

# Prospectus

## Samen voor grond I



**Stichting Grondbeheer**  
biologisch-dynamische landbouw

Het Prospectus wordt gepubliceerd in verband met de aanbieding en uitgifte van in totaal maximaal 30.000 Obligaties van EUR 500 per stuk voor een totaal van maximaal EUR 15.000.000



door

**Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw**

*(een stichting opgericht naar Nederlands recht,  
statutair gevestigd te Utrechtse Heuvelrug Nederland)*

Het Prospectus is geldig voor de aanbieding van de Obligaties aan het publiek. De geldigheid van het Prospectus verstrijkt na afloop van de aanbieding (d.w.z. de inschrijvingsperiode) en in ieder geval twaalf (12) maanden na de datum van goedkeuring van het prospectus. Het Prospectus wordt aangevuld in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden. De verplichting het Prospectus aan te vullen in geval van belangrijke factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden is niet van toepassing wanneer het Prospectus niet langer geldig is.

# Inhoudsopgave

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1    | SAMENVATTING  | 5  |
| 1.1  | Inleiding en waarschuwingen   | 6  |
| 1.2  | Essentiële Informatie over de Uitgevende Instelling                                   | 6  |
| 1.3  | Essentiële informatie over de Obligaties  | 10 |
| 1.4  | Essentiële informatie over de aanbidding van de Obligaties aan het publiek            | 13 |
| 2    | RISICOFACTOREN  | 16 |
| 2.1  | Inleiding   | 17 |
| 2.2  | Risico's verbonden aan het verpachten van landbouwgrond door de Uitgevende Instelling | 17 |
| 2.3  | Risico's verbonden aan de Obligaties  | 23 |
| 3    | BESCHRIJVING VAN DE UITGEVENDE INSTELLING EN HAAR BEDRIJF                             | 26 |
| 3.1  | "Landbouwgrond in goede handen over de generaties heen"                               | 27 |
| 3.2  | Kerngegevens van de Uitgevende Instelling   | 30 |
| 3.3  | Juridische structuur van de Uitgevende Instelling                                     | 30 |
| 3.4  | Activiteiten van de Uitgevende Instelling   | 32 |
| 3.5  | Relevante trends en ontwikkelingen in het bedrijf van de Uitgevende Instelling        | 37 |
| 4    | BESCHRIJVING VAN DE AANBIEDING  | 39 |
| 4.1  | Doelstelling van de uit te geven Obligaties   | 40 |
| 4.2  | Belangrijkste kenmerken van de Obligaties   | 41 |
| 4.3  | Rente en aflossing  | 43 |
| 4.4  | Berekening rendement  | 44 |
| 4.5  | Zekerheden  | 45 |
| 4.6  | Verhandelbaarheid van de Obligaties   | 45 |
| 4.7  | Toewijzing van Obligaties   | 46 |
| 4.8  | Opbrengst van Obligaties kleiner dan EUR 15 miljoen                                   | 46 |
| 4.9  | Verjaring   | 47 |
| 4.10 | Ingangsdatum van de Obligaties  | 47 |
| 4.11 | Informatievoorziening aan obligatiehouders en vergadering van Obligatiehouders        | 48 |
| 4.12 | Rechtszaken, arbitrages en mogelijke tegenstrijdige belangen                          | 49 |
| 4.13 | Obligatievoorwaarden  | 49 |

|     |  |     |
|-----|--|-----|
| 5   | FINANCIËLE INFORMATIE  | 50  |
| 5.1 | Historische financiële Gegevens  | 51  |
| 5.2 | Financiële positie van de Uitgevende Instelling                          | 54  |
| 5.3 | Toelichting aanwending van de opbrengst van de Obligaties                | 59  |
| 5.4 | Resultaatprognose van de Uitgevende Instelling                           | 60  |
| 5.5 | Externe verslaggeving  | 65  |
| 5.6 | Accountant van de Uitgevende Instelling                                  | 66  |
| 6   | FISCALE INFORMATIE   | 67  |
| 6.1 | Algemeen   | 68  |
| 6.2 | De Uitgevende Instelling   | 68  |
| 6.3 | Obligatiehouders   | 68  |
| 7   | DEELNAME   | 70  |
| 7.1 | Inschrijvingsperiode   | 71  |
| 7.2 | Inschrijvingsproces  | 71  |
| 7.3 | Toewijzing Obligaties  | 72  |
| 7.4 | Het Register   | 73  |
| 7.5 | Obligatievoorwaarden   | 73  |
| 8   | OVERIGE INFORMATIE   | 74  |
| 8.1 | Algemeen   | 75  |
| 8.2 | Verkoop- en overdrachtsbeperkingen                                       | 75  |
| 8.3 | Prospectusverordening  | 76  |
| 8.4 | Verantwoordelijkheid   | 76  |
| 8.5 | Ter inzage beschikbare informatie  | 77  |
| 8.6 | Documenten opgenomen in het Prospectus door middel van verwijzing        | 77  |
| 8.7 | Toestemming en voorwaarden voor het gebruik van het Prospectus           | 77  |
| 9   | BETROKKEN PARTIJEN   | 80  |
|     | Bijlage 1 DEFINITIES   | 81  |
|     | Bijlage 2 OBLIGATIEVOORWAARDEN   | 85  |
|     | Bijlage 3 INSCHRIJFFORMULIER   | 96  |
|     | Bijlage 4 ONDERZOEKSRAPPORT VAN DE ONAFHANKELIJK ACCOUNTANT              | 98  |
|     | Bijlage 5 KVK UITREKSEL STICHTING BELANGENBEHARTIGING DUURZAAMINVESTEREN | 102 |



**samenvatting**

De in het Prospectus beschreven Obligaties worden uitgegeven en aangeboden door Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw (de Uitgevende Instelling), die statutair gevestigd is te Utrechtse Heuvelrug en kantoor houdt op het adres Diederichslaan 25, 3971 PA te Driebergen. De Uitgevende Instelling is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder het nummer 41178254. De Uitgevende Instelling is bereikbaar via het e-mailadres [info@bdgrondbeheer.nl](mailto:info@bdgrondbeheer.nl). De Legal Entity Identity (LEI) van de Uitgevende Instelling is 7245008FBQM585OSDW05. De International Security Identification Number (ISIN) van de Obligaties is NL0015530148 voor Obligaties Serie A en NL0015530155 voor Obligaties Serie B.

Het Prospectus is gepubliceerd en opgesteld op grond van artikel 3 lid 1 van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad (Prospectus Verordening). Het Prospectus is overeenkomstig artikel 20 lid 1 Prospectus Verordening, goedgekeurd door de Nederlandse Autoriteit Financiële Markten (Stichting Autoriteit Financiële Markten, AFM) op 31 december 2020. De AFM houdt kantoor aan de Vijzelgracht 50, 1017 HS Amsterdam, het telefoonnummer van de AFM is 020 797 2000.

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om in Obligaties te beleggen moet zijn gebaseerd op een bestudering van het gehele prospectus door de belegger. In voorkomend geval bestaat de kans dat een belegger (een deel van) het in de Obligatie(s) geïnvesteerde kapitaal verliest.

Indien een vordering met betrekking tot de informatie in dit Prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, draagt de Obligatiehouder die als eiser optreedt volgens de nationale wetgeving van de lidstaten eventueel de kosten voor de vertaling van het Prospectus voordat de vordering wordt ingesteld.

Alleen de personen die deze samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld en uitsluitend indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, inaccuraat of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de essentiële informatie bevat ter ondersteuning van beleggers wanneer zij overwegen in Obligaties te beleggen.

### 1.2.1 Welke instelling geeft de Obligaties uit?

De Obligaties worden uitgegeven en aangeboden door Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw (de Uitgevende Instelling), die statutair gevestigd is te Utrechtse Heuvelrug en kantoor houdt op het adres Diederichslaan 25, 3971 PA te Driebergen. De Uitgevende Instelling is een Nederlandse stichting opgericht onder Nederlands recht.

Voor meer informatie over de missie en visie van de Uitgevende Instelling:  
<https://www.bdgrondbeheer.nl/over-ons>.

De Uitgevende Instelling is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder het nummer 41178254. De Uitgevende Instelling is bereikbaar via het e-mailadres [info@bdgrondbeheer.nl](mailto:info@bdgrondbeheer.nl). De Legal Entity Identity (LEI) van de Uitgevende Instelling is 7245008FBQM585OSDW05. De International Security Identification Number (ISIN) van de Obligaties is NL0015530148 voor Obligaties Serie A en NL0015530155 voor Obligaties Serie B.

De hoofdactiviteit van Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw is om landbouwgrond te verwerven en langjarig te verpachten aan agrarische ondernemingen, zoals boeren en tuinders, die de grond voor langere termijn duurzaam gebruiken: economisch rendabel, natuurinclusief, in verbinding en dialoog met de gemeenschap rondom de agrarische onderneming. Onderdeel daarvan is ook om landbouwgrond vrij te maken: In die filosofie past het niet om gronden als zekerheid te verstrekken om nieuw kapitaal aan te trekken. Op deze wijze beoogt de Uitgevende Instelling een bijdrage te leveren aan de opbouw van een duurzaam voedsel- en landbouwsysteem in Nederland voor de komende generaties. De Uitgevende Instelling geeft de aangekochte grond voornamelijk uit in erfpacht en werkt beperkt met reguliere of liberale pacht. Het verschil tussen de verschillende pachtvormen wordt uitgelegd in paragraaf 3.4.

De Uitgevende Instelling heeft inmiddels 533 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 nieuw gronden verwerven en zodoende kan zij meer grond in pacht uit te geven en haar kernactiviteit uitbreiden. De uitgifte van deze Obligaties is een stap in deze richting.

De Uitgevende Instelling is een zelfstandige juridische entiteit en maakt geen onderdeel uit van een groep van vennootschappen. Het bestuur van de Uitgevende Instelling wordt gevormd door een Raad van Bestuur bestaande uit de volgende drie (3) personen: dhr. Van Biert (voorzitter), dhr. Waller (secretaris & penningmeester) en dhr. De Koe (bestuurder en rentmeester).

Tevens kent de Uitgevende Instelling een Raad van Toezicht die toezicht houdt op het beleid van de Raad van Bestuur. De Raad van Toezicht bestaat uit drie (3) leden zijnde, dhr. Van der Giessen (voorzitter), mw. Van Tellingen (lid) en dhr. Meijers (lid).

KRC Van Elderen Registeraccountants B.V. is de Accountant van de Uitgevende Instelling.

## 1.2.2 Wat is de essentiële financiële informatie over de Uitgevende Instelling?

### Historische financiële informatie van de Uitgevende Instelling

|  | 2019 |             | 2018 |           | Tussentijdse waarde | Vergelijkende tussentijdse waarde uit zelfde periode in eerder jaar |
|--|------|-------------|------|-----------|---------------------|---|
| <b>Winst-en-verliesrekening</b>  |      |             |      |           |                     |   |
| Saldo van baten en lasten  | €    | 659.267     | €    | 315.367   | n.v.t.              | n.v.t.  |
| <b>Balans</b>  |      |             |      |           |                     |   |
| Netto financiële schuld (langlopende schuld plus kortlopende schuld minus kasmiddelen) | €    | 11.376.945  | €    | 3.601.390 | n.v.t.              | n.v.t.  |
| Current ratio (vlottende activa/kortlopende verplichtingen)                            |      | 1,6         |      | 1,6       | n.v.t.              | n.v.t.  |
| Verhouding tussen vreemd en eigen vermogen (totale passiva/totaal aandelenkapitaal)    |      | 2,9         |      | 1,8       | n.v.t.              | n.v.t.  |
| Rentedekkingsratio (saldo voor financiële baten en lasten/financiële baten en lasten)  |      | 4,4         |      | 4,5       | n.v.t.              | n.v.t.  |
| <b>Kasstroomoverzicht</b>  |      |             |      |           |                     |   |
| Netto kasstromen uit bedrijfsactiviteiten  | €    | 138.187     | €    | 313.756   | n.v.t.              | n.v.t.  |
| Netto kasstromen uit financieringsactiviteiten   | €    | 8.311.560   | €    | (85.764)  | n.v.t.              | n.v.t.  |
| Netto kasstromen uit investeringsactiviteiten  | €    | (8.512.130) | €    | (37.321)  | n.v.t.              | n.v.t.  |

Bovengenoemde resultaten zijn ontleend aan de jaarrekening van de Uitgevende Instelling over 2019. Deze jaarrekening en bijbehorende goedkeurende controleverklaring zijn door middel van verwijzing opgenomen in het Prospectus.

De Uitgevende Instelling publiceert geen tussentijdse resultaten of waardes en er vindt ook geen tussentijdse accountantscontrole plaats. Daarom is "n.v.t." aangegeven in de laatste twee kolommen van het overzicht.

Wel is van belang om te vermelden dat de Uitgevende Instelling in 2020 is gefuseerd met de Stichting Loverendale. In hoofdstuk 5 is bij het opstellen van de prognoses de balans en genormaliseerde resultatenrekening na fusie met de Stichting Loverendale opgenomen.

In de gecontroleerde jaarrekening 2019 is op pagina 31 een passage opgenomen over de impact van Covid-19 op de Uitgevende Instelling met betrekking tot haar continuïteit,



deze luidt als volgt: “Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw is ten tijde van het opmaken van de jaarrekening geconfronteerd met (de genomen maatregelen tegen) het coronavirus in Nederland. De gevolgen voor de stichting in 2020 kunnen naar verwachting haar continuïteit niet in gevaar brengen, omdat een beperkt 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 2.2.9 is de impact van Covid-19 op de Uitgevende Instelling nader beschreven.

### 1.2.3 Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de Uitgevende Instelling

— **Risico dat pachters hun verplichtingen jegens de Uitgevende Instelling niet nakomen.**

De Uitgevende Instelling heeft met 21 (een en twintig) pachters contracten gesloten om aan hen langjarig landbouwgrond van de Uitgevende Instelling uit te geven. Met de opbrengst van de Obligaties wordt ook nieuwe landbouwgrond gekocht en zal het aantal pachters toenemen.

Door omstandigheden kunnen pachters niet in staat zijn te voldoen aan de betalingsverplichtingen. In de historie van de Uitgevende Instelling heeft dit een (1) keer plaatsgevonden. 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-, Aflossings- of andere verplichtingen aan Obligatiehouders kan voldoen.

— **Risico van waardeschommelingen**

Historisch gezien laat landbouwgrond op de lange termijn een gestage waardeinstijging zien, maar op de korte termijn kunnen ook sterke prijsdalingen optreden. Een prijsdaling van de landbouwgrond en een daarmee gepaard gaande afwaardering van de Uitgevende Instelling, kan invloed hebben op de herfinancieringsmogelijkheden van de Uitgevende Instelling aan het einde van de Looptijd. Het risico bestaat derhalve dat herfinanciering niet mogelijk is. Indien dit risico zich voordoet heeft de Uitgevende Instelling onvoldoende kapitaal om de Obligaties aan het einde van hun Looptijd af te lossen waardoor Obligatiehouders later zullen worden afgelost of hun inleg gedeeltelijk of geheel verliezen.

— **Risico van herfinanciering**

De Uitgevende Instelling beoogt de Obligaties af te lossen door middel van een herfinanciering van de Obligaties aan het einde van de desbetreffende Looptijd. De beoogde herfinanciering is afhankelijk van de (financiële) positie van de Uitgevende Instelling en de dan geldende marktomstandigheden op het moment van herfinancieren. De mogelijkheid om te herfinancieren is niet gegarandeerd en het risico bestaat derhalve dat herfinanciering niet mogelijk is. Mocht het risico van herfinanciering zich voordoen dan kan de Uitgevende Instelling mogelijk niet (volledig) aan haar Rente-, Aflossings- of andere verplichtingen aan Obligatiehouders voldoen.

### — **Operationele risico's**

Het risico bestaat dat de werkzaamheden van de Uitgevende Instelling niet conform vastgelegde processen, dan wel niet correct en/of niet tijdig worden uitgevoerd, met mogelijke negatieve gevolgen voor de Uitgevende Instelling. Een belangrijk proces in deze context is het acceptatiebelid voor het aankopen en verpachten van grond waarmee de Uitgevende Instelling wil voorkomen dat gronden worden aangekocht voor pachters waarvan verwachte liquiditeit en solvabiliteit onvoldoende is. Indien operationele risico's zich voordoet kan dit onverwachte kosten, schadeclaims en/of lagere inkomsten tot gevolg hebben waardoor de Uitgevende Instelling niet (tijdig) aan haar Rente-, Aflossings- of andere verplichtingen jegens Obligatiehouders kan voldoen.

## 1.3

## ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE OBLIGATIES

### 1.3.1 Wat zijn de hoofdkenmerken van de Obligaties?

#### **Algemeen**

De effecten die door de Uitgevende Instelling worden uitgegeven zijn obligaties, niet beursgenoteerde schuldtitels op naam onder Nederlands recht luidend in euro. Alle Obligaties hebben een nominale waarde van EUR 500 (vijfhonderd euro) elk en worden aangeboden tegen de nominale waarde. De Uitgevende Instelling zal in totaal maximaal 30.000 (dertigduizend) Obligaties uitgeven met een maximale totale nominale waarde van EUR 15.000.000 (vijftien miljoen euro). Er geldt geen door de Uitgevende Instelling vereiste minimum opbrengst voor de uitgifte.

#### **Serie A en Serie B Obligaties**

De uit te geven Obligaties zijn verdeeld in Obligaties Serie A en Obligaties Serie B. De Obligaties Serie A en B verschillen enkel van elkaar in Rente en Looptijd.

- Serie A: Rente 0,7% en looptijd 5 (vijf) jaar. Van deze serie zullen maximaal 10.000 (tienduizend) Obligaties worden uitgegeven.
- Serie B: Rente 1,2% en looptijd 10 (tien) jaar Van deze serie zullen maximaal 30.000 (dertigduizend) Obligaties worden uitgegeven.
- Er zullen in totaal maximaal 30.000 (dertigduizend) Obligaties worden uitgegeven. Het, op basis van Inschrijvingen, aantal uit te geven Obligaties Serie A zal in mindering gebracht worden op het maximaal aantal uit te geven Obligaties Serie B, zodat het maximum aantal uit te geven Obligaties door de Uitgevende Instelling nooit meer is dan 30.000.

De *International Security Identification Number (ISIN)* van Obligaties Serie A is NL0015530148 en de ISIN van Obligaties Serie B is NL0015530155.

#### **Ingangsdatum**

De verwachte Ingangsdatum voor de Obligaties (zowel Serie A als Serie B) is vrijdag 23 april 2021.

### **Rente**

De Obligaties zijn rentedragend vanaf de Ingangsdatum totdat de Obligaties geheel zijn afgelost. De hoogte van de verschuldigde Rente bedraagt respectievelijk 0,7% (Serie A) danwel 1,2% (Serie B) op jaarbasis over de Hoofdsom.

De Rente zal telkens achteraf aan het einde van elk kalenderkwartaal worden betaald aan Obligatiehouders op de Rentedatum. De kalenderkwartalen eindigen respectievelijk op 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december.

### **Looptijd en Aflossing**

De looptijd van de Obligaties bedraagt respectievelijk vijf (5) jaar (Obligaties Serie A) en tien (10) jaar (Obligaties Serie B). Aan het einde van de respectievelijke looptijden zullen de Obligaties in een keer worden afgelost. Tussentijds zal niet worden afgelost op de Obligaties.

### **Verhandelbaarheid**

De Obligaties worden niet uitgegeven op een gereguleerde markt of beurs. Het voorgaande betekent dat overdracht van de Obligaties gedurende de Looptijd zeer beperkt mogelijk zal zijn waardoor moet worden uitgegaan van een investering voor de duur van de Looptijd.

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

Overdracht van Obligaties kan alleen 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 vervult geen faciliterende rol bij (beoogde) transacties tussen Obligatiehouders. Obligatiehouders zijn zelf verantwoordelijk voor het kopen of verkopen van Obligaties waaronder de schriftelijke vastlegging van de transactie. Bij het overlijden van een Obligatiehouder vindt aanpassing van het Register plaats na afgifte aan de Uitgevende Instelling van een verklaring van erfrecht door de rechthebbenden.

### **Rangorde**

De Obligatiehouders kennen onderling een gelijke rangorde. De Obligatiehouders zijn gewone (concurrente) crediteuren van de Uitgevende Instelling, met uitzondering van hun rechten verbonden aan het verstrekte pandrecht op pachtinkomsten van grond die met de opbrengst van de Obligatielening gefinancierd is. Het pandrecht dat door de Uitgevende Instelling wordt verstrekt aan Stichting Belangenbehartiging DuurzaamInvesteren ten behoeve van de Obligatiehouders geeft Obligatiehouders een bevoorrechte positie als crediteur met betrekking tot hetgeen verpand is. Dit houdt in dat Obligatiehouders aan Stichting Belangenbehartiging DuurzaamInvesteren opdracht kunnen geven het pandrecht uit te oefenen, mocht op enig moment de Uitgevende Instelling haar verplichtingen aan Obligatiehouders niet nakomen. Daarmee kunnen zij de Uitgevende Instelling dwingen haar verplichtingen na te komen, voor zover die daartoe in staat is.

