obligatiehouder, onder overlegging van een verklaring van erfrecht, mededeling van de overdracht aan de Uitgevende Instelling dient te doen. De Uitgevende Instelling zal, na bevestiging van ontvangst van bedoeld bewijs, de overdracht verwerken in het Register.

ARTIKEL 10. VERZUIM EN OPEISBAARHEID

- 10.1 Onverminderd eventuele wettelijke rechten van de Obligatiehouder op ontbinding en/of schadevergoeding wegens tekortkoming van of door de Uitgevende Instelling, is de nog uitstaande Hoofdsom en eventueel nog verschuldigde Rente direct opeisbaar in de navolgende gevallen:
- (a) Indien de Uitgevende Instelling één of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Obligatievoorwaarden jegens Obligatiehouder niet, niet tijdig, niet volledig of niet behoorlijk nakomt en na te zijn gesommeerd en een termijn van ten minste 30 (dertig) dagen te hebben gekregen om zijn verplichting alsnog na te komen, in verzuim blijft;
 - (b) Indien en zodra de Uitgevende Instelling in staat van faillissement wordt verklaard, haar eigen faillissement aanvraagt, of surseance van betaling wordt verleend of aanvraagt;
 - (c) In geval van beslaglegging op of overdracht van een naar het oordeel van een Obligatiehouder belangrijk gedeelte van de activa (waaronder ook begrepen commerciële contracten) van de Uitgevende Instelling;
 - (d) Bij een besluit tot splitsing, (juridische) fusie (met uitzondering van de situatie dat bij fusie de Uitgevende Instelling de overblijvende rechtspersoon is), verkoop, ontbinding of liquidatie of algehele staking of staking van een essentieel onderdeel van de onderneming (d.w.z. een onderdeel dat meer dan 50% van de waarde van de Uitgevende Instelling vertegenwoordigt) van de Uitgevende Instelling.
- 10.2 Indien een gebeurtenis voordoet zoals beschreven in lid 1 van dit Artikel zal de Uitgevende Instelling hiervan onverwijld melding maken aan de Obligatiehouders en de Stichting en is zij zonder nadere ingebrekestelling in verzuim.

- 10.3 De Obligatiehouders kunnen zich, tenzij er sprake is van opzet of grove schuld, in geval van opeisbaarheid van de uitstaande bedragen onder de Obligaties slechts verhalen op het vermogen van de Uitgevende Instelling en niet op het (privé)vermogen van bestuurders van de Uitgevende Instelling.

ARTIKEL 11. WIJZIGING VAN DE OBLIGATIEVOORWAARDEN

- 11.1 Wijziging van deze Obligatievoorwaarden anders dan zoals bedoeld in lid 3 van dit Artikel kan uitsluitend geschieden met instemming van de Vergadering van Obligatiehouders, voor welke een Gekwalificeerd Besluit is vereist. De Obligatiehouders worden schriftelijk geïnformeerd over de wijziging van de Obligatievoorwaarden.
- 11.2 Zowel de Uitgevende Instelling als de Obligatiehouders kunnen bij de bijeenroeping als bedoeld in lid 1 van dit Artikel een voorstel tot wijziging van de Obligatievoorwaarden aan de Vergadering van Obligatiehouders voorleggen. Voorts kan een individuele Obligatiehouder de Uitgevende Instelling enkel verzoeken, doch niet dwingen, om een voorstel te doen voor de wijziging van de Obligatievoorwaarden.
- 11.3 In aanvulling op het bepaalde in lid 1 van dit Artikel kan de Uitgevende Instelling zonder toestemming van de Obligatiehouders besluiten deze Obligatievoorwaarden aan te passen indien het veranderingen betreffen van niet-materiële aard en/of indien het veranderingen betreffen van formele, onderschikte en/of technische aard en deze wijzigingen de belangen van de Obligatiehouders niet schaden.