### **Zekerheidsrecht voor Obligatiehouders**

Aan de Stichting Belangenbehartiging DuurzaamInvesteren worden, tot zekerheid van nakoming door de Uitgevende Instelling van haar verplichtingen jegens Obligatiehouders onder de Obligatievoorwaarden, het volgende zekerheidsrecht verstrekt:

- Verpanding van inkomsten uit de pachtovereenkomsten verbonden aan de percelen landbouwgrond die met de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties zijn geherfinancierd of aangekocht.

De Uitgevende Instelling zal de landbouwgrond waarvan op de pachtinkomsten bovengenoemde zekerheid is verstrekt, gedurende de Looptijd niet als zekerheid verstrekken of met hypotheek bezwaren voor andere verplichtingen of financieringen die de Uitgevende Instelling mogelijk af zal sluiten gedurende de looptijd van de Obligaties. Zoals elders in dit Prospectus, 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.

De rol van Stichting Belangenbehartiging DuurzaamInvesteren beperkt zich tot het houden van het hierboven beschreven zekerheidsrecht ten behoeve van Obligatiehouders en het op instructie van de Vergadering van Obligatiehouders opeisen van dit zekerheidsrecht. De Stichting Belangenbehartiging DuurzaamInvesteren heeft geen rol als vertegenwoordiger van Obligatiehouders en heeft ook geen zelfstandige bevoegdheid daartoe.

### **1.3.2 Waar zullen de Obligaties worden verhandeld**

De Obligaties worden niet verhandeld op een gereguleerde markt, beurs, MTF of vergelijkbaar platform.

### **1.3.3 Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de Obligaties**

#### **— *Risico van beperkte handelbaarheid Obligaties***

De Obligaties worden niet genoteerd op een gereguleerde markt of beurs of soortgelijk platform waardoor geen koers voor de Obligaties wordt gevormd en geen andere regelmatige tussentijdse waardering van de Obligaties plaatsvindt. De Obligaties zijn zonder schriftelijke toestemming enkel handelbaar 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.

#### — **Risico van herfinanciering van de Obligaties**

De Uitgevende Instelling beoogt de Obligaties, zowel Obligaties Serie A als Obligaties Serie B, af te lossen door middel van een herfinanciering van de Obligaties aan het einde van de desbetreffende Looptijd. De mogelijkheid om te herfinancieren is niet gegarandeerd en het risico bestaat derhalve dat herfinanciering niet mogelijk is. Indien dit risico zich voordoet dan houdt dit in dat de Uitgevende Instelling onvoldoende kapitaal heeft om de Obligaties aan het einde van de Looptijd af te lossen, waardoor Obligatiehouders later zullen worden afgelost of mogelijk hun inleg gedeeltelijk of zelfs geheel zullen verliezen.

## 1.4

### ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE AANBIEDING VAN DE OBLIGATIES AAN HET PUBLIEK

#### 1.4.1 Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in deze Obligaties beleggen?

##### **Inschrijvingsperiode**

De aanbieding om in Obligaties te investeren geldt voor Nederlands ingezetenen (natuurlijke personen) en in Nederland gevestigde rechtspersonen. Inschrijven op Obligaties is mogelijk gedurende de Inschrijvingsperiode, van vrijdag 8 januari 2021 tot en met woensdag 24 maart 2021. De minimale inleg is EUR 500 (1 Obligatie).

##### **Inschrijven op de Obligaties**

De mogelijkheid om in te schrijven op de Obligaties zal door de Uitgevende Instelling worden aangeboden via de website van DuurzaamInvesteren ([www.duurzaaminvesteren.nl](http://www.duurzaaminvesteren.nl)). Op deze website zal publiekelijk het verloop van de Inschrijvingsperiode te volgen zijn. Na sluiting van de Inschrijvingsperiode zal op de website het resultaat van de Inschrijvingsperiode en de uitgifte van de Obligaties zichtbaar zijn.

##### **Kosten**

Ter zake van de uitgifte van de Obligaties zijn geen emissie- en/of andere kosten verschuldigd aan de Uitgevende Instelling of DuurzaamInvesteren.

De kosten voor de Uitgevende Instelling van uitgifte van de Obligaties bedragen ca. EUR 120.000, uitgaande van de beoogde opbrengst van de uitgifte van de Obligaties van EUR 15.000.000 (vijftien miljoen).

Deze kosten betreffen de kosten voor juridisch advies en begeleiding bij het prospectustraject (Keijser Van der Velden advocaten), de kosten voor de prognoseverklaring door de accountant (KRC van Elderen Registeraccountants), de kosten van het gebruik van de website van DuurzaamInvesteren voor het ter beschikking stellen van het Prospectus en het registreren van inschrijvingen en de kosten van het indienen van het Prospectus bij de AFM. De Uitgevende Instelling heeft in de jaarrekening 2019 ca. tweederde van de kosten van de uitgifte van de Obligaties in het resultaat verwerkt, het resterende deel zal in 2020 verwerkt worden en zijn tevens onderdeel van de prognose van de Uitgevende Instelling.

### ***Toewijzing van Obligaties***

Na sluiting van de Inschrijvingsperiode zal de Uitgevende Instelling Obligaties aan Inschrijvers toewijzen. Hierbij geldt dat Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. De Uitgevende Instelling is als enige bevoegd Obligaties toe te wijzen.

#### **1.4.2 Waaronder wordt dit Prospectus opgesteld?**

##### ***Reden voor de uitgifte van Obligaties***

De Uitgevende Instelling wil met de uitgifte van Obligaties de transitie naar een duurzaam voedsel- en landbouwsysteem versnellen. Uitgaande van de beoogde opbrengst van de uitgifte van Obligaties van EUR 15.000.000 (15 miljoen) kan de Uitgevende Instelling meer grond aankopen en in beheer nemen om langjarig te verpachten aan agrarische ondernemingen. De agrarische ondernemingen kunnen de beoogde transitie realiseren en de grond op lange termijn duurzame wijze gebruiken. De uitgangspunten daarbij zijn

- een bedrijfsvoering die economisch rendabel is,
- het versterken van de biodiversiteit en de bodemvruchtbaarheid (natuurinclusief) en
- het realiseren van positieve sociale impact door verbinding te realiseren met de gemeenschap rondom de agrarische onderneming.

De Uitgevende Instelling heeft in 2019 en 2020 tijdelijke financieringen aangetrokken, om haar transitie-strategie te ondersteunen en te versnellen. Daarmee heeft zij landbouwgrond gekocht die reeds in pacht is uitgegeven aan agrarische ondernemingen die voldoen aan deze criteria.

Het tijdelijke karakter van deze leningen maakt herfinanciering met de opbrengst van de Obligaties wenselijk.

Daarnaast wil de Uitgevende Instellingen haar activiteiten uitbreiden: Er is een wachtlijst van agrarische ondernemingen die een rol zouden kunnen en willen spelen in de transitie van het landbouw- en voedselsysteem in Nederland. Deze agrarische ondernemingen hebben landbouwgrond nodig om deze transitie te kunnen maken, welke landbouwgrond zij niet zelf langs andere weg kunnen financieren.

Samenvattend: met de opbrengst van de uitgifte van Obligaties beoogt de Uitgevende Instelling:

- de in 2019 en 2020 aangetrokken, tijdelijke financiering ten behoeve van de aankoop van ca. 89 hectare landbouwgrond te herfinancieren. Dit betreft een bedrag van EUR 7,9 miljoen; en
- nieuwe landbouwgrond te kopen.

Indien de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties lager uitvalt dan EUR 15,0 miljoen zal de opbrengst eerst worden aangewend om de bovengenoemde herfinanciering te realiseren (voor zover mogelijk). Een eventueel resterend deel van de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties zal dan worden aangewend voor nieuwe grondaankopen. Als de opbrengsten

van de uitgifte van de Obligaties lager uitvallen dan EUR 7,9 miljoen en daarmee niet voldoende zijn om de tijdelijke financiering af te lossen, dan zal de Uitgevende Instelling in overleg gaan met de pachters en de huidige financiers om de herfinanciering op andere wijze te regelen. Dit kan bijv. door de huidige financiering(en) te verlengen, danwel via een andere investeerder te financieren. In het uiterste geval zal de Uitgevende Instelling moeten overwegen gronden te verkopen. Deze maatregel zal pas als laatste middel worden overwogen.

### ***Prospectusplicht***

De verwachte maximale netto-opbrengst van de uitgifte van de Obligaties voor de Uitgevende Instelling bedraagt EUR 14.880.000. De aanbieding van Obligaties is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overneming met plaatsingsgarantie.

### ***Materiële belangenconflicten***

Er zijn geen materiële belangenconflicten eigen aan de aanbieding van de Obligaties.

### ***Rol DuurzaamInvesteren***

DuurzaamInvesteren stelt haar website ter beschikking aan de Uitgevende Instelling voor het registreren van Inschrijvingen op de Obligaties en het doorgeven van deze Inschrijvingen aan de Uitgevende Instelling. Zij ontvangt hiervoor een marktconforme vergoeding. DuurzaamInvesteren is geen adviseur van of anderszins gelieerd aan de Uitgevende Instelling.



2

**risicofactoren**



In dit hoofdstuk worden risico's die specifiek zijn voor de Uitgevende Instelling en risico's die verbonden zijn aan een investering in de Obligaties beschreven. De Uitgevende Instelling heeft de risicofactoren die zij van materieel belang acht, 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 niet materieel zijn, kunnen in de toekomst eveneens een nadelig effect hebben op de Uitgevende Instelling en/of op de waarde van de Obligaties.

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

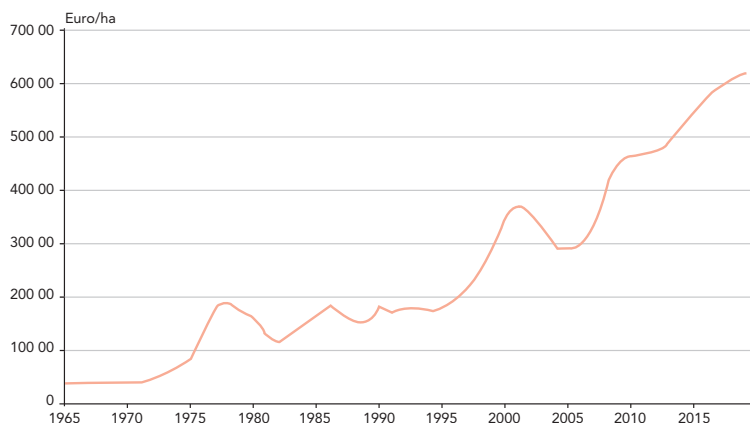
Een Geïnteresseerde dient voorafgaand aan een beslissing over een investering in Obligaties kennis van het Prospectus te nemen en zorgvuldig te overwegen of een belegging in de Obligaties voor hem/haar passend is.

## RISICO'S VERBONDEN AAN HET VERPACHTEN VAN LANDBOUWGROND DOOR DE UITGEVENDE INSTELLING

### 2.2.1 Waardeschommelingen

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 waarde marktconform is.

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

Een prijsdaling van de landbouwgrond en een daarmee gepaard gaande afwaardering van de Uitgevende Instelling kan invloed hebben op de herfinancieringsmogelijkheden van de Uitgevende Instelling aan het einde van de Looptijd (5 jaar voor Obligaties Serie A en 10 jaar voor Obligaties Serie B). Het risico bestaat derhalve dat herfinanciering niet, of slechts tegen voor de Uitgevende Instelling onwerkbaar voorwaarden mogelijk is. Indien dit risico zich voordoet heeft de Uitgevende Instelling onvoldoende kapitaal om de Obligaties aan het einde van hun Looptijd af te lossen waardoor Obligatiehouders later zullen worden afgelost of hun inleg gedeeltelijk of geheel verliezen.

### **2.2.2 Risico dat pachters hun verplichtingen jegens de Uitgevende Instelling niet nakomen**

De Uitgevende Instelling heeft met 21 (een en twintig) pachters contracten gesloten om aan hen langjarig landbouwgrond van de Uitgevende Instelling uit te geven. Met de opbrengst van de Obligaties wordt ook nieuwe landbouwgrond 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 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-, Aflossings- 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.

Mochten desondanks liquiditeitsproblemen ontstaan, dan is verkoop landbouwgrond een laatste middel. Als betalingsproblemen van pachters jegens de Uitgevende Instelling ertoe leidt dat de vorderingen op de pachters (achterstallige pacht en boeterente) niet kunnen worden geïnd en deze situatie samenvalt met een waardedaling in de agrarische grondmarkt (zie paragraaf 2.2.1; Waardeschommelingen), dan kan de Uitgevende Instelling mogelijk niet aan haar Rente-, Aflossings- of andere verplichtingen aan Obligatiehouders voldoen. Indien de Uitgevende Instelling landbouwgrond verkoopt, houdt dit in dat haar inkomsten uit pacht afneemt.

### 2.2.3 Risico van fouten of disputen voortvloeiende uit contracten en 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 gebruiksbeperkingen of wanneer partijen niet aan hun verplichtingen kunnen/willen voldoen.

Op 30 juni 2020 is de fusie-akte van de Uitgevend Instelling met de Stichting Loverendale gepasseerd en in de prognose in paragraaf 5.4 is het eenmalig resultaat als gevolg van de juridische fusie verwerkt.

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-, Aflossings- of andere verplichtingen jegens Obligatiehouders kan voldoen.

### 2.2.4 Wet- en regelgeving en rechtspraak

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 pachtprizen, wanneer de agrarische sector financieel onder druk komt te staan.

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

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

Bij de uitvoering van de werkzaamheden door de Uitgevende Instelling is het belangrijk dat deze door of onder verantwoordelijkheid van een ter zake deskundige bestuurder worden uitgevoerd. Deze bestuurder (of degene aan wie deze taak is uitbesteed) zal over relevante certificering moeten beschikken (bijvoorbeeld die van 'rentmeester NVR'). Eén van de leden van de Raad van Bestuur beschikt over de certificering die nodig is om de rentmeester-taken adequaat uit te voeren en is op de hoogte van de wet- en regelgeving die toepasbaar is.

De hierin genoemde wijzigingen van wet- en regelgeving en mogelijke ontwikkelingen in jurisprudentie met betrekking tot pacht en erfpacht, kunnen zowel tot onverwachte en/of hogere kosten en/of lagere inkomsten leiden, maar kunnen ook leiden tot een lagere marktwaarde van de gronden, waardoor de Uitgevende Instelling niet (tijdig) aan haar Rente-, Aflossings- of andere verplichtingen jegens Obligatiehouders kan voldoen.

### 2.2.5 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 2.2.2, Risico dat pachters hun verplichtingen jegens de Uitgevende Instelling niet nakomen).

Dit effect is voor de gronden die Uitgevende Instelling met de opbrengst van de Obligaties beoogt aan te kopen beperkt, omdat de erfpachttermijn van 30 jaar langer doorloopt dan de Looptijd van de Obligaties. Dit effect kan zich wel voordoen met reeds in eigendom zijnde en in erfpacht uitgegeven objecten van de Uitgevende Instelling en daarmee indirect hetzelfde effect hebben.

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 grond-uitgiftebeleid 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 2.2.2, Risico dat pachters hun verplichtingen jegens de Uitgevende Instelling niet nakomen).

In een uiterst geval kan de Uitgevende Instelling de grond verkopen. Bij een tegenvallende agrarische grondmarkt kan dit een negatief gevolg hebben op het resultaat en het vermogen van de Uitgevende Instelling (zie paragraaf 2.2.1, Waardeschommelingen).

### **2.2.6 Risico van het wegvallen van schenkingen**

Onderdeel van de inkomsten van de Uitgevende Instelling zijn schenkingen. Dit betreffen zowel geschonken aflossingen en rente als schenkingen in de vorm van donaties, legaten e.d. Jaarlijks ontvangt de Uitgevende Instelling tussen EUR 200.000 en EUR 300.000 aan schenkingen. Deze schenkingen dragen daarmee substantieel bij aan de financiële ruimte voor het voldoen aan rente- en aflossingsverplichtingen. Het eventueel wegvallen van schenkingen kan lagere inkomsten ten gevolg hebben.

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

### 2.2.7 Calamiteiten

Door externe omstandigheden zoals aanhoudende regenperiodes, verontreiniging van naburige percelen of illegale lozingen kan sprake zijn van wateroverlast of milieukundige incidenten, zoals bodemverontreiniging, hetgeen kan leiden tot structurele schade en/of gebruiksbeperkingen. Onder dergelijke omstandigheden kan sprake zijn van het teruglopen van pachtinkomsten en van een lagere grondwaarde. De gronden zijn niet verzekerd en voor zover enige schade optreedt die niet wordt vergoed of hersteld, kan dit een waardedaling van de gronden veroorzaken (zie paragraaf 2.2.1; Waardeschommelingen).

### 2.2.8 Risico van niet adequate uitvoering van het acceptatiebeleid

Het acceptatiebeleid van de Uitgevende Instelling 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 2.2.2; 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-, Aflossings- of andere verplichtingen jegens Obligatiehouders kan voldoen.

### 2.2.9 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 2019 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);
- Risico's ten aanzien van herfinanciering en toegang tot de kapitaalmarkt.

Wat betreft het debiteurenrisico, dit risico verschilt per type bedrijf. De gevolgen van de crisis voor de Uitgevende Instelling in 2020 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.

Wat betreft het risico van herfinanciering; de Uitgevende Instelling beoordeelt de risico's van herfinanciering als klein. Als de 'huisbankier' (Triodos Bank) door de crisis in zwaar weer komt zou herfinanciering wellicht lastiger kunnen worden aangezien de toegang tot de kapitaalmarkt momenteel is verslechterd en dit kan inhouden dat de periode voor een eventuele herfinanciering langer duurt dan beoogd. Dit kan onverwachte kosten tot gevolg hebben waardoor de Uitgevende Instelling niet (tijdig) aan haar Rente-, Aflossings- of andere verplichtingen jegens Obligatiehouders kan voldoen.

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 waardeschommeling (paragraaf 2.2.1) en pachters die hun verplichtingen jegens de Uitgevende Instelling niet nakomen (paragraaf 2.2.2).

Mocht de lange termijn impact van het Coronavirus zich materialiseren zoals hiervoor beschreven dan kan de Uitgevende Instelling mogelijk niet aan haar Rente-, Aflossings- of andere verplichtingen aan Obligatiehouders voldoen.

## 2.3

## RISICO'S VERBONDEN AAN DE OBLIGATIES

### 2.3.1 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 investering voor de duur van de Looptijd. Obligatiehouders die hun Obligaties willen verkopen maar daar niet in slagen, moeten naast het risico van beperkte verhandelbaarheid, rekening houden met een mogelijk versterkend effect op de verhandelbaarheid als beschreven in de overige risico's genoemd in deze risicoparagraaf, waaronder (niet limitatief) het Risico van herfinanciering (paragraaf 2.3.2) en het Risico waardedaling van de Obligaties (paragraaf 2.3.3).

### 2.3.2 Risico van herfinanciering

De Uitgevende Instelling beoogt de Obligaties, zowel Obligaties Serie A als Obligaties Serie B, af te lossen door middel van een herfinanciering van de Obligaties aan het einde van de desbetreffende Looptijd.

De beoogde herfinanciering is afhankelijk van de (financiële) positie van de Uitgevende Instelling en de dan geldende marktomstandigheden op het moment van herfinancieren. De mogelijkheid om te herfinancieren is niet gegarandeerd en het risico bestaat derhalve dat herfinanciering niet mogelijk is.

Een hogere rente op het moment van de herfinanciering, terwijl de pachtinkomsten langjarig zijn vastgesteld en niet kunnen worden aangepast, heeft tot gevolg dat de marge tussen rentelasten en pachtinkomsten (in de resultaatprognose (beschreven in paragraaf 5.4) is gerekend met 0,5%) kleiner of zelfs negatief worden. Dit effect wordt deels opgevangen doordat de pacht jaarlijks wordt geïndexeerd. Door schenkingen kan het bedrag dat moet worden geherfinancierd worden teruggebracht waardoor de rentelasten afnemen. Bij een stijging van de rente kan het risico zich voordoen dat de Uitgevende Instelling onvoldoende kapitaal heeft om de Obligaties aan het einde van de Looptijd af te lossen waardoor Obligatiehouders later zullen worden afgelost of mogelijk hun inleg gedeeltelijk of zelfs geheel zullen verliezen.

Afhankelijk van de marktomstandigheden aan het einde van de desbetreffende Looptijd kan zich een verschil voordoen met betrekking tot de herfinanciering van de Obligaties voor 5 jaar en voor 10 jaar. Enerzijds is een inschatting van de marktsituatie op de kortere termijn (5 jaar) overzichtelijker, anderzijds zullen de effecten van indexering, schenkingen of nieuwe financieringsinstrumenten zich op langere termijn (10 jaar) beter manifesteren. Wanneer het risico zich manifesteert op het moment van aflossing van de 5 jarige Obligatie, dan zal dit mogelijk ook financiële consequenties hebben voor de Obligatiehouders van de 10-jarige Obligaties, wanneer de Uitgevende Instelling door deze situatie met hogere (financierings)kosten wordt geconfronteerd die de resultaatprognose negatief beïnvloeden.

Mocht het risico van herfinanciering zich voordoen dan kan de Uitgevende Instelling mogelijk niet (volledig) aan haar Rente-, Aflossings- of andere verplichtingen aan Obligatiehouders voldoen.



### 2.3.3 Risico waardedaling van de Obligaties

Op een Obligatie wordt een vaste Rente vergoed die gedurende de Looptijd (5 jaar voor Obligaties Serie A en 10 jaar voor Obligaties Serie B) niet zal wijzigen. De waardering van een Obligatie is mede afhankelijk van de ontwikkeling van de marktrente en de financiële positie van de Uitgevende Instelling.

Het risico bestaat dat derhalve bij verkoop van een Obligatie, de waarde van de Obligatie in het economisch verkeer lager is dan de Hoofdsom, door een stijging van de marktrente en/of een verslechtering van de financiële positie van de Uitgevende Instelling. Indien dit risico zich voordoet is het aannemelijk dat een Obligatiehouder die op dat moment zijn Obligatie(s) wil verkopen de Obligatie(s) met verlies zal moeten verkopen (zie ook 2.3.1; Risico van beperkte verhandelbaarheid Obligaties, waaruit o.a. blijkt dat de Uitgevende Instelling geen rol speelt bij de prijsvorming van de Obligaties).

### 2.3.4 Risico zekerheidsrechten

De Uitgevende Instelling heeft ter nakoming van haar verplichtingen jegens Obligatiehouders onder de Obligatievoorwaarden zekerheidsrechten verstrekt aan Stichting Belangenbehartiging DuurzaamInvesteren. De zekerheidsrechten betreffen de verpanding van inkomsten uit de pachtcontracten verbonden aan de percelen landbouwgrond die met de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties zijn geherfinancierd of aangekocht.

Indien uitwinning van de zekerheidsrechten noodzakelijk is biedt dit Obligatiehouders zekerheid met betrekking tot de verplichtingen van de Uitgevende Instelling ter hoogte van de omvang van de hiervoor genoemde inkomsten uit pacht. Echter, als de Uitgevende Instelling failliet gaat, volgt uit staande jurisprudentie (m.b.t. huurovereenkomsten; HR 30 januari 1987, NJ 1987/530 (WUH/Emmerig q.q.)) dat de inkomsten uit pacht buiten het bereik van het pandrecht vallen, omdat de pandgever door het faillissement beschikkingsonbevoegd is geworden (artikel 23 Faillissementswet; Fw). Zowel huur- als pachtovereenkomsten zijn bijzondere overeenkomsten in de zin van Boek 7 BW. Gelet op de juridische ordening van huur en pacht (Boek 7 BW) zal de uitleg die is gegeven in het hiervoor genoemde arrest van de Hoge Raad (voor huur) zeer waarschijnlijk ook gelden voor pachtovereenkomsten. Erfpacht betreft een zakelijk recht in de zin van Boek 5 BW. De Uitgevende Instelling kan niet uitsluiten dat de uitleg die is gegeven in het hiervoor genoemde arrest van de Hoge Raad ook wordt toegekend aan erfpachtcontracten.

Als gevolg hiervan moet worden aangenomen dat de door de Uitgevende Instelling verstrekte zekerheidsrechten in een faillissementssituatie tot gevolg hebben dat de Obligaties in dat geval geen zekerheidsrecht hebben op de inkomsten uit de pachtovereenkomsten.



3

**beschrijving van de  
uitgevende instelling  
en haar bedrijf**

### 3.1.1 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 inmiddels 533 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 Obligaties, zijn dus nodig om deze grotere impact op de transitie mogelijk te maken.

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 5.2.2)

De uitgifte van de Obligaties is een eerste stap in de transformatie van de Uitgevende Instelling naar een bedrijfsmodel dat voor de lange termijn houdbaar is, waarbij het uiteindelijke doel is om te komen tot (zeer) langjarige of eeuwigdurende financiering. Dergelijke langjarige financieringsinstrumenten bieden nieuwe mogelijkheden om de Obligaties bij het einde van de termijn te kunnen aflossen. Een lange termijn financiering bevordert niet alleen de doelstelling van de Uitgevende Instelling ((transitie naar) een circulair en lange termijn volhoudbaar voedsel- en landbouwsysteem in Nederland), 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, normaal gesproken niet meer verkocht.

De Uitgevende Instelling heeft in de afgelopen jaren zich verbonden aan 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](http://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

Investeerders zijn wezenlijk belangrijk voor de Uitgevende Instelling om in de toekomst nieuwe landbouwgrond te kunnen kopen. Om die reden vormen, vanuit het perspectief van de Uitgevende Instelling en de overige initiatiefnemers van Aardpeer, boeren, burgers en investeerders samen de basis voor een duurzaam beheerde bodem, herstel van biodiversiteit en het op een voor de natuur (en daarmee mens) verantwoorde wijze produceren van gezond voedsel.

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). Naast het financiële rendement zal de Uitgevende Instelling andere gerealiseerde waarde-elementen meten en aan stakeholders (waaronder Obligatiehouders) rapporteren, zoals bijvoorbeeld het effect op bodemkwaliteit, biodiversiteit, natuur en landschap, alsmede sociale impact.

### 3.1.2 Korte geschiedenis van de Uitgevende Instelling

*'Grondverkoop: gif voor de economie', schreef Lex Bos in de 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 driegering van Rudolf Steiner naar de praktijk vertalen. Zo hadden ze Stichting Triodos al opgericht, de voorloper van Triodos Bank. Voor hen was duidelijk dat grond geen koopwaar zou moeten zijn, geen speculatieobject. 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. Het doel van de Uitgevende Instelling is altijd geweest 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 2020 heeft de Uitgevende Instelling 437 hectare landbouwgrond in eigendom en 96 hectare in reguliere pacht. De grond in eigendom wordt hoofdzakelijk in erfpacht uitgegeven aan 19 agrarische ondernemingen. Incidenteel wordt deze grond tijdelijk in liberale pacht uitgegeven, vooruitlopend op uitgifte in erfpacht. De grond die de Uitgevende Instelling in reguliere pacht heeft is op dezelfde voorwaarden in onderpacht gegeven aan 2 agrarische ondernemingen.

**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 ( <a href="http://www.aardpeer.nl">www.aardpeer.nl</a> ) |
| 1 jan 2020  | Fusie met Stichting Loverendale waarmee ruim 150 hectare extra grond in bezit is gekomen.              |

### 3.1.3 Statutaire doelstelling van de Uitgevende Instelling

De statutaire doelstelling van de Uitgevende Instelling luidt, conform artikel 2.1 van de statuten van de Uitgevende Instelling, als volgt:

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

|                      |   |
|----------------------|---|
| (Statutaire) naam:   | Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw                        |
| Rechtsvorm:          | Stichting   |
| KvK registratie:     | 41178254  |
| LEI:                 | 7245008FBQM585OSDW05  |
| Datum oprichting:    | 29 december 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:             | <a href="http://www.bdgrondbeheer.nl">www.bdgrondbeheer.nl</a> <sup>1</sup> |



- 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 3.3.1 (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.



<sup>1</sup> De informatie op deze website maakt geen deel uit van het Prospectus

### 3.3.1 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 Prospectus 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 Il 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  
<https://www.bdgrondbeheer.nl/michiel-de-koe>

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 Prospectus 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.

### 3.3.2 Organisatie en personeel

De Uitgevende Instelling heeft geen personeel in dienst. Het werk worden uitgevoerd door de drie 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 schenkingen-administratie, governance.
- Rentmeester: aankoop en uitgifte van landbouwgrond, contacten met pachters.

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

## 3.4 ACTIVITEITEN VAN DE UITGEVENDE INSTELLING

### 3.4.1 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 Grondkamer (voor meer informatie, zie: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/grond/pachten-en-verpachten/over-de-grondkamer>) goedgekeurde pachtovereenkomst. 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 Prospectus 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. Deze activiteiten worden in hieronder nader toegelicht.

### **3.4.2 Verpachten van landbouwgrond**

De Uitgevende Instelling heeft per 1 juli 2020 533 hectare (ha) landbouwgrond in beheer zoals in onderstaande tabel weergegeven.

Deze landbouwgrond wordt aan één- en twintig (21) agrarische ondernemingen in pacht uitgegeven. Alle ondernemers zijn geïnteresseerd 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         |
| <b>Totaal</b>      |                       | <b>533,0</b> |

### **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 en Boerz. 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. Met Boerz is een kortlopende liberale pachtovereenkomst is overeengekomen (zie paragraaf 5.3.2 voor nadere toelichting).

### **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; en
- 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.

Recente voorbeelden van aankopen zijn:

- januari 2019: 46 hectare in Zeewolde voor Van Andel Bio en Bio Brass (met een aantal andere bedrijven in de omgeving hebben zij zich verenigd in Boerz). Zij hebben als doel zo efficiënt mogelijk (regionaal) te verbinden binnen de voedselketen en dit te combineren met afwisseling in de teelt. Deze combinatie maakt het mogelijk dat steeds meer mensen betaalbare en bovenal gezonde biologische groenten kunnen verkrijgen.
- oktober 2019: 12 hectare in Weert. De landbouwgrond en gebouwen worden in erfpacht uitgegeven aan Coöperatie Herenboeren Land van Weert, onder de voorwaarde dat zij de biodiversiteit en omgeving met duurzame landbouwmethodes verbetert. Meer info: <https://landvanweert.herenboeren.nl/>
- maart 2020 heeft de Stichting BD Grondbeheer heeft de koopakte getekend voor 14 hectare landbouwgrond voor biologisch melkveebedrijf Hoeve Gaastzigt in het Friese dorp Rotstergaast. Het biologische melkveebedrijf beschouwt de Uitgevende Instelling als een goed voorbeeld van hoe landbouw, dierenwelzijn, natuur en landschap elkaar kunnen versterken.
- mei 2020: 28 hectare grond gekocht en in erfpacht uitgegeven aan melkveehouder Jaring Brunia in het Friese dorp Raerd. De nieuwe grond wordt door Jaring Brunia in de komende twee jaar omgeschakeld naar natuur-inclusieve landbouw. Eind 2014 heeft Jaring Brunia de 40 hectare familiegrond plus 15 hectare pachtgrond van It Fryske Gea omgeschakeld naar biologische grond. Om zijn natuurinclusieve bedrijfsvoering voort te zetten en economisch rendabel te werken had hij minstens 75 hectare nodig (om de aanwezige koeien (nog) meer ruimte te geven (extensivering)), welk doel hij met de nieuwe 28 hectare ruimschoots heeft behaald. Meer info: <http://boerbrunia.nl/een-biologisch-dynamische-droom/>

Zoals toegelicht in paragraaf 3.4.1 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 3.5) staan zelfbeoordeling en intervisie van de pachters van de Uitgevende Instelling centraal bij het monitoren van de voortgang die zij realiseren.

### 3.4.3 Spreiding

De inkomsten van de Uitgevende Instelling zijn bewust gespreid over de verschillende pachters, slechts bij 9 (negen) van de 21 (een en twintig) pachters gaat het om pacht van meer dan EUR 20.000 per jaar. Het merendeel hiervan (6 pachters) zit in de bandbreedte tussen EUR 40.000 en EUR 55.000 per jaar, twee (2 pachters) rond EUR 25.000 per jaar en een (1 pachter) betaalt EUR 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 EUR 84.000 op jaarbasis op een totaal van EUR 512.000 (in 2020, zie paragraaf 5.4.1). Bij deze pachter wordt voornamelijk gewerkt met kortlopende flexibele pachtcontracten opdat de Uitgevende Instelling, indien nodig, de landbouwgrond vrij van pacht kan verkopen.

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 te 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.

### *Uitbreiding portfolio landbouwgronden*

Per 1 januari 2020 heeft de Uitgevende Instelling de eigendommen van Stichting Loverendale, bestaande uit twee biologisch dynamische landbouwbedrijven (Ter Linde in Oostkapelle, ruim 84 ha en de Wilhelminahoeve in St. Philipsland, ruim 79 ha) verkregen. Daarmee heeft de Uitgevende Instelling ruim 160 ha meer grond in bezit gekregen. Eveneens in de eerste maanden van 2020 heeft de Uitgevende Instelling circa 40 ha landbouwgrond aangekocht in Friesland.

### *Samenwerking met 'Aardpeer'*

De Uitgevende Instelling is sinds juli 2019 als mede-initiatiefnemer verbonden aan 'Aardpeer, samen voor grond', ([www.aardpeer.nl](http://www.aardpeer.nl)). 'Aardpeer' ambieert een landbouwtransitie waarin de balans tussen natuur, landbouw en gemeenschap wordt hersteld.

Biologisch voedsel begint met een gezonde bodem, vol levende organismen. Het is de basis van ons voedselsysteem. In een rijke, levende bodem krioelen miljarden kleine insecten, wormen, maar ook schimmels en bacteriën. Samen met restanten van planten en dieren houden deze levende organismen de bodem vruchtbaar en dus bio-divers. Maar de kwaliteit van onze bodem, van onze landbouwgrond, is in de afgelopen decennia steeds verder afgenomen door uitputting, waaronder het veelvuldig gebruik van kunstmest, gewasbeschermingsmiddelen en intensieve grondbewerking. Dat heeft ook zijn weerslag op biodiversiteit boven de grond; er zijn bijvoorbeeld steeds minder insecten en boerenlandvogels. Daar komt steeds meer aandacht voor. En met deze aandacht komt het groeiend besef dat de manier waarop landbouw wordt bedreven moet veranderen: niet tegen de natuur maar mét de natuur.

Een natuur inclusieve landbouw, waarbij veel oog is voor de natuurlijke vruchtbaarheid van de bodem, speelt een belangrijke rol in deze transitie naar een veerkrachtig(er) landbouw- en voedingssysteem. Biologisch en duurzaam-producerende landbouwbedrijven lopen hierbij voorop. Zij zien een gezonde, levende bodem als stevige basis voor een gezond bedrijf en bieden ruimte aan natuur: zij gaan voor een natuurlijk rendement. Daarbij werken deze bedrijven samen met hun directe omgeving (sociaal rendement), waaronder consumenten die zich steeds vaker de vraag stellen: waar komt mijn voedsel vandaan en hoe wordt het geproduceerd?

Deze bedrijven lopen tegen obstakels aan, met als een van de belangrijkste: betaalbare landbouwgrond. Voor veel boeren zijn de huidige prijzen een te grote investering; de opbrengsten zijn niet in verhouding met de waarde van de grond. Stichting BD Grondbeheer, Stichting Wij.land, Stichting Herenboeren en Triodos Regenerative Money Centre hebben daarom de handen ineengeslagen en werken hierin samen aan een oplossing.

'Aardpeer' is er voor de ondersteuning van zowel grote landbouwbedrijven, die een verre-gaande transitie door willen maken, als voor kleinschalige boerderijen of voedsel-initiatieven (zoals Herenboeren) die rechtstreeks afzetten aan een lokale gemeenschap en hierdoor op specifieke wijze bijdragen aan een duurzame en sociale wereld.

Om biologisch en duurzaam-producerende landbouwbedrijven te helpen bij hun ambities, koopt de Uitgevende Instelling landbouwgrond en maakt zij deze grond beschikbaar voor innovatieve en duurzame boeren.

De andere initiatiefnemers van 'Aardpeer' zijn:

- Triodos Regenerative Money Centre (TRMC). TRMC is relatief nieuw bedrijfsonderdeel van Triodos Bank en als 'duurzame' financiële instelling is Triodos Bank altijd op zoek naar manieren om geld in te zetten om de transitie naar een volhoudbaar voedsel- en landbouwsysteem mogelijk te maken. Aardpeer, samen voor grond doet dat heel direct. TRMC ondersteunt Aardpeer daarom met kennis over businessmodellen en financieringsmogelijkheden en coördinatie ([www.triodos.com/trmc](http://www.triodos.com/trmc)).
- Stichting Wij.land (Wij.land). Wij.land wil het landschap in Nederland verbeteren door boeren te inspireren over te stappen naar duurzame vormen van landbouw. Zij brengen Aardpeer, samen voor grond, in contact met boeren met een missie. Bovendien kunnen zij boeren helpen met een succesvolle overstap naar duurzame landbouw. Daarnaast brengt Wij.land kennis mee over duurzaam beheer van de bodem en monitoring van de continue verbeteringen op het boerenbedrijf. ([www.wij.land](http://www.wij.land)).
- Stichting Herenboeren NL (Herenboeren). Herenboeren is ontwikkelaar van een nieuwe, duurzame manier van boeren. Zij wil grond pachten van de Uitgevende Instelling (en andere grondeigenaren), om meer Herenboerderijen op te kunnen richten in Nederland. Daarnaast brengen ze kennis over het betrekken van de gemeenschap bij dit soort initiatieven, wat ook vanuit Aardpeer, samen voor grond, als essentieel wordt gezien ([www.herenboeren.nl](http://www.herenboeren.nl)).  
Vanuit [www.farmingcommunities.nl](http://www.farmingcommunities.nl) wil Herenboeren NL werken aan de randvoorwaarden om deze visie te realiseren. Toegang tot grond is daarbij een essentieel onderdeel.

De Uitgevende Instelling ziet met het 'Aardpeer' initiatief extra mogelijkheden om haar doelstelling verder vorm en inhoud te geven; in 'Aardpeer' zijn diverse partners verbonden met dezelfde ambitie om met landbouwcultuur waarden toe te voegen aan bodem, plant, dier, mens en aarde.



4

**beschrijving van  
de aanbieder**

De Uitgevende Instelling heeft in 2019 en 2020 tijdelijke financieringen aangetrokken, om haar transitie-strategie te ondersteunen en te versnellen. Daarmee heeft zij landbouwgrond gekocht die reeds in pacht is uitgegeven aan agrarische ondernemingen die voldoen aan deze criteria.

Het tijdelijke karakter van deze leningen maakt herfinanciering met de opbrengst van de Obligaties wenselijk. Het rendementsprofiel van de Obligaties is in lijn met de inkomsten op deze in pacht uitgegeven gronden van de Uitgevende Instelling.

Daarnaast wil de Uitgevende Instellingen haar activiteiten uitbreiden: Er is een wachtlijst van agrarische ondernemingen die een rol zouden kunnen en willen spelen in de transitie van het landbouw- en voedselsysteem in Nederland. Deze agrarische ondernemingen hebben landbouwgrond nodig, welke landbouwgrond zij niet zelf langs andere weg kunnen financieren.

Samenvattend: met de opbrengst van de uitgifte van Obligaties beoogt de Uitgevende Instelling:

- de in 2019 en 2020 aangetrokken, tijdelijke financiering ten behoeve van de aankoop van ca. 89 hectare landbouwgrond te herfinancieren. Dit betreft een bedrag van EUR 7,9 miljoen; en
- nieuwe landbouwgrond te kopen.

Indien de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties lager uitvalt dan EUR 15,0 miljoen zal de opbrengst eerst worden aangewend om de bovengenoemde herfinanciering te realiseren (voor zover mogelijk). Een eventueel resterend deel van de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties zal dan worden aangewend voor nieuwe grondaankopen.

Als de opbrengsten van de uitgifte van de Obligaties lager uitvallen dan EUR 7,9 miljoen en daarmee niet voldoende zijn om de tijdelijke financiering af te lossen, dan zal de Uitgevende Instelling in overleg gaan met de (erf)pachters en de huidige financiers om de herfinanciering op andere wijze te regelen. Dit kan bijv. door de huidige financiering(en) te verlengen, danwel via een andere investeerder te herfinancieren. In het uiterste geval zal de Uitgevende Instelling moeten overwegen gronden te verkopen. Deze maatregel zal pas als laatste middel worden overwogen.