ARTIKEL 12. VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS

- 12.1 Een vergadering van obligatiehouders (“Vergadering van Obligatiehouders”) zal worden gehouden (i) op schriftelijk verzoek van de Uitgevende Instelling; (ii) op schriftelijk verzoek van de houders van ten minste 30% (dertig procent) van het totale nominale bedrag aan uitstaande Obligaties of (iii) ingeval zich een omstandigheid als bedoeld in Artikel 11.1 heeft voorgedaan.
- 12.2 De Vergadering van Obligatiehouders zal worden uitgeschreven door de Uitgevende Instelling. De Uitgevende Instelling roept de Vergadering van Obligatiehouders uiterlijk binnen één (1) maand, na ontvangst van het schriftelijke verzoek daartoe, bijeen. Obligatiehouders zullen ten minste vijftien (15) dagen voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden een oproepingsbrief voor de Vergadering van Obligatiehouders ontvangen. De oproepingsbrief moet de te bespreken onderwerpen bevatten, de plaats waar de Vergadering van Obligatiehouders zal worden gehouden alsmede een begeleidende toelichting daarop.
- 12.3 In spoedeisende gevallen (waaronder mede wordt verstaan in geval zich een omstandigheid als bedoeld in Artikel 11.1 heeft voorgedaan), zulks ter beoordeling van de Uitgevende Instelling, kan de oproepingstermijn ten aanzien van de Vergadering van Obligatiehouders worden teruggebracht tot vijf (5) dagen, de dag van de vergadering en van de oproeping niet meegerekend.
- 12.4 Indien de Uitgevende Instelling in gebreke blijft met het bijeenroepen van een Vergadering van Obligatiehouders, als bedoeld in Artikel 13.1, hebben de verzoekende Obligatiehouders zelf het recht een Vergadering van Obligatiehouders uit te schrijven met inachtneming van de hiervoor in Artikel 13.2 en 13.3 omschreven termijnen en formaliteiten.
- 12.5 De Vergadering van Obligatiehouders wordt voorgezeten door een door de Uitgevende Instelling aan te wijzen persoon. Indien de door de Uitgevende Instelling aangewezen persoon niet ter vergadering aanwezig is of de Uitgevende Instelling geen persoon heeft aangewezen, wordt de Vergadering van Obligatiehouders voorgezeten door een door de vergadering uit haar midden aan te wijzen persoon.
- 12.6 Op een Vergadering van Obligatiehouders zal door middel van stembriefjes worden gestemd. Elke Obligatie geeft de houder ervan recht op één stem in de vergadering van Obligatiehouders.
- 12.7 Tenzij het een Gekwalificeerd Besluit (als gedefinieerd in lid 8 hierna) betreft, worden besluiten in de Vergadering van Obligatiehouders genomen met een absolute meerderheid van stemmen.

12.8 In het geval dat de besluiten van de Vergadering van Obligatiehouders betrekking hebben op onderwerpen zoals hieronder beschreven, kunnen deze slechts genomen worden met een meerderheid van drie/vierde (3/4) gedeelte van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minstedrie/vierde (3/4) gedeelte van het totaal aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is (“Gekwalificeerd Besluit”).

Deze onderwerpen hebben betrekking op:

- a) het veranderen van de Rentebetaldingsdatum; of
- b) het verminderen van de Rente;

12.9 Behoudens ingeval er sprake is van een noodsituatie (waarmee wordt bedoeld een omstandigheid als bedoeld in Artikel 13.3 of waarbij het voortbestaan van de Uitgevende Instelling onmiddellijk wordt bedreigd) zal in een Vergadering van Obligatiehouders ten minste 2/3 (twee/derde) gedeelte van het aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd moeten zijn om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Ingeval het quorum niet wordt gehaald zal –met inachtneming van dezelfde oproepingsformaliteiten als van de eerste vergadering van Obligatiehouders – binnen vier (4) weken daarna een tweede Vergadering van Obligatiehouders moeten worden gehouden, waarin opnieuw een Gekwalificeerd Besluit kan worden genomen, ongeacht het aanwezige quorum.

12.10 In een noodsituatie (waarmee wordt bedoeld een omstandigheid als bedoeld in Artikel 13.3 of waarbij het voortbestaan van de Uitgevende Instelling onmiddellijk wordt bedreigd) zal in een Vergadering van Obligatiehouders ten minste 1/3 (een derde) gedeelte van het aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd moeten zijn om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Ingeval het quorum niet wordt gehaald zal –met inachtneming van dezelfde oproepingsformaliteiten als van de eerste vergadering van Obligatiehouders – binnen (1) een week daarna een tweede Vergadering van Obligatiehouders moeten worden gehouden, waarin opnieuw een Gekwalificeerd Besluit kan worden genomen, ongeacht het aanwezige quorum.

12.11 Besluiten van de Vergadering van Obligatiehouders kunnen buiten vergadering worden genomen, mits (a) schriftelijk en (b) met unanieme stemmen van alle Obligatiehouders.

ARTIKEL 13. KENNISGEVING

13.1 Alle kennisgevingen door de Uitgevende Instelling aan de Obligatiehouders dienen schriftelijk te geschieden en zijn geldig indien deze zijn verzonden naar de (email)adressen van de individuele Obligatiehouders, zoals vermeld in het Register. Iedere kennisgeving wordt geacht te zijn gedaan op de dag dat deze is verzonden.

13.2 Kennisgevingen door de Obligatiehouders dienen schriftelijk te worden gedaan door verzending daarvan aan het adres van de Uitgevende Instelling.

ARTIKEL 14. SLOTBEPALINGEN

14.1 Als enige bepaling in deze Obligatievoorwaarden nietig of vernietigbaar zou zijn, zal dat geen afbreuk doen aan de rechtsgeldigheid van alle overige bepalingen in deze Obligatievoorwaarden.

14.2 Behoudens in geval van opzet of bewuste roekeloosheid is de totale aansprakelijkheid van de Uitgevende Instelling uit hoofde van de uitgifte van de Obligaties beperkt tot de vergoeding van eventuele schade tot maximaal de Hoofdsom, waarbij aansprakelijkheid voor enige vorm van indirecte (gevolg)schade is uitgesloten.

14.3 Op deze Obligatievoorwaarden is Nederlands recht van toepassing. Geschillen worden voorgelegd aan de Rechtbank te Amsterdam.