De kosten voor de Uitgevende Instelling van uitgifte van de Obligaties bedragen ca. EUR 120.000, uitgaande van de beoogde opbrengst van de uitgifte van de Obligaties van EUR 15.000.000 (vijftien miljoen).

Deze kosten betreffen de kosten voor juridisch advies en begeleiding bij het prospectustraject (Keijser Van der Velden advocaten), de kosten voor de prognoseverklaring door de Accountant (KRC van Elderen Registeraccountants), de kosten van het gebruik van de website van DuurzaamInvesteren voor het ter beschikking stellen van het Prospectus en het registreren van inschrijvingen en de kosten van het indienen van het Prospectus bij de AFM. De verwachte maximale netto-opbrengst van de uitgifte van de Obligaties voor de Uitgevende Instelling bedraagt derhalve EUR 14.880.000.



De Obligaties wordt door Uitgevende Instelling zelfstandig uitgegeven, zij biedt Geïnteresseerden de mogelijkheid om te participeren in de Obligaties met de kenmerken zoals genoemd in onderstaande tabel.

De Uitgevende Instelling beoogt met de Obligatie uitgifte beleggers aan te spreken met een 5 resp. 10 jarige investeringshorizon die geïnteresseerd zijn in een combinatie van maatschappelijk en financieel rendement. Met een uitgifteprijs van EUR 500 per Obligatie zijn de Obligaties bereikbaar voor een brede groep Geïnteresseerden.

Geïnteresseerden kunnen Inschrijven op Obligaties gedurende de Inschrijvingsperiode. De volledige voorwaarden waaronder de Obligaties worden uitgegeven door de Uitgevende Instelling zijn opgenomen in Bijlage 2.

| Kenmerk                            | Serie A  | Serie B  |
|------------------------------------|--|--|
| Uitgevende Instelling              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw</li> </ul>   |
| Hoofdsom Obligaties                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maximaal 10.000 Obligaties van EUR 500 nominaal, in totaal EUR 5,0 miljoen</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maximaal 30.000 Obligaties van EUR 500 nominaal, in totaal EUR 15,0 miljoen</li> </ul>  |
| Rente                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>0,7% op jaarbasis gedurende de Looptijd.</li> <li>De Rente wordt achteraf per (kalender) kwartaal betaald op de Rentdatum.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>1,2% op jaarbasis gedurende de Looptijd.</li> <li>De Rente wordt achteraf per (kalender) kwartaal betaald op de Rentdatum.</li> </ul>   |
| Andere mogelijke waardecomponenten | <ul style="list-style-type: none"> <li>toename biodiversiteit, bodemkwaliteit, CO2 vastlegging, waterberging, natuurbeleving, lokale voedselvoorziening, extensivering grondgebruik, sociale impact</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>toename biodiversiteit, bodemkwaliteit, CO2 vastlegging, waterberging, natuurbeleving, lokale voedselvoorziening, extensivering grondgebruik, sociale impact</li> </ul>   |
| Looptijd en Aflossing              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vijf (5) jaar vanaf de Ingangsdatum</li> <li>Gedurende de Looptijd wordt niet afgelost op de Obligaties. De Obligaties worden in een keer Afgelost aan het einde van de Looptijd middels een herfinanciering van de Obligaties.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tien (10) jaar vanaf de Ingangsdatum</li> <li>Gedurende de Looptijd wordt niet afgelost op de Obligaties. De Obligaties worden in een keer Afgelost aan het einde van de Looptijd middels een herfinanciering van de Obligaties.</li> </ul>   |
| Nominale waarde en uitgifteprijs   | <ul style="list-style-type: none"> <li>EUR 500 (vijfhonderd euro) per Obligatie.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>EUR 500 (vijfhonderd euro) per Obligatie.</li> </ul>  |
| Transactiekosten                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Geen</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Geen</li> </ul>   |
| Zekerheden                         | <p>Aan Stichting worden de volgende zekerheidsrechten verstrekt tot zekerheid van nakoming door de Uitgevende Instelling van haar verplichtingen jegens Obligatiehouders:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verpanding van de inkomsten uit pachtcontracten voor de stukken grond die door de Uitgevende Instellingen met deze Obligatie worden gefinancierd.</li> </ul> <p>De stukken landbouwgrond die met deze Obligaties worden gefinancierd, zijn vrij van hypotheek en zal de Uitgevende Instelling tevens niet als zekerheid verstrekken voor andere financieringen die de Uitgevende Instelling mogelijk af zal sluiten gedurende de looptijd van deze Obligaties.</p>                          | <p>Aan Stichting worden de volgende zekerheidsrechten verstrekt tot zekerheid van nakoming door de Uitgevende Instelling van haar verplichtingen jegens Obligatiehouders:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verpanding van de inkomsten uit pachtcontracten voor de stukken grond die door de Uitgevende Instellingen met deze Obligatie worden gefinancierd.</li> </ul> <p>De stukken landbouwgrond die met deze Obligaties worden gefinancierd, zijn vrij van hypotheek en zal de Uitgevende Instelling tevens niet als zekerheid verstrekken voor andere financieringen die de Uitgevende Instelling mogelijk af zal sluiten gedurende de looptijd van deze Obligaties.</p>                          |
| Bestuursbesluit                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Op 20 april 2020 heeft de Uitgevende Instelling tot uitgifte van de Obligaties besloten</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Op 20 april 2020 heeft de Uitgevende Instelling tot uitgifte van de Obligaties besloten</li> </ul>  |
| Overig                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>De Obligaties zijn gecreëerd en zullen worden uitgegeven onder Nederlands recht in euro (EUR).</li> <li>De ISIN code van de Obligaties is NL0015530148.</li> <li>De Obligaties luiden op naam, zullen niet worden genoteerd of verhandeld op een gereglementeerde markt dan wel een andere marktplaats en zijn beperkt overdraagbaar.</li> <li>De Uitgevende Instelling houdt het Register bij, dat ter inzage zal liggen op het kantoor van de Uitgevende Instelling (Diederichslaan 25 te Driebergen) voor zover het de eigen inschrijving van de Obligatiehouder betreft. Er zullen geen fysieke bewijzen van deelname aan de Obligaties worden uitgegeven.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>De Obligaties zijn gecreëerd en zullen worden uitgegeven onder Nederlands recht in euro (EUR).</li> <li>De ISIN code van de Obligaties is NL0015530155.</li> <li>De Obligaties luiden op naam, zullen niet worden genoteerd of verhandeld op een gereglementeerde markt dan wel een andere marktplaats en zijn beperkt overdraagbaar.</li> <li>De Uitgevende Instelling houdt het Register bij, dat ter inzage zal liggen op het kantoor van de Uitgevende Instelling (Diederichslaan 25 te Driebergen) voor zover het de eigen inschrijving van de Obligatiehouder betreft. Er zullen geen fysieke bewijzen van deelname aan de Obligaties worden uitgegeven.</li> </ul> |

### 4.3.1 Rente

De Obligaties zijn rentedragend vanaf de Ingangsdatum totdat de Obligaties geheel zijn Afgelost. De hoogte van de verschuldigde Rente bedraagt 0,7% (serie A) resp. 1,2% (serie B) op jaarbasis over de Hoofdsom.

- Per Obligatie Serie A van EUR 500,00 nominaal zal EUR 0,88 aan Rente per kwartaal worden betaald.
- Per Obligatie Serie B van EUR 500,00 nominaal zal EUR 1,50 aan Rente per kwartaal worden betaald.

De Rente zal telkens achteraf aan het einde van elk kalenderkwartaal (een Rentedatum) worden betaald aan Obligatiehouders. De kalenderkwartalen eindigen respectievelijk op 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december. Op de Rentedatum dient de over het voorgaande (deel van) het kalenderkwartaal te worden betaald.

### 4.3.2 Looptijd en Aflossing

#### **Looptijd**

De Looptijd van de Obligaties Serie A is vijf (5) jaar. Uitgaande van een verwachte Ingangsdatum van vrijdag 23 april 2021 is de verwachte Aflossingsdatum 23 april 2026.

De Looptijd van de Obligaties Serie B is tien (10) jaar. Uitgaande van een verwachte Ingangsdatum van vrijdag 23 april 2021 is de verwachte Aflossingsdatum 23 april 2031.

#### **Aflossing**

Alle Obligaties zullen aan het einde van hun respectievelijk Looptijd, op de Aflossingsdatum, in een keer geheel worden afgelost. Tussentijds zal niet op de Obligaties worden Afgelost.

De Uitgevende Instelling zal aan alle Obligatiehouders een gelijk bedrag per Obligatie aflossen. Alle Obligaties zullen dus op gelijke wijze worden afgelost, er zal geen sprake zijn van een 'loting' of vergelijkbaar proces om geselecteerde Obligaties af te lossen.

- Per Obligatie Serie A van EUR 500 nominaal zal op de betreffende Aflossingsdatum EUR 500 worden afgelost.
- Per Obligatie Serie B van EUR 500 nominaal zal op de betreffende Aflossingsdatum EUR 500 worden afgelost.

### 4.3.3 Overzicht van Rentebetalingen gedurende de Looptijd en Aflossing van de Obligaties

Onderstaande tabellen tonen op basis van de in paragrafen 4.3.1 (Rente) en 4.3.2. (Looptijd en Aflossing) de Rentebetalingen en de Aflossing van de Obligaties voor zowel Obligaties Serie A als Obligaties Serie B.

### Obligaties Serie A – Looptijd 5 jaar (20 kwartalen)

| Jaar                                    | Kwartaal | Rente        | Aflossing     |
|---|----------|--------------|---------------|
| 1                                       | 1        | 0,88         | -             |
|   | 2        | 0,88         | -             |
|   | 3        | 0,88         | -             |
|   | 4        | 0,88         | -             |
| 2                                       | 5        | 0,88         | -             |
|   | 6        | 0,88         | -             |
|   | 7        | 0,88         | -             |
|   | 8        | 0,88         | -             |
| <i>Zo ook kwartalen 9 tot en met 16</i> |          |              |               |
| 5                                       | 17       | 0,88         | -             |
|   | 18       | 0,88         | -             |
|   | 19       | 0,88         | -             |
|   | 20       | 0,88         | 500,00        |
| <b>Totaal ontvangen</b>                 |          | <b>17,60</b> | <b>500,00</b> |

### Obligaties Serie B – Looptijd 10 jaar (40 kwartalen)

| Jaar                                     | Kwartaal | Rente     | Aflossing     |
|--|----------|-----------|---------------|
| 1  | 1        | 1,50      | -             |
|  | 2        | 1,50      | -             |
|  | 3        | 1,50      | -             |
|  | 4        | 1,50      | -             |
| 2  | 5        | 1,50      | -             |
|  | 6        | 1,50      | -             |
|  | 7        | 1,50      | -             |
|  | 8        | 1,50      | -             |
| <i>Zo ook kwartalen 9 tot en met 16</i>  |          |           |               |
| 5  | 17       | 1,50      | -             |
|  | 18       | 1,50      | -             |
|  | 19       | 1,50      | -             |
|  | 20       | 1,50      | -             |
| <i>Zo ook kwartalen 21 tot en met 36</i> |          |           |               |
| 10                                       | 37       | 1,50      | -             |
|  | 38       | 1,50      | -             |
|  | 39       | 1,50      | -             |
|  | 40       | 1,50      | 500,00        |
| <b>Totaal ontvangen</b>                  |          | <b>60</b> | <b>500,00</b> |

- Bedragen in bovenstaande tabel zijn allen in euro's en afgerond op twee decimalen;
- Betalingen aan Obligatiehouders zullen worden gecorrigeerd voor het aantal Obligaties die een Obligatiehouder houdt en ook worden afgerond op twee decimalen.

## 4.4 BEREKENING RENDEMENT

### 4.4.1 Voorbeeldberekening Obligatie Serie A

- Rekenvoorbeeld: u investeert EUR 500 in de aankoop van één (1) Obligatie. Dit bedrag bestaat uit de nominale waarde van de Obligatie;
- Gedurende de Looptijd ontvangt u Rente en Aflossing zoals beschreven in paragraaf 4.3 (Rente en Aflossing). De rente bedraagt op jaarbasis 0,7% over de nominale waarde van de Obligatie. De jaarlijkse rentebetaling komt daarmee op EUR 3,50;
- Aan het einde van de Looptijd (5 jaar) heeft u in totaal EUR 517,50 per Obligatie ontvangen op een investering van EUR 500. Het gemiddelde rendement op jaarbasis bedraagt voor u daarmee 0,7%.

### 4.4.2 Voorbeeldberekening Obligatie Serie B

- Rekenvoorbeeld: u investeert EUR 500 in de aankoop van één (1) Obligatie. Dit bedrag bestaat uit de nominale waarde van de Obligatie;
- Gedurende de Looptijd ontvangt u Rente en Aflossing zoals beschreven in paragraaf

- 4.3 (Rente en Aflossing). De rente bedraagt op jaarbasis 1,2% over de nominale waarde van de Obligatie. De jaarlijkse rentebetaling komt daarmee op EUR 6,00;
- Aan het einde van de Looptijd (10 jaar) heeft u in totaal EUR 560 per Obligatie ontvangen op een investering van EUR 500. Het gemiddelde rendement op jaarbasis bedraagt voor u daarmee 1,2%.

## 4.5

### ZEKERHEDEN

Aan de Stichting Belangenbehartiging DuurzaamInvesteren wordt het volgende zekerheidsrecht verstrekt tot zekerheid van nakoming door de Uitgevende Instelling van haar verplichtingen jegens Obligatiehouders onder de Obligatievoorwaarden. Dit zekerheidsrecht geldt niet voor de obligatiehouders van eerdere (eeuwigdurende) obligatieleningen van de Uitgevende instelling.

- Verpanding van inkomsten uit de (erf)pachtcontracten verbonden aan de percelen landbouwgrond die met de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties zijn gefinancierd of aangekocht.

De Uitgevende Instelling zal de landbouwgrond, waarover bovengenoemd zekerheidsrecht wordt verstrekt, gedurende de Looptijd niet als zekerheid verstrekken of met hypotheek bezwaren voor andere verplichtingen (bijv. financieringen) die de Uitgevende Instelling mogelijk af zal sluiten gedurende de looptijd van de Obligaties.

De rol van Stichting Belangenbehartiging DuurzaamInvesteren beperkt zich tot het houden van het hierboven beschreven zekerheidsrecht ten behoeve van Obligatiehouders en het op instructie van de Vergadering van Obligatiehouders opeisen van dit zekerheidsrecht. De Stichting Belangenbehartiging DuurzaamInvesteren heeft geen rol als vertegenwoordiger van Obligatiehouders en heeft ook geen zelfstandige bevoegdheid daartoe.

Stichting Belangenbehartiging DuurzaamInvesteren wordt op dit moment bestuurd door twee statutair directeuren van DuurzaamInvesteren. Een uittreksel van de inschrijving van Stichting Belangenbehartiging DuurzaamInvesteren in het handelsregister van de Kamer van Koophandel is opgenomen in Bijlage 5. Zie ook paragraaf 2.3.4 Risico zekerheidsrechten.

## 4.6

### VERHANDELBAARHEID VAN DE OBLIGATIES

De Obligaties zijn beperkt verhandelbaar (in beginsel enkel tussen Obligatiehouders) en zullen niet worden genoteerd op een gereguleerde markt of beurs 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 investering voor de duur van de Looptijd (vijf jaar voor Obligaties Serie A en tien jaar voor Obligaties Serie B).

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.

#### 4.6.1 Procedure bij overlijden

Bij een melding van overlijden van een Obligatiehouder zal een verklaring van erfrecht worden gevraagd. In deze verklaring heeft een notaris vastgesteld wie de erfgenamen zijn en wie de nalatenschap afhandelt. De Obligaties gaan mitsdien van rechtswege over op de erfgenamen zonder dat toestemming van de Uitgevende Instelling vereist is of de erfgenamen gehouden zijn de Obligaties te verkopen. Indien de Obligatiehouder in zijn testament de Obligaties heeft gelegateerd aan een derde, zullen de Obligaties moeten worden overgedragen aan die derde. Omdat in dat geval sprake is van overdracht zal de Uitgevende Instelling hiervoor toestemming moeten verlenen.

## 4.7 TOEWIJZING VAN OBLIGATIES

De Uitgevende Instelling is als enige bevoegd Obligaties bij uitgifte toe te wijzen. Zij kan zonder opgave van reden besluiten aan een Inschrijver geen Obligaties toe te kennen. De Uitgevende Instelling aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enig verlies of schade die iemand door het gebruik van deze bevoegdheid door de Uitgevende Instelling lijdt.

## 4.8 OPBRENGST VAN OBLIGATIES KLEINER DAN EUR 15 MILJOEN

Indien de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties lager is dan de beoogde EUR 15,0 miljoen dan heeft dit geen negatieve gevolgen voor de Obligatiehouders.

Indien de opbrengst van de uitgifte van Obligaties lager uitvalt dan de EUR 15,0 miljoen maar gelijk of hoger dan EUR 7,9 miljoen zal de opbrengst conform de in paragraaf 4.1 (Doelstelling van de uit te geven Obligaties) beschreven doelstelling worden aangewend om de beoogde herfinanciering te realiseren en eventueel additionele grondaankopen te financieren. In dat geval zullen minder nieuwe objecten kunnen worden aangekocht.

Indien de opbrengst van de uitgifte van Obligaties lager uitvalt dan EUR 7,9 miljoen zal de beoogde herfinanciering niet plaatsvinden zoals gepland. In dat geval zal de opbrengst allereerst worden aangewend voor herfinanciering van drie objecten die voor een bedrag van EUR 2 miljoen zijn aangekocht en langjarig in pacht zijn uitgegeven.

Voor de financiering die betrekking heeft op Boerz wordt in die situatie in eerste instantie gezocht naar een nieuwe (tijdelijke) financiering. Mocht uiteindelijk geen passende (her) financiering gerealiseerd worden, dan is verkoop hier het uiterste middel. Met dit uiterste scenario is in die zin rekening gehouden, dat met Boerz een kortlopende liberale pacht-overeenkomst is overeengekomen, zodat verkoop vrij van pacht op korte termijn mogelijk kan worden gemaakt.

Mocht de opbrengst lager zijn dan EUR 2 miljoen dan zal in eerste instantie gezocht worden naar een nieuwe (tijdelijke) financiering voor het resterende deel van deze EUR 2 miljoen, waarbij de Uitgevende Instelling terugvalt op haar bestaande strategie van (bancaire) leningen en donaties (zie ook paragraaf 5.3.2; Ad herfinanciering van tijdelijke financiering).

## 4.9 VERJARING

De gelden van de aflossing van de Obligaties en van de betalingen van Rente die niet kunnen worden uitbetaald aan Obligatiehouders 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.

## 4.10 INGANGSDATUM VAN DE OBLIGATIES

De inschrijvingsperiode sluit, gebruikelijk, nadat (i) of de beoogde periode verstreken is of (ii) op alle obligaties is ingeschreven. De Ingangsdatum van de Obligaties is uiterlijk 30 kalenderdagen na sluiting van de Inschrijvingsperiode. De Uitgevende Instelling zal de exacte Ingangsdatum vaststellen en de Obligatiehouders hierover informeren bij de uitgifte. Hierbij zal zij Obligatiehouders ook informeren over de definitieve omvang van de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties (in EUR) en het totaal aantal uitgegeven Obligaties.

Naar verwachting zal de Ingangsdatum vrijdag 23 april 2021 zijn.

**4.11.1 Inzage Register**

Bij uitgifte van de Obligaties zal de Obligatiehouder door de Notaris worden ingeschreven in het Register. Dit register zal na de initiële inschrijvingsprocedure worden bijgehouden door de Uitgevende Instelling. Obligatiehouders ontvangen per e-mail een bewijs van inschrijving en zijn vrijelijk gerechtigd hun inschrijving in het Register in te zien (op afspraak, ten kantore van de Uitgevende Instelling). Er worden geen 'papieren' Obligaties verstrekt.

**4.11.2 Jaarlijkse informatievoorziening**

De Uitgevende Instelling zal jaarlijks de Obligatiehouders informeren over:

- Bijzonderheden m.b.t. het exploitatieresultaat en de impact-metingen van de Uitgevende Instelling;
- Voortgang van het Aardpeer-initiatief (zie paragrafen 3.1.1. en 3.5), met name rond het ontwikkelen van nieuwe financieringsinstrumenten en businessmodel;
- Overige bijzonderheden welke relevant kunnen zijn voor de Obligatiehouders.

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

**4.11.3 Vergadering van Obligatiehouders**

Als aan de Obligatiehouders gevraagd wordt een besluit te nemen over een voorstel, dan zal dat besluit worden genomen in een Vergadering van Obligatiehouders.

Een Vergadering van Obligatiehouders wordt 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) in geval zich een omstandigheid als bedoeld in Artikel 11.1 (Verzuim en Opeisbaarheid) heeft voorgedaan.

Op een Vergadering van Obligatiehouders wordt door middel van stembriefjes gestemd. Elke Obligatie geeft de houder ervan recht op één stem in de vergadering van Obligatiehouders. Zolang de serie A Obligaties en de serie B Obligaties beiden bestaan, worden de Obligatiehouders van de serie A Obligaties en de Obligatiehouders van de serie B Obligaties als één homogene groep beschouwd en vergaderen zij gezamenlijk in de Vergadering van Obligatiehouders.

Tenzij het een Gekwalificeerd Besluit betreft, worden besluiten in de Vergadering van Obligatiehouders genomen met een absolute meerderheid van stemmen.



De voorwaarden waaronder de Vergadering van Obligatiehouders kan worden uitgeroepen zijn in detail opgenomen in Artikel 13 van de Obligatievoorwaarden in Bijlage 2 van het Prospectus. De Vergadering van Obligatiehouders is slechts bedoeld voor de Obligatiehouders van de serie A Obligaties en de serie B Obligaties.

## 4.12 RECHTSZAKEN, ARBITRAGES EN MOGELIJKE TEGENSTRIJDIGE BELANGEN

### *Rechtszaken en arbitrages*

Ten tijde van de publicatie van het Prospectus is de Uitgevende Instelling niet bekend met enig overheidsingrijpen, rechtszaken 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.

## 4.13 OBLIGATIEVOORWAARDEN

De volledige voorwaarden waaronder de Uitgevende Instelling de Obligaties uitgeeft zijn opgenomen in Bijlage 2 van het Prospectus.



5

**financiële  
informatie**

Sinds 2018 zijn de jaarrekeningen van de Uitgevende Instelling gecontroleerd door haar Accountant, KRC Van Elderen Registeraccountants.

Begin 2020 is de Uitgevende Instelling gefuseerd met Stichting Loverendale. De jaarrekening 2019 en de openingsbalans 2020 van Stichting Loverendale zijn opgesteld en voorzien van een samenstellingsverklaring door Countus, de accountant van Stichting Loverendale.

De financiële informatie in dit prospectus voor de jaren 2020 tot en met 2030 betreffen door de Uitgevende Instelling opgestelde prognoses. De prognoses zijn door de Accountant onderzocht en voorzien van een verklaring zoals weergegeven het onderzoeksrapport in bijlage 4.

## 5.1

### HISTORISCHE FINANCIËLE GEGEVENS

Onderstaande tabel toont een samenvatting van de historische financiële gegevens (in EUR) van de Uitgevende Instelling voor de boekjaren 2018 en 2019. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat in deze cijfers de fusie van de Uitgevende Instelling met de Stichting Loverendale en de voorgenomen uitgifte van de Obligaties niet zijn opgenomen, deze gebeurtenissen vinden in 2020 plaats.

| Jaar  |          | 2018             |          | 2019              |
|---|----------|------------------|----------|-------------------|
| Baten   | €        | 613.098          | €        | 1.286.453         |
| Lasten  | €        | (297.731)        | €        | (627.186)         |
| <b>Saldo baten en lasten</b>                                  | <b>€</b> | <b>315.367</b>   | <b>€</b> | <b>659.267</b>    |
| Vaste activa  | €        | 8.437.154        | €        | 16.948.191        |
| Vlottende activa<br>(ex. Liquide middelen)                    | €        | 82.552           | €        | 629.837           |
| Liquide middelen  | €        | 460.204          | €        | 403.016           |
| <b>Totaal activa</b>  | <b>€</b> | <b>8.979.910</b> | <b>€</b> | <b>17.981.044</b> |
| <i>Current ratio</i>  |          | 1,6              |          | 1,6               |
| Reserves en fondsen   | €        | 4.918.316        | €        | 6.201.083         |
| Langlopende schulden  | €        | 3.732.162        | €        | 11.132.579        |
| Kortlopende schulden  | €        | 329.432          | €        | 647.382           |
| <b>Totaal passiva</b>   | <b>€</b> | <b>8.979.910</b> | <b>€</b> | <b>17.981.044</b> |
| <i>Netto financiële schuld</i>                                | €        | 3.601.390        | €        | 11.376.945        |
| <i>Verhouding tussen totale<br/>passiva en eigen vermogen</i> |          | 1,8              |          | 2,9               |
| Netto kasstromen uit<br>bedrijfsactiviteiten                  | €        | 313.756          | €        | 138.187           |
| Netto kasstromen uit<br>financieringsactiviteiten             | €        | (85.764)         | €        | 8.311.560         |
| Netto kasstromen uit<br>investeringsactiviteiten              | €        | (37.321)         | €        | (8.512.130)       |
| <b>Totaal kasstroom</b>                                       | <b>€</b> | <b>190.671</b>   | <b>€</b> | <b>(62.383)</b>   |

Bron: Uitgevende Instelling. Bedragen afgerond op euro's

Bovengenoemde gegevens zijn ontleend aan de jaarrekening van de Uitgevende Instelling over de jaren 2018 en 2019. Voor elk jaar heeft de Uitgevende Instelling een goedkeurende controleverklaring van de Accountant verkregen. De jaarrekeningen over de jaren 2018 en 2019 en de bijbehorende controleverklaringen zijn bij verwijzing opgenomen in het Prospectus en tevens ter inzage beschikbaar ten kantore van de Uitgevende Instelling.

De jaarrekeningen van de Uitgevende Instelling zijn opgesteld in overeenstemming met de in Nederland geldende Richtlijn 650 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. De waardering van activa en passiva geschiedt, voor zover niet anders vermeld, tegen historische kostprijs en nominale waarde. Winsten worden toegekend aan de periode waarin ze gerealiseerd zijn. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

Na het einde van de laatste verslagperiode waarvoor op de datum van het Prospectus gecontroleerde financiële informatie is gepubliceerd (de Uitgevende Instelling publiceert geen tussentijdse financiële informatie) hebben zich onderstaande wijzigingen van betekenis in de financiële positie en/of financiële prestaties van de Uitgevende Instelling voorgedaan:

— **Uitbraak Coronavirus**

In de gecontroleerde jaarrekening 2019 is een paragraaf opgenomen die een uitspraak doet over de continuïteit van de Uitgevende Instelling na uitbraak van het coronavirus in Nederland.

De betreffende paragraaf luidt als volgt:

*“Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw is ten tijde van het opmaken van de jaarrekening geconfronteerd met de genomen maatregelen van het coronavirus in Nederland. De gevolgen voor de stichting in 2020 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. De stichting is afhankelijk van de pachtbijdragen en heeft hiervoor 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 2.2.9 en 5.2.3 is de impact van Covid-19 op de Uitgevende Instelling nader beschreven.

— **Fusie met Stichting Loverendale**

In 2019 zijn Stichting Loverendale en de Uitgevende Instelling gesprekken gestart om tot een juridische fusie van beide stichtingen te komen. Deze gesprekken hebben tot een positieve uitkomst geleid en de fusie is in juni 2020 met terugwerkende kracht per 1 januari 2020 geëffectueerd. Cijfermatig is de fusie nader toegelicht aan het eind van deze paragraaf.

Met de fusie zijn de eigendommen van de Stichting Loverendale, bestaande uit twee biologisch dynamische landbouwbedrijven (Ter Linde in Oostkapelle, ruim 84 ha en de Wilhelminahoeve in St. Philipsland, ruim 79 ha) ondergebracht bij de Uitgevende Instelling. Daarmee wordt geborgd dat de boerderijen voor de toekomst beschikbaar blijven voor de biologisch dynamische landbouw en dat de Uitgevende Instelling ruim 160 ha meer grond in beheer heeft gekregen.

— **Besluit tot uitgifte van de Obligaties**

De Uitgevende Instelling heeft op 20 april 2020 besloten tot de uitgifte van de Obligaties.

De fusie met de Stichting Loverendale heeft tot gevolg dat de openingsbalans 2020 van de Uitgevende Instelling bestaat uit de consolidatie van de balans van beide stichtingen. Onderstaande openingsbalans 2020 is opgesteld door de Uitgevende Instelling op basis van de door haar Accountant, KRC Van Elderen Registeraccountants, gecontroleerde balans per 31 december 2019 en de openingsbalans per 1 januari 2020 van Stichting Loverendale

die is opgesteld en voorzien van een samenstellingsverklaring door Countus, de accountant van Stichting Loverendale.

| Activa   |          | EUR               |                      | Passiva & Eigen vermogen |                   | EUR |  |
|--|----------|-------------------|----------------------|--------------------------|-------------------|-----|--|
| Materiële Vaste Activa                           | €        | 22.221.788        | Eigen vermogen       | €                        | 6.218.750         |     |  |
| Financiële Vaste Activa                          | €        | 696.156           | Voorziening          | €                        | 340.932           |     |  |
| Vlottende Activa (exclusief<br>Liquide middelen) | €        | 1.107.251         | Langlopende schulden | €                        | 16.882.932        |     |  |
| Liquide middelen                                 | €        | 527.791           | Kortlopende schulden | €                        | 1.110.372         |     |  |
| <b>Totaal</b>                                    | <b>€</b> | <b>24.552.986</b> | <b>Totaal</b>        | <b>€</b>                 | <b>24.552.986</b> |     |  |

De openingsbalans 2020 van de Stichting Loverendale betreft qua activa EUR 5.321.464 Materiële vaste activa, EUR 179.357 Financiële vaste activa, EUR 124.775 Liquide middelen en EUR 477.414 overige Vlottende activa. Qua passiva en eigen vermogen betreft het een negatief Eigen vermogen van EUR -/- 32.333 en EUR 5.750.353 Langlopende respectievelijk EUR 384.990 Kortlopende schulden.

In de openingsbalans 2020 van de Uitgevende Instelling is tevens een bedrag van EUR 468.932 opgenomen voor het beëindigen van het vruchtgebruik op de Wilhelminahoeve. De afkoop zal worden voldaan door een jaarlijkse levenslange uitkering welke voor een bedrag van EUR 340.932 is opgenomen onder de post voorzieningen en door betaling van een bedrag van € 50.000 ten laste van het eigen vermogen en € 78.000 welke zal worden voldaan en nu is gerubriceerd onder de Kortlopende schulden. In de balans per 1 januari 2020 van de Uitgevende Instelling is daarmee de fusie verwerkt en wijkt daarmee dus af van de gecontroleerde balans per 31 december 2019 van de Uitgevende Instelling.

Er hebben zich geen belangrijke negatieve wijzigingen in de vooruitzichten van de Uitgevende Instelling voorgedaan sinds de datum van bekendmaking van de laatst gepubliceerde gecontroleerde jaarrekening.

## 5.2

### FINANCIËLE POSITIE VAN DE UITGEVENDE INSTELLING

Onderstaand overzicht toont de geprognosticeerde eindbalans van de Uitgevende Instelling voor het jaar 2020 na uitgifte van de Obligaties uitgaande van een uitgifte van EUR 15.000.000 (vijftien miljoen euro).

De geprognosticeerde eindbalans 2020 van de Uitgevende Instelling wordt in 5.2.1 (Toelichting op de financiële positie van de Uitgevende Instelling) nader toegelicht.

| Activa   | EUR      |                   | Passiva & Eigen vermogen                                 | EUR      |                   |
|--|----------|-------------------|--|----------|-------------------|
| Materiële Vaste Activa                           | €        | 32.520.539        | Eigen vermogen   | €        | 6.556.658         |
| Financiële Vaste Activa                          | €        | 213.549           | Voorziening  | €        | 340.932           |
| Vlottende Activa (exclusief<br>Liquide middelen) | €        | 1.163.126         | Langlopende schulden<br>* <i>Waaronder de Obligaties</i> | €        | 26.867.932        |
| Liquide middelen                                 | €        | 800.680           | Kortlopende schulden                                     | €        | 932.372           |
| <b>Totaal</b>                                    | <b>€</b> | <b>34.697.894</b> | <b>Totaal</b>  | <b>€</b> | <b>34.697.894</b> |

In paragraaf 5.3.2 zijn de consequenties toegelicht indien de uitgifte van Obligaties lager is dan EUR 15 miljoen. Uiteraard heeft dat dan ook als consequentie dat 'Materiële Vaste Activa' en de 'Langlopende schulden' in de geprognosticeerde eindbalans 2020 met eenzelfde bedrag worden aangepast.

## 5.2.1 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.

Begin 2020 is de Uitgevende Instelling gefuseerd met Stichting Loverendale. De hieruit voortvloeiende (eenmalige) financiële gevolgen zijn verwerkt in bovenstaande balans en in de in het prospectus opgenomen prognose. De openingsbalans 2020 van de Uitgevende Instelling is nader toegelicht in 5.1 (Historische financiële gegevens).

In de loop van het jaar 2020 heeft een aantal eenmalige gebeurtenissen plaatsgevonden die invloed hebben op de balans van de Uitgevende Instelling. Het betreft de uitvoering van de afspraken rond de fusie met Stichting Loverendale (de betaling van EUR 128.000 afkoop vruchtgebruik, de verkoop van opstallen voor EUR 375.000 bij uitgifte in erfpacht, de aanvullende financiering van de fusie voor EUR 885.000 ten behoeve van de investeringen in zowel Ter Linde voor EUR 985.000 als de Wilhelminahoeve voor EUR 275.000), de aankopen van landbouwareaal voor EUR 2.168.479 en de financiering daarvan voor EUR 2.000.000, de aflossing van een door de Uitgevende Instelling verstrekte lening van EUR 482.607, plaatsing van eeuwigdurende obligaties voor EUR 262.500 en een bijzondere bate van EUR 75.408. Met betrekking tot de fusie met Stichting Loverendale zijn thans geen verdere zaken bekend die tot nadelige financiële consequenties kunnen leiden.

Reguliere balansmutaties, die voortvloeien uit de normale operationele activiteiten van de Uitgevende Instelling zijn niet verwerkt in de geprognosticeerde eindbalans 2020, omdat die niet leiden tot een ander inzicht in de prognose van de resultaten. De waarderingsgrondslagen in de prognoses komen overeen met die in de jaarrekening van de Uitgevende Instelling.

### Materiële en Financiële Vaste Activa

De post 'Materiële en financiële vaste activa' betreft voor EUR 32.520.539 gronden in eigendom van de Uitgevende Instelling. Deze gronden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs plus bijkomende kosten c.q. 'kosten koper' (kosten notaris en taxatierapport). 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 gronden is opgenomen in paragraaf 3.4.2 (Verpachten van landbouwgrond). Als uitvloeisel van de fusie met de Stichting Loverendale is bij de uitgifte in erfpacht van de Wilhelminahoeve in 2020 een boekwinst gerealiseerd van EUR 145.272.

Het restant Vaste Activa betreft EUR 213.549 financiële vaste activa, bestaande uit EUR 177.937 te ontvangen subsidies, uit een lening van EUR 24.588 aan een van de pachters en uit EUR 11.024 effecten/certificaten. Genoemde lening aan een van de pachters stamt uit de negentiger jaren van afgelopen eeuw en is in 2010 in een vaststellingsovereenkomst nogmaals bevestigd. In 2010 bedroeg de lening EUR 55.318, waarop jaarlijks EUR 3.073 wordt afgelost tot ultimo 2027.

### ***Vlottende activa en liquide middelen***

De post 'Vlottende activa en liquide middelen' betreft EUR 800.680 liquide middelen en EUR 1.163.126 voorraden, vorderingen en overlopende activa. Onder voorraden vallen de opstallen van de Kraaybeekhof die in afwachting van heruitgifte in erfpacht tijdelijk in eigendom zijn genomen. Op de vordering inzake de voorraden afkomstig van Stichting Loverendale is EUR 69.864 voorzien in 2020. Dit bedrag is als een bijzondere last verwerkt in het boekjaar 2020. In de vorderingen is een bedrag van EUR 125.739 opgenomen inzake betaalde overdrachtsbelasting bij de afkoop vruchtgebruik van de Wilhelminahoeve (onderdeel van de fusie met de Stichting Loverendale). De Uitgevende Instelling heeft hiertegen bezwaar gemaakt en verwacht dit bedrag terug te krijgen van de Belastingdienst.

### ***Eigen Vermogen***

De post 'Eigen vermogen' van de Uitgevende Instelling, in totaal ca. EUR 6,5 miljoen, bestaat uit drie onderdelen: de continuïteitsreserve, overige reserves en de uitgegeven eeuwigdurende obligatielening.

- De continuïteitsreserve (EUR 835.779 ultimo 2019) wordt aangehouden om de continuïteit van de Uitgevende Instelling te kunnen waarborgen. De Uitgevende Instelling streeft naar een continuïteitsreserve tot 1,5 maal de jaarlijkse lasten van de organisatie plus de financieringslasten. Gezien de stijging van de organisatie- en financieringslasten in 2020 streeft de Uitgevende Instelling er naar de continuïteitsreserve te verhogen tot EUR 1.200.000, voor zover het financiële resultaat dat toestaat.
- De overige reserves (EUR 3.879.379) zijn in de afgelopen jaren gevormd vanuit de resultaten van de Uitgevende Instelling. Hierin is tevens het resultaat 2020 van EUR 75.408 verwerkt conform de resultaatprognose in hoofdstuk 5.4 (Resultaatprognose van de Uitgevende Instelling).
- In 2016 heeft de Uitgevende Instelling voor EUR 2.499.500 een eeuwigdurende obligatielening uitgegeven, waarvan tot medio 2020 voor EUR 1.841.500 is geplaatst, inclusief plaatsing in 2020 als toegelicht in 5.2.1. De aanvangsrente hiervan bedraagt 1,5%. De rente wordt vijfjaarlijks geïndexeerd via de CPI en kan oplopen tot maximaal 4,0%. Door de eeuwigdurende aard worden dergelijke leningen in de gecontroleerde jaarrekening als eigen vermogen beschouwd.



### **Voorziening**

- Deze post (EUR 340.932) betreft toezeggingen die bij de juridische fusie met Stichting Loverendale zijn gedaan voor de afkoop van het vruchtgebruik op de Wilhelminahoeve. De post is de beste inschatting van de uitgave die een levenslange uitkering per jaar behelst, waarbij als waarderingsgrondslag voor de hoogte van de uitgave de gemiddelde leeftijdsverwachting is gehanteerd.

### **Langlopende schulden**

Deze post betreft (delen van) reguliere schulden met een resterende looptijd van meer dan een jaar. Onder deze post zijn ook de uit te geven Obligaties opgenomen.

Derhalve bestaan de Langlopende schulden uit:

- Leningen van particulieren: EUR 1.500.000. Dit betreft drie leningen van EUR 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): EUR 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.
- De Obligaties zoals beschreven in het Prospectus. In de balans zijn de Obligaties, Serie A en Serie B samen, opgenomen voor de maximale waarde van EUR 15.000.000, uitgaande van EUR 5.000.000 Obligaties Serie A en EUR 10.000.000 Obligaties Serie B. De aanname is dat de Obligaties volledig worden geplaatst.

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 gronden die met de Obligaties worden geherfinancierd danwel verworven geldt dat op deze gronden (na herfinanciering) geen zekerheidsrechten aan andere partijen zijn of worden afgegeven. Hetzelfde geldt voor de inkomsten uit pachtcontracten van deze percelen (behoudens de zekerheidsrechten voor de Obligatiehouders). Zoals elders in dit Prospectus, 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.

### **Kortlopende schulden**

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

## **5.2.2 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 2019 EUR 102.000. Deze verplichtingen zijn opgenomen in de prognose in paragraaf 5.4 (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 2020: EUR 73.324
- Voor de jaren 2020-2024 in totaal: EUR 273.341
- Voor de jaren 2020-2029 in totaal: EUR 340.344

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

### **5.2.3 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 prospectus nog steeds geconfronteerd met de genomen maatregelen van het coronavirus in Nederland. De gevolgen voor de stichting in 2021 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 2.2.9 is de impact van Covid-19 op de Uitgevende Instelling nader beschreven.

### 5.3.1 Inleiding

Met de opbrengst van de uitgifte van Obligaties beoogt de Uitgevende Instelling:

- de in 2019 en 2020 aangetrokken, tijdelijke financiering ten behoeve van de aankoop van ca. 89 hectare landbouwgrond te herfinancieren. Dit betreft een bedrag van EUR 7,9 miljoen; en
- het resterende deel van de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties, maximaal EUR 7,1 miljoen, aan te wenden om de beoogde aankoop van nieuwe landbouwgrond door de Uitgevende Instelling te financieren.

Indien de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties lager uitvalt dan EUR 15,0 miljoen zal de opbrengst eerst worden aangewend om, voor zover mogelijk, de bovengenoemde herfinanciering te realiseren. Een eventueel resterend deel van de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties zal worden aangewend voor nieuwe grondaankopen (zie paragraaf 4.8).

De aanwending van de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties wordt hieronder nader toegelicht.

### 5.3.2 Ad herfinanciering van tijdelijke financiering

In 2019 en 2020 heeft de Uitgevende Instelling gronden aangekocht waarvoor zij een tijdelijke financiering van Triodos Sustainable Finance Foundation en/of Triodos Bank heeft verkregen.

De Uitgevende Instelling beoogt met de opbrengst van de Obligaties de volgende tijdelijke leningen te herfinancieren.

| Terrein                       | Bedrag             | Opmerking   |
|-------------------------------|--------------------|---|
| Boerz, Zeewolde               | € 5.900.000        | Herfinanciering tijdelijke aankoopfinanciering van Triodos Sustainable Finance Foundation (TSFF) en/of Triodos Bank Nederland |
| Brunia, Raerd                 | € 1.030.000        |   |
| Hondspol, Driebergen,         | € 250.000          |   |
| Hoeve Gaastzigt, Rotstergaast | € 720.000          |   |
| <b>Totaal</b>                 | <b>€ 7.900.000</b> |   |

Indien de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties lager uitvalt dan EUR 7,9 miljoen zal de opbrengst allereerst worden aangewend voor herfinanciering van Brunia, Hondspol en Hoeve Gaastzigt (een bedrag van EUR 2 miljoen). Voor Boerz wordt in die situatie in eerste instantie gezocht naar een nieuwe (tijdelijke) financiering. Mocht uiteindelijk geen passende (her)financiering gerealiseerd worden, dan is verkoop hier het uiterste redmiddel. Met dit uiterste scenario is in die zin rekening gehouden, dat met Boerz een kortlopende liberale pachtovereenkomst is overeengekomen, zodat verkoop vrij van pacht op korte termijn mogelijk kan worden gemaakt.

Mocht de opbrengst lager zijn dan EUR 2 miljoen, dan zal in eerste instantie gezocht worden naar een nieuwe (tijdelijke) financiering voor het resterende deel van deze EUR 2 miljoen, waarbij de Uitgevende Instelling terugvalt op haar bestaande strategie van bancaire leningen en donaties (zie paragraaf 3.8; Opbrengst van Obligaties kleiner dan EUR 15 miljoen). Daarbij streeft de Uitgevende Instelling er naar de inkomsten en uitgaven met elkaar in balans te houden, zodanig dat er geen negatief resultaat kan ontstaan

### 5.3.3 Ad financiering van nieuwe aankopen van grond

De Uitgevende Instelling onderzoekt doorlopend de mogelijkheid om additionele grondaankopen te doen. Vaak wordt beschikbare grond door partijen aan de Uitgevende Instelling te koop aangeboden. Zo heeft de Uitgevende Instelling een concrete lijst met mogelijke aankopen die bij uitgifte van de Obligaties direct of binnen een periode van 6 maanden na de Ingangsdatum aangekocht kunnen worden.

De omvang van de mogelijke grondaankopen die de Uitgevende Instelling ambieert is groter dan de maximale omvang van het deel van de opbrengst van de uitgifte van Obligaties (maximaal EUR 7,1 miljoen) waarmee zij grondaankopen kan doen. Derhalve verwacht de Uitgevende Instelling geen probleem bij het uitvoeren van de beoogde grondaankopen na uitgifte van de Obligaties.

Indien de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties lager uitvalt dan EUR 15,0 miljoen zijn de nieuwe aankopen schaalbaar, in de zin dat er een keuze gemaakt kan worden tussen de verschillende mogelijkheden voor het aankopen van grond om de dan bekende opbrengst van de uitgifte van Obligaties adequaat te besteden. Het gevolg hiervan is dat enerzijds de begrote pachtopbrengsten lager zijn en anderzijds ook de rentelasten uit de Obligatielening lager zijn. Een negatief verschil tussen inkomsten en uitgaven kan de Uitgevende Instelling compenseren door sturing op haar kosten, zoals bestuur en beheer en op communicatie en fondsenwerving, omdat die met een lager uitvallende opbrengst van de Obligaties ook lager zullen zijn. Daarbij streeft de Uitgevende Instelling er naar de inkomsten en uitgaven met elkaar in balans te houden, zodanig dat er geen negatief resultaat kan ontstaan.

## 5.4 RESULTAATPROGNOSE VAN DE UITGEVENDE INSTELLING

### 5.4.1 Resultaatprognose van de Uitgevende Instelling

Onderstaande tabel toont de prognose van het resultaat van de Uitgevende Instelling voor de jaren 2020 tot en met 2030. Deze prognose geeft aan hoe het resultaat van de Uitgevende Instelling zich in die periode naar haar verwachting ontwikkelt, uitgaande van de uitgifte van een uitgifte van Obligaties voor EUR 15.000.000. In de tabel zijn tevens de in 2019 gerealiseerde baten en lasten van de Uitgevende Instelling opgenomen. Ten behoeve van het inzicht in de geprognosticeerde resultaten wijkt onderstaande indeling af van de indeling in de jaarrekening van de Uitgevende Instelling. De resultaten 2019 van de Stichting Loverendale

zijn niet weergegeven, omdat hierin tevens de exploitatie van haar boerderijen is verwerkt en de cijfers dientengevolge niet vergelijkbaar zijn. De financiële gevolgen van de fusie met Stichting Loverendale zijn wel verwerkt in de prognoses voor de jaren 2020 tot en met 2030. Voor 2020 betekent dit enerzijds een boekwinst van EUR 145.272 en anderzijds een bijzondere last van EUR 69.864, aldus per saldo een bijzonder resultaat van EUR 75.408. Voor de jaren 2020 tot en met 2030 betekent de fusie dat de Uitgevende Instelling ruim 163 ha extra in beheer heeft gekregen met een positief resultaat op het saldo van pachtinkomsten en financieringskosten.

| Bedragen x EUR 1.000                    | 2019       | 2020       | 2021       | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       | 2026       | 2027       | 2028       | 2029       | 2030       |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Pachtinkomsten                          | 328        | 512        | 617        | 617        | 626        | 636        | 645        | 655        | 665        | 675        | 685        | 695        | 705        |
| Schenkingen en overige baten            | 310        | 310        | 245        | 245        | 245        | 245        | 245        | 245        | 245        | 245        | 245        | 245        | 245        |
| <b>Som der baten</b>                    | <b>638</b> | <b>822</b> | <b>862</b> | <b>862</b> | <b>871</b> | <b>881</b> | <b>890</b> | <b>900</b> | <b>910</b> | <b>920</b> | <b>930</b> | <b>940</b> | <b>950</b> |
| Financieringskosten en pacht aan derden | 365        | 492        | 517        | 517        | 516        | 512        | 507        | 503        | 500        | 503        | 500        | 498        | 496        |
| Bestuur en beheer                       | 62         | 197        | 197        | 197        | 200        | 203        | 206        | 209        | 212        | 215        | 219        | 222        | 225        |
| Communicatie en fondsenwerving          | 52         | 55         | 55         | 55         | 56         | 57         | 58         | 58         | 59         | 60         | 61         | 62         | 63         |
| Adviseurs en accountantskosten          | 53         | 40         | 40         | 40         | 41         | 41         | 42         | 42         | 43         | 44         | 44         | 45         | 46         |
| Overige lasten                          | 95         | 38         | 38         | 38         | 39         | 39         | 40         | 40         | 41         | 42         | 42         | 43         | 43         |
| <b>Som der lasten</b>                   | <b>627</b> | <b>822</b> | <b>847</b> | <b>847</b> | <b>851</b> | <b>852</b> | <b>852</b> | <b>853</b> | <b>856</b> | <b>864</b> | <b>867</b> | <b>870</b> | <b>873</b> |
| <b>Saldo baten en lasten</b>            | <b>11</b>  | <b>0</b>   | <b>15</b>  | <b>15</b>  | <b>20</b>  | <b>29</b>  | <b>38</b>  | <b>47</b>  | <b>54</b>  | <b>56</b>  | <b>63</b>  | <b>70</b>  | <b>78</b>  |
| Bijzondere baten en lasten (saldo)      | 648        | 75         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| <b>Netto resultaat</b>                  | <b>659</b> | <b>75</b>  | <b>15</b>  | <b>15</b>  | <b>20</b>  | <b>29</b>  | <b>38</b>  | <b>47</b>  | <b>54</b>  | <b>56</b>  | <b>63</b>  | <b>70</b>  | <b>78</b>  |

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 5.4.2 (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 5.4.3 (Toelichting specifieke posten van de financiële prognose van de Uitgevende Instelling) is een nadere toelichting op de prognose opgenomen.

#### 5.4.2 Algemene toelichting bij de financiële prognose van de Uitgevende Instelling

- De in het Prospectus opgenomen aannames, prognoses en inschattingen, waaronder de prognoses opgenomen in paragraaf 5.4.1 (Resultaatprognose van de Uitgevende Instelling), zijn gebaseerd op de ten tijde van de publicatie van het Prospectus 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 Prospectus 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 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 5.4.3 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 5.4.3 onder 'Schenken', 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 5.4.3 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 5.4.3 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.

### 5.4.3 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 nieuwe landbouwgrond. De toename van de pachtinkomsten ten opzichte van de realisatie 2019 wordt veroorzaakt door de uitbreiding van het landbouwareaal inclusief de uitbreiding door de fusie met Stichting Loverendale. Deze uitbreidingen hebben geleid tot een toename van de totale activa van EUR 17.981.044 ultimo 2019 naar EUR 24.552.986 per 1 januari 2020.

#### ***Pachtinkomsten uit hoofde van bestaande contracten***

De Uitgevende Instelling ontvangt in 2020 pachtbijdragen van 21 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 18,5 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 2022 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.

### **Verwachte pachtinkomsten voortvloeiende uit nieuwe grondaankopen**

In de prognose zijn, uitgaande van een opbrengst van de uitgifte van de Obligaties van EUR 15,0 miljoen, als onderdeel van de pachtinkomsten ook pachtinkomsten uit de beoogde grondaankopen opgenomen. Het betreft hierbij:

- De beoogde grondaankopen ter waarde van EUR 7,1 miljoen;
- De beoogde pachtinkomsten over de contracten voor de nieuwe aankopen zijn 1,5% van de geïnvesteerde EUR 7,1 miljoen, zijnde EUR 106.500
- De aanname dat de beoogde grondaankopen worden gerealiseerd in 2020 en dat zij in 2021 pachtinkomsten genereren.

Ook de pachtinkomsten uit de aangekochte gronden worden geïndexeerd voor inflatie door eerdergenoemde CPI-koppeling. Voor de jaren 2022 tot en met 2030 is uitgegaan van jaarlijks 1,5% indexatie.

### **Schenken en overige baten**

Onder schenkingen worden zowel eenmalige donaties, onregelmatige giften als periodieke giften (met of zonder vastlegging in een overeenkomst) verstaan. In 2020 verwacht de Uitgevende Instelling ca. EUR 300.000 aan schenkingen te ontvangen.

Het bedrag in 2020 bestaat voor ca. EUR 120.000 nog uit een schenking die dit jaar voor het laatst plaatsvindt. Voorzichtigheidshalve voor de jaren 2021 t/m 2030 uitgegaan van een lager niveau van schenkingen dan in 2020.

De verwachting van de Uitgevende Instelling is dat, op basis van historische gemiddelden en de ontwikkelingen in 2020, zowel de periodieke giften in geld waarvoor een overeenkomst is afgesloten alsook overige giften in geld toenemen tot jaarlijks elk gemiddeld EUR 100.000 (in totaal EUR 200.000) en dat daarnaast jaarlijks circa EUR 45.000 ontvangen wordt in de vorm van legaten of geschonken grond.

### **Financieringskosten**

Voor de aankoop van landbouwgronden maakt de Uitgevende Instelling gebruik van externe financieringen, de financieringskosten in de prognose zijn de kosten die aan deze financieringen verbonden zijn. De toename van de financieringskosten ten opzichte van de realisatie 2019 wordt veroorzaakt door financiering van de uitbreiding van het landbouwareaal.

- Op dit moment is voor een totaal van EUR 19,8 miljoen aan externe financiering aangetrokken met een gemiddelde resterende looptijd van 3 jaar en een gemiddeld

rentepercentage van 1,82%. De relatief korte resterende looptijd wordt veroorzaakt doordat EUR 7,9 miljoen een tijdelijke financiering betreft.

- In de prognose wordt dan ook verondersteld dat van bovengenoemd bedrag EUR 7,9 miljoen wordt geherfinancierd middels de uitgifte van Obligaties. Met de overige EUR 7,1 miljoen van de Obligaties wordt de totale externe financiering EUR 26,9 miljoen (zie langlopende schulden paragraaf 5.2). In de prognose is gerekend met gemiddeld 1,0% rente op de Obligaties, hetgeen overeenkomt met EUR 5 miljoen Obligatie Serie A en EUR 10 miljoen Obligatie serie B. Ook na de herfinanciering van de Obligaties A na 5 jaar is gerekend met hetzelfde gemiddelde rentepercentage.

In de prognose is rekening gehouden met de bestaande afspraken over aflossingen en daarmee afnemende rentelast. Volgens de bestaande afspraken met betrekking tot de externe financiering wordt tot en met 2024 jaarlijks ca. EUR 280.000 afgelost en vanaf 2025 jaarlijks ca. EUR 180.000. Als gevolg van de aflossingen neemt de rentelast af tot en met 2024 met ca. EUR 6.000 en vanaf 2025 met ca. EUR 4.000.

### **Pacht aan derden**

Zoals beschreven in paragraaf 3.4.2 (Verpachten van landbouwgrond) 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 EUR 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 2020 is begroot ad EUR 197.000. Dit bedrag is in 2020 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 2020 is begroot ad EUR 55.000. 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 2020 is begroot ad EUR 40.000. 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 2020 is begroot ad EUR 38.000. Dit bedrag is in 2020 verlaagd ten opzichte van voorgaande jaren omdat de beheeractiviteiten anders zijn georganiseerd en nu grotendeels onder bestuur en beheer vallen. Dit bedrag is in de jaren 2022 tot en met 2030 geïndexeerd voor inflatie met 1,5%. Deze kosten betreffen, naast reguliere kantoorkosten in 2020, voor EUR 25.000 de projectkosten van de Obligaties. Voor de jaren na 2020 is EUR 25.000 (geïndexeerd) opgenomen voor de externe administratieve ondersteuning voor de administratie van de verplichtingen verbonden aan de Obligaties en de relatie met Obligatiehouders.

### Bijzondere baten en lasten (saldo)

In het zowel 2019 als 2020 zijn (eenmalige) bijzondere baten opgenomen. Dit betreft in 2019 een boekwinst op de aan een bestaande pachter verkochte grond ten behoeve van de investeringen in en op zijn erf en in 2020 het resultaat van de fusie met de Stichting Loverendale als gevolg van enerzijds een boekwinst bij de uitgifte in erfpacht van de Wilhelminahoeve en anderzijds een voorziening op de vordering inzake de voorraden afkomstig van Stichting Loverendale.

## 5.5

### 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 650.

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

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](http://www.krcvanelderen.nl)

In de voorgaande paragrafen is door de Uitgevende Instelling een inschatting gemaakt van de meerjarige resultaatprognose om te beoordelen in welke mate zij aan haar verplichtingen kan voldoen.

Dit overzicht is door Accountant onderzocht. Hiervan is een onderzoeksrapport opgenomen in Bijlage 4.

De Accountant heeft ingestemd met de opname van dit onderzoeksrapport in het Prospectus en met de vorm en context waarin dat onderzoeksrapport in het Prospectus is opgenomen.



6

# fiscale informatie

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over bepaalde Nederlandse fiscale aspecten van het houden van Obligaties door natuurlijke personen en rechtspersonen.

De Uitgevende Instelling maakt Geïnteresseerde er op attent dat de belastingwetgeving van de lidstaat waar een Geïnteresseerde belastingplichtig is en van het land van oprichting van de Uitgevende Instelling een weerslag kan hebben op de inkomsten uit de Obligaties.

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.

De Uitgevende Instelling, Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw, is een Nederlandse stichting opgericht onder Nederlands recht en gevestigd in Nederland.

De Uitgevende Instelling is op 1 januari 2008 de status toegewezen van een Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI). De Uitgevende Instelling is niet belastingplichtig in Nederland.

### 6.3.1 Nederlandse particuliere belegger

Bij een in Nederland wonende particuliere belegger zal de waarde van de Obligatie qua inkomstenbelasting opgenomen worden onder het vermogen in Box 3. De waarde van de Obligatie bestaat in beginsel uit de 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 30% belasting verschuldigd (tarief 2020). Afhankelijk van de omvang van het totale vermogen, en rekening houdend met een heffingsvrij vermogen van EUR 30.846 per belastingplichtige (tarief 2020), zal de waarde van het vermogen belast worden tegen een effectief tarief variërend tussen de 0,54% (laagste schaal) en 1,60% (hoogste schaal) (tarief 2020).

Geïnteresseerden worden 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/prive/vermogen\\_en\\_aanmerkelijk\\_belang/vermogen/belasting\\_betalen\\_over\\_uw\\_vermogen/grondslag\\_sparen\\_en\\_beleggen/berekening-2020/berekening-belasting-over-inkomen-uit-vermogen-over-2020](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/vermogen_en_aanmerkelijk_belang/vermogen/belasting_betalen_over_uw_vermogen/grondslag_sparen_en_beleggen/berekening-2020/berekening-belasting-over-inkomen-uit-vermogen-over-2020)

### 6.3.2 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 2020). Onder voorwaarden zijn de betaalde Transactiekosten ten laste van de winst te brengen en de op Transactiekosten betaalde BTW te verrekenen.

### 6.3.3 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 2020). Onder voorwaarden zijn de betaalde transactiekosten ten laste van de winst te brengen en de op Transactiekosten betaalde BTW te verrekenen.



7

deelname

Geïnteresseerden kunnen inschrijven op Obligaties gedurende de Inschrijvingsperiode van vrijdag 8 januari 2021 tot en met woensdag 24 maart 2021. Dit geldt zowel voor Obligaties Serie A als Obligaties Serie B.

- Voor het registreren van de inschrijvingen maakt de Uitgevende Instelling gebruik van de website van DuurzaamInvesteren ([www.duurzaaminvesteren.nl](http://www.duurzaaminvesteren.nl)). Op deze website is ook het verloop en het eindresultaat van de Inschrijvingsperiode te volgen.
- De mogelijkheid om in te schrijven wordt uitsluitend in Nederland aangeboden, aan in Nederland ingezetene personen en rechtspersonen.
- De minimale inschrijving bedraagt EUR 500 (vijfhonderd euro voor 1 Obligatie), er geldt geen maximum.
- De Uitgevende Instelling kan zonder opgave van reden een inschrijving weigeren, de Inschrijvingsperiode verlengen, verkorten of opschorten dan wel de aanbidding en uitgifte van de Obligaties 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 door de Uitgevende Instelling lijdt.

Het inschrijven geschiedt online middels het doorlopen van een stapsgewijs proces op de website van DuurzaamInvesteren ([www.duurzaaminvesteren.nl](http://www.duurzaaminvesteren.nl)).

- Voor Obligaties Serie A en Serie B worden separate inschrijvingspagina's gepresenteerd. Een Geïnteresseerde kan Inschrijven op Obligaties Serie A en/of Serie B middels de betreffende pagina.
- 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, op de met 'Investeren' gelabelde knop te drukken.
- Hierna geeft de Geïnteresseerde het te investeren bedrag en vult de hiervoor benodigde persoonlijke ('NAW') gegevens in.
- De Geïnteresseerde dient aan te geven akkoord te gaan met de algemene voorwaarden en te bevestigen dat hij het Prospectus behorende bij de aanbidding heeft gelezen en begrepen. Hierna dient hij een passendheidstoets (bestaande uit 5 stellingen en 4 vragen) die ziet op de passendheid van de gewenste inschrijving te doorlopen.
- Vervolgens wordt aan de Geïnteresseerde een gepersonaliseerde Inschrijving getoond met daarin verwerkt de opgegeven gegevens van de Geïnteresseerde. Deze dient door de Geïnteresseerde geaccordeerd te worden. De Geïnteresseerde ontvangt een link naar de afgesloten Inschrijving per mail en kan deze ook opslaan voor eigen gebruik. Geadviseerd wordt om deze direct te bewaren voor de eigen administratie.

- Hiermee is de inschrijving op de Obligaties afgerond.
- De Inschrijver dient vervolgens het te investeren bedrag over te maken op de Kwaliteitsrekening van de Notaris. Dit kan direct na Inschrijving middels een iDeal betaling of de Inschrijver kan het geld op eigen gelegenheid middels een bankoverschrijving binnen 7 dagen na Inschrijving overmaken. Indien de Inschrijver het bedrag niet overmaakt binnen de gestelde termijn loopt de Inschrijver een verhoogde kans dat de Uitgevende Instelling de Inschrijving weigert.

## 7.3 TOEWIJZING OBLIGATIES

De Inschrijving is geen garantie dat aan een Geïnteresseerde ook daadwerkelijk Obligaties toe worden gewezen. Na sluiting van de Inschrijvingsperiode zal de Uitgevende Instelling Obligaties aan Geïnteresseerden, die een Inschrijving hebben gedaan, toewijzen op basis van onderstaande richtlijnen.

### 7.3.1 Toewijzingsbevoegdheid

De Uitgevende Instelling is als enige bevoegd Obligaties bij uitgifte toe te wijzen. De Uitgevende Instelling kan zonder opgave van reden een inschrijving weigeren, de Inschrijvingsperiode verlengen, verkorten of opschorten dan wel de aanbidding en uitgifte van de Obligaties 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 door de Uitgevende Instelling lijdt.

### 7.3.2 Toewijzingsproces

Na sluiting van de Inschrijvingsperiode zal de Uitgevende Instelling Obligaties aan Geïnteresseerden die op de Obligaties hebben ingeschreven Obligaties toewijzen. Daarbij wordt het principe "first come, first serve" gehanteerd en gaat de toewijzing dus in beginsel op basis van binnenkomst van de Inschrijvingen.

- Zolang het maximum bedrag van de uitgifte van de Obligaties (EUR 5.000.000 voor Obligaties Serie A en EUR 10.000.000 voor Obligaties Serie B) niet wordt overschreden door het totaal aan Inschrijvingen, worden in beginsel alle nieuwe Inschrijvingen geaccepteerd en in behandeling genomen op volgorde van binnenkomst.
- Indien de Uitgevende Instelling een Inschrijving niet (geheel) accepteert zal zij dit zo snel mogelijk, doch uiterlijk voor de Ingangsdatum, bevestigen aan de Inschrijver.
- Zonder andersluidend bericht wordt een Inschrijving door de Uitgevende Instelling geheel geaccepteerd en zal het beoogde aantal Obligaties worden toegewezen aan de Inschrijver.
- Indien een Inschrijving niet wordt geaccepteerd en dus geen Obligaties aan de betreffende Inschrijver worden toegewezen, dan zullen alle reeds gestorte gelden per ommekeer worden teruggestort door de Notaris aan de Inschrijver.



- De Uitgevende Instelling zal enkel besluiten om een Inschrijving geheel wel of niet te accepteren. Er zal geen gedeeltelijke acceptatie (en toewijzing) van een Inschrijving zijn;
- Toewijzing en levering van Obligaties aan Inschrijvers geschiedt door inschrijving van de Inschrijver als Obligatiehouder in het Register.

Uiterlijk 30 kalenderdagen na de sluiting van de Inschrijvingsperiode 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 Obligaties.

Bovenstaande wordt ook via de websites van de Uitgevende Instelling ([www.bdggrondbeheer.nl](http://www.bdggrondbeheer.nl)) en DuurzaamInvesteren ([www.duurzaaminvesteren.nl](http://www.duurzaaminvesteren.nl)) bekendgemaakt.

### 7.3.3 Herroeping

Een Inschrijver heeft 14 dagen na Inschrijving de mogelijkheid om, zonder opgaaf van reden, de Inschrijving kosteloos te annuleren. De Inschrijving wordt in dit geval van rechtswege ontbonden. Vervolgens zullen alle door de Inschrijver overgemaakte gelden worden teruggestort aan de Inschrijver door de Notaris.

## 7.4 HET REGISTER

Levering van de Obligaties geschiedt door inschrijving van de Obligatiehouder in het Register. De Uitgevende Instelling of Notariskantoor Horst & van de Graaff, op aanwijzing van de Uitgevende Instelling, zal zorg dragen voor de initiële inschrijving van de Obligatiehouders in het Register.

Het Register zal daarna door de Uitgevende Instelling worden onderhouden. Iedere Obligatiehouder ontvangt een bevestiging van inschrijving en is gerechtigd zijn inschrijving in het Register in te zien (ten kantore van de Uitgevende Instelling, op afspraak). De Uitgevende Instelling verstrekt geen papieren Obligaties.

## 7.5 OBLIGATIEVOORWAARDEN

De voorwaarden waaronder de Obligaties worden uitgegeven zijn opgenomen in Bijlage 2 van het Prospectus.



8

overige  
informatie

In het Prospectus is een uitleg gegeven over de mogelijkheid om te participeren in de Obligaties.

Aan alle vormen van investeren zijn risico's verbonden. Geïnteresseerden worden er nadrukkelijk op gewezen om kennis te nemen van de gehele inhoud van het Prospectus en van hoofdstuk 2 (Risicofactoren) van het Prospectus in het bijzonder. Bij enige onduidelijkheid of twijfel adviseert de Uitgevende Instelling met klem een onafhankelijke adviseur te consulteren om zo een gewogen oordeel te vormen over de risico's van een investering in de Obligaties.

De informatie in het Prospectus geeft de situatie weer op de datum van publicatie van het Prospectus, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven. Voor de goede orde merkt de Uitgevende Instelling op dat zij er niet voor kan instaan dat de in het Prospectus vermelde informatie op een later tijdstip dan de datum van publicatie juist is. De in het Prospectus opgenomen analyses, berekeningen, prognoses en toelichtingen zijn uitsluitend verstrekt om de Geïnteresseerden inzicht te verschaffen, maar vormen op geen enkele wijze een garantie op de gepresenteerde verwachte resultaten en rendementen op de Obligaties.

Behoudens de Uitgevende Instelling is niemand gerechtigd of gemachtigd enige informatie te verstrekken of verklaring af te leggen in verband met de aanbieding en uitgifte van de Obligaties of anderszins de gegevens in het Prospectus. 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.

De informatie op de websites waarnaar in het Prospectus wordt verwezen, met uitzondering van de informatie als genoemd in paragraaf 8.6 (Documenten opgenomen in het prospectus door middel van verwijzing), maakt geen deel uit van het Prospectus en is niet door de AFM goedgekeurd of gecontroleerd.

De afgifte en verspreiding van het Prospectus alsmede het aanbieden, verkopen en leveren van Obligaties kan in bepaalde jurisdicties onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. De Uitgevende Instelling verzoekt personen die in het bezit komen van het Prospectus 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, ongeacht of deze een mogelijke houder van Obligaties is of niet. Het Prospectus 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.

De Obligaties zijn niet en zullen niet worden geregistreerd 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 de Verenigde Staten van Amerika of aan of namens ingezetenen van de Verenigde Staten van Amerika.

### 8.3

## PROSPECTUSVERORDENING

Het aanbieden van effecten (waaronder nadrukkelijk begrepen de Obligaties) is, behoudens uitzonderingen, slechts toegestaan, indien de uitgevende instelling ter zake van de aanbieding een prospectus algemeen verkrijgbaar maakt dat is opgesteld in overeenstemming met het bepaalde krachtens de Prospectus Verordening en is goedgekeurd door de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM).

De Uitgevende Instelling verklaart dat:

- a. het Prospectus is goedgekeurd door de AFM, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129;
- b. de AFM het Prospectus enkel goedkeurt wanneer is voldaan aan de in Verordening (EU) 2017/1129 neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie;
- c. deze goedkeuring niet mag worden beschouwd als een goedkeuring van de Uitgevende Instelling waarop het Prospectus betrekking heeft;
- d. deze goedkeuring niet mag worden beschouwd als een goedkeuring van de kwaliteit van de Obligaties waarop het Prospectus betrekking heeft;
- e. beleggers zelf moeten beoordelen of zij aangewezen zijn in de Obligaties te beleggen.

Het Prospectus is door de AFM goedgekeurd op 31 december 2020.

### 8.4

## VERANTWOORDELIJKHEID

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 Prospectus.

De Uitgevende Instelling verklaart dat, voor zover haar bekend, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus is inzage mogelijk van de volgende documenten ten kantore van de Uitgevende Instelling:

- De akte van oprichting en de statuten van de Uitgevende Instelling ([https://www.bdgrondbeheer.nl/sites/www.bdgrondbeheer.nl/files/Statuten BD Grondbeheer.pdf](https://www.bdgrondbeheer.nl/sites/www.bdgrondbeheer.nl/files/Statuten_BD_Grondbeheer.pdf)) en;
- De historische financiële informatie van de Uitgevende Instelling voor elk van de twee boekjaren die aan de publicatie van het Prospectus vooraf zijn gegaan.

## DOCUMENTEN OPGENOMEN IN HET PROSPECTUS DOOR MIDDEL VAN VERWIJZING

De volgende documenten, die geacht worden integraal deel uit te maken van het Prospectus door middel van verwijzing, kunnen worden verkregen op de websites van respectievelijk de Uitgevende Instelling ([www.bdgrondbeheer.nl](http://www.bdgrondbeheer.nl)) en van DuurzaamInvesteren ([www.duurzaaminvesteren.nl](http://www.duurzaaminvesteren.nl)) of na een schriftelijk verzoek daartoe via aan de Uitgevende Instelling ([info@bdgrondbeheer.nl](mailto:info@bdgrondbeheer.nl)):

- De gecontroleerde jaarrekeningen over 2019 en 2018 van de Uitgevende Instelling [https://www.bdgrondbeheer.nl/sites/www.bdgrondbeheer.nl/files/Stichting Grondbeheer definitieve jaarrekening 2018 web-14475\\_0.pdf](https://www.bdgrondbeheer.nl/sites/www.bdgrondbeheer.nl/files/Stichting_Grondbeheer_definitieve_jaarrekening_2018_web-14475_0.pdf)  
[https://www.bdgrondbeheer.nl/sites/www.bdgrondbeheer.nl/files/Stichting Grondbeheer definitieve jaarrekening 2019 web-14450.pdf](https://www.bdgrondbeheer.nl/sites/www.bdgrondbeheer.nl/files/Stichting_Grondbeheer_definitieve_jaarrekening_2019_web-14450.pdf)

Bovengenoemde documenten zullen gedurende de Inschrijvingsperiode beschikbaar zijn op de websites van de Uitgevende Instelling en van DuurzaamInvesteren en gedurende de Looptijd (met een minimum van tien (10) jaar) beschikbaar zijn via de website van de Uitgevende Instelling.

## TOESTEMMING EN VOORWAARDEN VOOR HET GEBRUIK VAN HET PROSPECTUS

De Uitgevende Instelling maakt gebruik van de website van DuurzaamInvesteren om Inschrijvingen te registreren die hiervoor een eenmalige marktconforme vergoeding ontvangt. DuurzaamInvesteren is geen adviseur van of anderszins gelieerd aan de Uitgevende Instelling.

DuurzaamInvesteren is hierbij verplicht aan Geïnteresseerden informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken, in ieder geval in de vorm van het Prospectus, eventuele vereiste supplementen (zie onderaan deze paragraaf) en een vermelding op de website van

DuurzaamInvesteren dat deze het Prospectus enkel gebruikt overeenkomstig de toestemming voor gebruik van het Prospectus en de daaraan verbonden voorwaarden. De Uitgevende Instelling verleent toestemming aan DuurzaamInvesteren, de financiële intermediair, voor het gebruik van het Prospectus bij de activiteiten van laatstbedoelde in de uitgifte van de Obligaties. Deze toestemming geldt voor de duur van de Inschrijvingsperiode.

Tot het moment van verwerving van Obligaties kunnen Geïnteresseerden generlei recht aan het Prospectus ontlene. Slechts de inhoud van het Prospectus is bindend. De in het Prospectus opgenomen analyses, berekeningen, prognoses en toelichtingen zijn uitsluitend verstrekt om de Geïnteresseerden inzicht te verschaffen, maar vormen op geen enkele wijze een garantie op de gepresenteerde verwachte resultaten en rendementen voor Obligatiehouders op de Obligaties.

Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Obligaties, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon of juridische entiteit in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

Indien gedurende de Inschrijvingsperiode nieuwe informatie na het uitkomen van het Prospectus leidt tot feitelijke en materiële afwijkingen van de in het Prospectus opgenomen informatie en/of nieuwe, onbekende informatie met betrekking tot de financieel intermediair zal de Uitgevende Instelling een supplement op het Prospectus opstellen en voorleggen aan de AFM. Het supplement zal na goedkeuring door de AFM met Geïnteresseerden per e-mail en via de website van DuurzaamInvesteren worden gedeeld.



9

**betrokken  
partijen**

### *Uitgevende Instelling*

#### **Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw**

Diederichslaan 25  
3971 PA Driebergen  
Tel: 0343 – 712080  
Email: [info@bdgrondbeheer.nl](mailto:info@bdgrondbeheer.nl)  
[www.bdgrondbeheer.nl](http://www.bdgrondbeheer.nl)

### *Financieel intermediair*

#### **DuurzaamInvesteren**

(handelsnaam van Crowdinvesting B.V.)  
Keizersgracht 125-127  
1015 CJ Amsterdam  
Support@duurzaaminvesteren.nl  
[www.duurzaaminvesteren.nl](http://www.duurzaaminvesteren.nl)

### *Juridisch adviseur*

*(begeleiding AFM prospectus goedkeuringstraject)*

#### **Keijser van der Velden advocaten**

Groesbeekseweg 69  
6524 CR Nijmegen  
088 044 0880  
[www.keijservandervelden.nl](http://www.keijservandervelden.nl)

### *Accountant*

#### **KRC Van Elderen Registeraccountants B.V.**

Ruiterlaan 7B  
8019 BN Zwolle  
038 42 31 583  
[www.krcvanelderen.nl](http://www.krcvanelderen.nl)





# bijlage definities

In het Prospectus 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.

|  |   |
|--|---|
| <b>Accountant:</b>                     | De controlerend accountant van de Uitgevende Instelling zijnde KRC Van Elderen Registeraccountants B.V.   |
| <b>Aflossing:</b>                      | Een (gedeeltelijke) terugbetaling van de Hoofdsom aan de Obligatiehouder door de Uitgevende Instelling.   |
| <b>Aflossingsdatum:</b>                | De datum, respectievelijk vijf (5) jaar in geval van Obligaties Serie A en tien (10) jaar in geval van Obligaties Serie B gemeten vanaf de Ingangsdatum, waarop de betreffende Obligaties volledig afgelost dienen te zijn.   |
| <b>AFM:</b>                            | De Stichting Autoriteit Financiële Markten.   |
| <b>Bijlage:</b>                        | Een bijlage bij het Prospectus dat daarvan een integraal onderdeel vormt.   |
| <b>BW:</b>                             | Burgerlijk Wetboek  |
| <b>Corresponderend verplichtingen:</b> | de verplichtingen van de Uitgevende Instelling jegens de Obligatiehouders die steeds in tijd en omvang corresponderen met de verplichtingen van de Uitgevende Instelling jegens de Stichting (en vice versa).   |
| <b>CPI:</b>                            | Consumentenprijsindex berekend door het Centraal Bureau voor de Statistiek.   |
| <b>DuurzaamInvesteren:</b>             | Handelsnaam van Crowdinvesting B.V., een naar Nederlands recht opgerichte besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd en kantoorhoudend aan de Keizersgracht 125-127, 1015 CJ te Amsterdam en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 58407529. |
| <b>€, EUR of euro:</b>                 | De euro, het wettig betaalmiddel in de eurozone.  |
| <b>Geïnteresseerde(n):</b>             | Een natuurlijke- of rechtspersoon die de aanschaf van Obligaties overweegt.   |
| <b>Gekwalificeerd Besluit:</b>         | Een besluit van de Vergadering van Obligatiehouders zoals bedoeld in artikel 13.8 van de Obligatievoorwaarden.  |
| <b>Hoofdsom:</b>                       | Het bedrag waarvoor een Obligatiehouder Obligaties koopt.   |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Ingangsdatum:</b>         | De datum waarop de Obligaties worden uitgegeven, uiterlijk 30 dagen na sluiting van de Inschrijvingsperiode. De Ingangsdatum zal door de Uitgevende Instelling, met inachtneming van bovenstaande beperking, worden vastgesteld en aan Obligatiehouders worden gecommuniceerd.                     |
| <b>Inschrijver:</b>          | Een Geïnteresseerde die een Inschrijving heeft gedaan.   |
| <b>Inschrijvingsperiode:</b> | De periode van vrijdag 8 januari 2021 tot en met woensdag 24 maart 2021 gedurende welke de aanbidding van de Obligaties loopt en gedurende welke Geïnteresseerden kunnen inschrijven op de beoogde investering in een of meer Obligaties.  |
| <b>Inschrijving:</b>         | Een toezegging van een Geïnteresseerde om Obligaties te verwerven.   |
| <b>Kwaliteitsrekening:</b>   | De in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de Notaris, welke wordt aangehouden bij ABN AMRO onder IBAN-nummer NL27ABNA0451877969 ten name van Horst & Van de Graaff Notarissen.  |
| <b>Looptijd:</b>             | De looptijd van Obligaties, respectievelijk vijf (5) jaar voor Obligaties Serie A en tien (10) jaar voor Obligaties Serie B gemeten vanaf Ingangsdatum.  |
| <b>Notaris:</b>              | Mr. F.L.M. van de Graaff, notaris te Hilversum, verbonden aan Horst & Van de Graaff Notarissen met adres Bothalaan 1, 1217 JP Hilversum, ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer 32141564, dan wel diens waarnemer of andere notaris verbonden aan Horst & Van de Graaff Notarissen. |
| <b>Obligatie:</b>            | De door de Uitgevende Instelling uitgegeven niet-beursgenoteerde schuldtitle op naam, Serie A of Serie B, met een nominale waarde van EUR 500 (vijfhonderd euro) per stuk.   |
| <b>Obligatiehouder:</b>      | Een natuurlijk- of rechtspersoon die één of meerdere Obligaties (Serie A en/of Serie B) houdt.   |
| <b>Obligatievoorwaarden:</b> | De voorwaarden waaronder de Uitgevende Instelling de Obligaties (Serie A en Serie B) uitgeeft zoals opgenomen in Bijlage 2 van het Prospectus.   |
| <b>Prospectus:</b>           | Het door de Uitgevende Instelling op 31 december 2020 uitgegeven Prospectus, met inbegrip van de daarbij behorende Bijlagen, zoals op 31 december 2020 door de AFM is goedgekeurd.   |

- Register:** Het register van Obligatiehouders waarin in ieder geval de naam en het adres van de Obligatiehouders (zowel Serie A als Serie B) is opgenomen met vermelding van de betreffende nummers van de Obligaties die door de Obligatiehouders worden gehouden.
- Rente:** De door de Uitgevende Instelling aan de Obligatiehouder verschuldigde vergoeding over de nog uit staande Hoofdsom zoals beschreven in het Prospectus.
- Rentedatum:** De datum waarop per kalenderkwartaal de aan de Obligatiehouder (zowel Serie A als Serie B) verschuldigde Rente wordt betaald. Deze datum valt gedurende de Looptijd telkens aan het einde van elk kalenderkwartaal, respectievelijk op 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december. Op deze datum dient telkens de over het voorgaande (deel van) het kalenderkwartaal verschuldigde Rente betaald worden.
- Stichting:** de Stichting Belangenbehartiging DuurzaamInvesteren.
- Uitgevende Instelling:** Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw.
- Vergadering van Obligatiehouders:** De vergadering van Obligatiehouders.



2

# bijlage obligatievoorwaarden

## OVERWEGINGEN

- (A) Op 20 april 2020 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 Prospectus. Deze documenten zijn beschikbaar via de websites van de Uitgevende Instelling ([www.bdgrondbeheer.nl/obligaties](http://www.bdgrondbeheer.nl/obligaties)) en DuurzaamInvesteren ([www.duurzaaminvesteren.nl](http://www.duurzaaminvesteren.nl)). 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 Prospectus. Het Prospectus betreft het door de Uitgevende Instelling op 31 december 2020 uitgegeven Prospectus, met inbegrip van de daarbij behorende Bijlagen, zoals op 31 december 2020 door de AFM is goedgekeurd.

### ARTIKEL 2. DOEL VAN DE OPBRENGSTEN VAN DE OBLIGATIES

**2.1** Zoals beschreven in het Prospectus beoogt de Uitgevende instelling de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties in te zetten voor:

- (i) tot een maximum van EUR 7,9 miljoen, het herfinancieren van tijdelijke financieringen die aan zijn getrokken voor het aankopen van landbouwgrond in 2018 en 2019; en
- (ii) het eventueel resterende deel van de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties zal worden aangewend voor de aanschaf van nieuwe landbouwgrond door de Uitgevende Instelling.

### 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 EUR 15.000.000 (vijftien miljoen euro), verdeeld in 30.000 Obligaties van nominaal EUR 500 (vijfhonderd euro) elk, oplopend

genummerd vanaf 1. De Obligaties zijn verdeeld in maximaal 10.000 Obligaties Serie A en maximaal 20.000 Obligaties Serie B. De Obligaties Serie A en B verschillen enkel van elkaar in Rente en Looptijd.

- 3.3 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 (zowel Obligaties Serie A als Obligaties Serie B) gedurende de Inschrijvingsperiode. Na sluiting van de Inschrijvingsperiode 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 [www.duurzaaminvesteren.nl](http://www.duurzaaminvesteren.nl).
- 4.3 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 (Serie A en/of Serie B) toegewezen aan de Inschrijver.
- 4.4 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.
- 4.5 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.
- 4.6 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.
- 4.7 Indien een Inschrijving niet wordt geaccepteerd of deze wordt door de Inschrijver ingetrokken, dan zullen per ommekeer alle door de Inschrijver gestorte gelden worden teruggestort.

## ARTIKEL 5. ADMINISTRATIE VAN DE OBLIGATIES; REGISTER

- 5.1** Uitgifte van de Obligaties Serie A en Serie B 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 Serie A en/of Serie B.
- 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** Betaling van gelden uit hoofde van de Obligatie door of namens de Uitgevende Instelling op de door de Obligatiehouder gebruikte rekening bij de initiële storting van de Hoofdsom op de Kwaliteitsrekening van de Notaris bevrijdt de Uitgevende Instelling jegens de Obligatiehouder, ook ingeval van overdracht of overgang van (een) Obligatie(s), tenzij door de Obligatiehouder tijdig per e-mail of aangetekende post een andere tenaamstelling en/of rekeningnummer is/zijn meegedeeld aan de Uitgevende Instelling. De Obligatiehouder verleent de Uitgevende Instelling hiervoor bij voorbaat kwijting.
- 5.5** De administratie van de Uitgevende Instelling is leidend voor het leveren van bewijs voor betaling van Rente en Aflossing 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, zoals hieronder bepaald:
- Obligaties van Serie A: 0,7% op jaarbasis
  - Obligaties van Serie B: 1,2% op jaarbasis
- 6.2** De Rentebetalingen geschieden gedurende de Looptijd per kwartaal (3 maanden), achteraf op de Rentedatum, voor het eerst in 2021, op welke datum de Rente over het daaraan voorafgaande, gedeelte van, een kwartaal dient te worden voldaan.
- 6.3** De Obligaties heeft een looptijd van respectievelijk vijf (5) jaar in geval van Obligaties Serie A en tien (10) jaar in geval van Obligaties Serie B gemeten vanaf de Ingangsdatum.
- 6.4** De Uitgevende Instelling zal de Obligaties op de Aflossingsdatum in een keer geheel aflossen. Gedurende de Looptijd wordt, voor zover de Uitgevende Instelling geen gebruik maakt van haar recht om de Obligaties vervroegt af te lossen, niet afgelost op de Obligaties.



- 6.5 De Uitgevende Instelling is gerechtigd om op enig moment (een deel van) de Obligaties vervroegd, boetevrij, af te lossen.
- 6.6 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 aflossing van de Obligaties en 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. PARALLELE VORDERING

- 9.1 De Uitgevende Instelling verbindt zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk voor zover nodig bij wijze van schuldgerekenning om aan de Stichting een bedrag te voldoen gelijk aan de Corresponderende Verplichtingen zoals deze op enig moment kunnen bestaan (de “Parallele Vordering”). Iedere betalingsverplichting uit hoofde van de Parallele Vordering is opeisbaar op hetzelfde moment als waarop de betreffende Corresponderende Verplichtingen opeisbaar zijn.
- 9.2 De Stichting heeft (ten aanzien van de Parallele Vordering) een zelfstandig, onafhankelijk parallel vorderingsrecht op de Uitgevende Instelling ter zake van de rechten en vorderingen van de Obligatiehouders, dat op geen enkele wijze afbreuk doet aan de (corresponderende) rechten en vorderingen van de Obligatiehouders.
- 9.3 Iedere betaling die de Stichting ontvangt op de Parallele Vordering of iedere kwijtschelding of uitstel van betaling (eventueel na een door Obligatiehouders genomen besluit) vermindert de Corresponderende Verplichtingen van de Obligatiehouders voor een gelijk bedrag, en vice versa. De Parallele Vordering zal te allen tijde gelijk zijn aan het totaal van de Corresponderende Verplichtingen.

De Stichting enerzijds en de Obligatiehouders anderzijds zijn gehouden om af te zien van handelingen waardoor de Uitgevende Instelling, door de Stichting en de Obligatiehouders tegelijkertijd, tot betaling van de Parallele Vordering én de vorderingen van de Obligatiehouders wordt aangesproken.

- 9.4 De Stichting is gehouden om in de uitoefening van zijn rechten als bedoeld in dit Artikel te allen tijde te handelen in het belang van de Obligatiehouders, en door haar uit hoofde van de Parallele Vordering ontvangen betalingen onverwijld af te dragen aan de Obligatiehouders naar rato van hun bezit van Obligaties.

## ARTIKEL 10. OVERDRAAGBAARHEID

- 10.1 De Obligaties zijn beperkt verhandelbaar en zullen niet worden genoteerd op een gereglementeerde markt.
- 10.2 De Obligaties zijn zonder schriftelijke, andersluidende toestemming van de Uitgevende Instelling enkel overdraagbaar tussen Obligatiehouders.
- 10.3 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.
- 10.4 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 11. VERZUIM EN OPEISBAARHEID

- 11.1 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 de Uitgevende Instelling de gronden die met de Obligaties worden aangekocht, als zekerheid of waarborg verstrekt aan een partij;

- (c) Indien en zodra de Uitgevende Instelling in staat van faillissement wordt verklaard, haar eigen faillissement aanvraagt, of surseance van betaling wordt verleend of aanvraagt;
- (d) 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;
- (e) 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.

**11.2** 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.

**11.3** 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 12. WIJZIGING VAN DE OBLIGATIEVOORWAARDEN**

**12.1** 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.

**12.2** Zowel de Stichting, 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.

**12.3** 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 of de Stichting niet schaden.

## **ARTIKEL 13. VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS**

**13.1** 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.

Zo lang de serie A Obligaties en serie B Obligaties beiden bestaan, worden de Obligatiehouders van de serie A Obligaties en de Obligatiehouders van de serie B Obligaties als één homogene groep worden beschouwd en ook gezamenlijk vergaderen in de Vergadering van Obligatiehouders.

- 13.2** 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.
- 13.3** 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 of de Stichting, 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.
- 13.4** Indien de Uitgevende Instelling in gebreke blijft met het bijeenroepen van een Vergadering van Obligatiehouders, als bedoeld in Artikel 13.1, heeft de Stichting casu quo 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.
- 13.5** 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.
- 13.6** 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.
- 13.7** 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.
- 13.8** 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 Looptijd en/of het veranderen van de Rentebetalingdatum; of
  - b) het verminderen van de uitstaande Hoofdsom anders dan door aflossing en/of het verminderen van de Rente;

- c) het veranderen van de Obligatievoorwaarden die betrekking hebben op het onmiddellijk betalen van Hoofdsom en Rente door de Uitgevende Instelling op een manier die nadelig is voor de Obligatiehouders;
- d) het aantrekken van andere financieringen dan de Obligaties (waaronder begrepen maar niet beperkt tot bancaire financieringen en niet-bancaire geldleningen van derden) voor welke financieringen zekerheden worden gegeven, met uitzondering van financieringen die dienen ter aflossing van de Obligaties;

**13.9** 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.

**13.10** 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.]

**13.11** Besluiten van de Vergadering van Obligatiehouders kunnen buiten vergadering worden genomen, mits (a) met medeweten van de Stichting, (b) schriftelijk en (c) met unanieme stemmen van alle Obligatiehouders.

## **ARTIKEL 14. KENNISGEVING**

**14.1** Alle kennisgevingen door de Uitgevende Instelling en/of de Stichting 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.

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

## ARTIKEL 15. SLOTBEPALINGEN

- 15.1** 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.
- 15.2** 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.
- 15.3** Op deze Obligatievoorwaarden is Nederlands recht van toepassing. Geschillen worden voorgelegd aan de Rechtbank te Amsterdam.



# **bijlage inschrijfformulier**

## De ondergetekende

Initialen, achternaam \_\_\_\_\_

Geboren op \_\_\_\_\_

Adres \_\_\_\_\_

E-mailadres \_\_\_\_\_

(hierna: "Inschrijver")

Inschrijfformulier inzake de Obligaties bestaande uit maximaal 30.000 Obligaties met een nominale waarde van vijfhonderd euro (EUR 500) per stuk die door Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw, statutair gevestigd te Utrechtse Heuvelrug en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41178254 worden aangeboden en uitgegeven onder de voorwaarden zoals opgenomen in het Prospectus.

## In aanmerkingen nemende dat

- Termen die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis zoals bepaald in het Prospectus, tenzij anders aangegeven in dit inschrijfformulier;
- De Uitgevende Instelling, ter financiering van de aankoop van landbouwgrond de Obligaties uitschrijft met een totale nominale waarde van maximaal EUR 15.000.000 (vijftien miljoen euro);
- Deze Inschrijving op elektronische wijze (zoals bepaald in artikel 3:15a BW) tot stand komt.

## Verklaart hierbij

1. Zorgvuldig kennis genomen te hebben van de inhoud van het Prospectus en in het bijzonder de risico's verbonden aan een investering in de Obligaties en akkoord te gaan met en zich gebonden te achten aan de inhoud van de bepalingen van de Obligatievoorwaarden en het Prospectus;
2. Voor minimaal een bedrag van EUR 500 en maximaal een bedrag van EUR \_\_\_\_\_ Obligaties te willen verwerven, verdeeld over een of meer Obligatie (s) met een nominale waarde van EUR 500 (vijfhonderd euro);
3. Bekend te zijn met het feit dat de Uitgevende Instelling zonder opgave van reden een Inschrijving kan weigeren, de Inschrijvingsperiode kan verlengen, verkorten of opschorten dan wel de aanbieding en uitgifte van de Obligaties intrekken voorafgaande of gedurende de Inschrijvingsperiode; en
4. Het te investeren bedrag uiterlijk binnen 7 dagen na invulling van dit Inschrijfformulier, over te maken op de hiervoor beschikbare Kwaliteitsrekening van notaris Kantoor Horst & van de Graaff bij ABN AMRO onder IBAN-nummer NL27ABNA0451877969. Na akkoord op dit inschrijfformulier ontvangt u de nodige betalingsinstructies.

## Mededelingen

Met inachtneming van hetgeen bepaald in bovengenoemde punten zullen bij toewijzing van de Obligaties, de Obligaties uiterlijk 14 dagen na sluiting van de Inschrijvingsperiode worden uitgegeven. De formele bevestiging van bovengenoemde Ingangsdatum alsook de toewijzing van Obligaties zal door de Uitgevende Instelling na sluiting van de Inschrijvingsperiode aan Obligatiehouders worden gecommuniceerd.

Indien Obligaties niet worden toegewezen, de uitgifte van de Obligaties door de Uitgevende Instelling wordt ingetrokken of de Inschrijving binnen 14 dagen na datum van Inschrijving door de Inschrijver wordt geannuleerd, zal het hiertoe gestorte bedrag per ommekeer aan de Inschrijver worden teruggestort.

Op \_\_\_\_\_ [datum] elektronisch overeengekomen door \_\_\_\_\_ [initialen] [achternaam] als Inschrijver.





4

**onderzoeksrapport  
van de onafhankelijk  
accountant**

## ONDERZOEKSRAPPORT VAN DE ONAFHANKELIJK ACCOUNTANT

Aan: het bestuur van Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw te Utrechtse Heuvelrug

### Onze conclusie en ons oordeel

Wij hebben de in hoofdstuk 5 van dit prospectus opgenomen prognose van Stichting Grondbeheer Biologische Dynamische Landbouw te Utrechtse Heuvelrug voor de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2030 onderzocht.

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd hebben wij geen reden om te veronderstellen dat deze veronderstellingen (opgenomen in hoofdstuk 5) geen redelijke basis vormen voor de prognose.

Naar ons oordeel is de prognose opgesteld en gepresenteerd op basis van de als uitgangspunt gekozen veronderstellingen en grondslagen in overeenstemming met de in Nederland geldende Richtlijn 650 'Fondsenwervende organisaties' van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, zijnde de van toepassing zijnde grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling zoals in de jaarrekening van Stichting Grondbeheer Biologische Dynamische Landbouw in aanmerking zijn genomen.

### De basis voor onze conclusie en ons oordeel

Wij hebben ons onderzoek uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3850N 'Assurance en overige opdrachten met betrekking tot prospectussen' en de Nederlandse Standaard 3400 'Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie'. Deze opdracht is gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid over de veronderstellingen voor de prognose en een redelijke mate van zekerheid over de opstelling en de toelichting van de prognose. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoek van de prognose.'

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Grondbeheer Biologische Dynamische Landbouw zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Daarnaast hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

### Realiseerbaarheid van de toekomstige uitkomsten van de prognose

Een prognose betreft toekomstgerichte financiële informatie welke is gebaseerd op verwachtingen over toekomstige gebeurtenissen en mogelijke acties van een entiteit. Deze informatie is naar haar aard uiterst subjectief waarbij het maken van afwegingen een belangrijke rol speelt.

De werkelijke uitkomsten zullen naar alle waarschijnlijkheid afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen zoals in de prognose is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen tussen toekomstige uitkomsten en de prognose kunnen van materieel belang zijn en er bestaat geen zekerheid dat de werkelijke uitkomsten daadwerkelijk binnen de aangegeven tijdsduur zullen plaatsvinden.

**Paragraaf betreffende tussentijdse financiële overzichten**

Zoals onder paragraaf 1.2.2. in het prospectus is vermeld, worden door Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw geen tussentijdse cijfers opgesteld. Er heeft derhalve op de (tussentijdse) cijfers 2020 geen accountantscontrole plaatsgevonden. De cijfers over het boekjaar 2020, waarin tevens de fusie met Stichting Loverendale nog moet worden verwerkt, zijn onderdeel van de geprognosticeerde cijfers zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van het prospectus.

**Benadrukking van het doel van de prognose en de beperking in verspreidingskring**

Ons onderzoek is uitgevoerd met het specifieke doel de prognose op te nemen in het prospectus ten behoeve van potentiële obligatiehouders. Hierdoor is de prognose mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons onderzoeksrapport is derhalve uitsluitend bestemd voor Stichting Grondbeheer Biologische Dynamische Landbouw, de Autoriteit Financiële Markten en potentiële obligatiehouders en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen. Onze conclusie en ons oordeel zijn niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

**Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de prognose**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van de prognose in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Stichting Grondbeheer Biologische Dynamische Landbouw, met inbegrip van de beschrijving en toelichting van de grondslagen en de aan de prognose ten grondslag liggende veronderstellingen. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opstellen van de prognose mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

**Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoek van de prognose**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van ons onderzoek dat wij daarmee voldoende en geschikte assurance-informatie verkrijgen voor de door ons af te geven conclusie en oordeel.

De mate van zekerheid die wordt verkregen bij het onderzoek van de veronderstellingen is aanzienlijk lager dan de zekerheid die wordt verkregen bij ons onderzoek naar het opstellen en presenteren van de prognose op dezelfde basis als de jaarrekening. Derhalve brengen wij over de veronderstellingen geen oordeel tot uitdrukking.

Wij passen de 'Nadere voorschriften kwaliteitssystemen' (NVKS) toe. Op grond daarvan beschikken wij over een samenhangend stelsel van kwaliteitsbeheersing inclusief vastgelegde richtlijnen en procedures inzake de naleving van ethische voorschriften, professionele standaarden en andere relevante wet- en regelgeving.

Wij hebben dit onderzoek professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse Standaard 3850N 'Assurance en overige opdrachten met betrekking tot prospectussen' en de Nederlandse Standaard 3400, 'Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie'.

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- Het verkrijgen van inzicht in de activiteiten met inbegrip van de interne beheersing van de stichting en in het van toepassing zijnde stelsel inzake financiële verslaggeving, om te onderzoeken of rekening is gehouden met alle relevante omstandigheden die voor het opstellen van de prognose van belang zijn en om gebieden in de prognose te kunnen identificeren waar het waarschijnlijk is dat zich risico's op afwijkingen van materieel belang voor zullen doen als gevolg van fouten of fraude, het in reactie hierop opzetten en uitvoeren van assurance-werkzaamheden om op die gebieden in te spelen en het verkrijgen van assurance-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie en ons oordeel;
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing met betrekking tot het opstellen van de prognose met als doel assurance-werkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- Het inwinnen van inlichtingen bij het bestuur en andere functionarissen van de stichting en het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de toereikendheid en betrouwbaarheid van onderliggende gegevens en onderlinge samenhang teneinde de periode waarop de prognose betrekking heeft te beoordelen en te evalueren of de aan de prognose ten grondslag liggende veronderstellingen van het bestuur niet onredelijk zijn;
- Bij het evalueren van de onderliggende gegevens hebben wij overwogen dat wij bij de jaarrekening 2019 van Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw op 23 maart 2020 een controleverklaring hebben verstrekt, dat bij de jaarrekening 2019 van Stichting Loverendale door Countus Accountants + Adviseurs B.V. op 23 januari 2020 een samenstellingsverklaring is afgegeven en dat bij de fusiebalans per 1 januari 2020 van Stichting Loverendale door Countus Accountants + Adviseurs B.V. op 17 november 2020 een samenstellingsverklaring is afgegeven;
- Het vaststellen dat de prognose is opgesteld op basis van de aan de prognose ten grondslag liggende veronderstellingen; en
- Het evalueren of de prognose is opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Stichting Grondbeheer Biologisch Dynamische Landbouw, waarbij de grondslagen en veronderstellingen van materieel belang zijn toegelicht.

Zwolle, 23 december 2020

KRC Van Elderen Registeraccountants B.V.

w.g. drs. J. Bakker RA



**bijlage kvk uittreksel stichting  
belangenbehartiging  
duurzaam investeren**

---

**Online inzage uittreksel**

---

**KvK-nummer** 58407529

---

**De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.**

---

**Rechtspersoon**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| RSIN                                 | 853026919   |
| Rechtsvorm                           | Besloten Vennootschap   |
| Statutaire naam                      | Crowdinvesting B.V.   |
| Statutaire zetel                     | Amsterdam   |
| Eerste inschrijving handelsregister  | 19-07-2013  |
| Datum akte van oprichting            | 18-07-2013  |
| Datum akte laatste statutenwijziging | 21-03-2018  |
| Geplaatst kapitaal                   | EUR 145,40  |
| Gestort kapitaal                     | EUR 145,40  |
| Deponering jaarstuk                  | De jaarrekening over boekjaar 2019 is gedeponeed op 08-07-2020. |

---

**Onderneming**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Handelsnamen           | Crowdinvesting B.V.<br>DuurzaamInvesteren<br>DuurzaamInvesteren.nl<br>VastgoedInvesteren<br>VastgoedInvesteren.nl                   |
| Startdatum onderneming | 18-07-2013 (datum registratie: 19-07-2013)  |
| Activiteiten           | SBI-code: 64301 - Beleggingsinstellingen in financiële activa<br>SBI-code: 7490 - Overige specialistische zakelijke dienstverlening |
| Werkzame personen      | 0   |

---

**Vestiging**

|                   |   |
|-------------------|---|
| Vestigingsnummer  | 000027748332  |
| Handelsnamen      | Crowdinvesting B.V.<br>DuurzaamInvesteren<br>DuurzaamInvesteren.nl<br>VastgoedInvesteren<br>VastgoedInvesteren.nl   |
| Bezoekadres       | Keizersgracht 125, Kamernummer 102, 1015CJ Amsterdam  |
| Telefoonnummer    | 0646738506  |
| Datum vestiging   | 18-07-2013 (datum registratie: 19-07-2013)  |
| Activiteiten      | SBI-code: 64301 - Beleggingsinstellingen in financiële activa<br>SBI-code: 7490 - Overige specialistische zakelijke dienstverlening<br>Het als beleggingsonderneming, met de daarbij behorende vergunning(en), organisatie en governance, verlenen van 'execution only' diensten aan investeerders middels een of meerdere online (crowdfunding) platforms. |
| Werkzame personen | 0   |

---

**Bestuurders**

|      |                                 |
|------|---------------------------------|
| Naam | Aparicio Torres, Manuel Enrique |
|------|---------------------------------|



**Stichting Grondbeheer**  
biologisch-dynamische landbouw