

Informatiememorandum  
**BELEGGINGS-  
MAATSCHAPPIJ  
“RHOON, PENDRECHT  
EN CORTGENE”**

**RPC**



Teslin Capital Management B.V. is de beheerder van het Fonds en beschikt hiertoe over een vergunning op grond van artikel 2:65 van de Wet op het financieel toezicht. Teslin Capital Management B.V. is opgenomen in het register van de AFM onder vergunningnummer 15001445 en staat bij het uitvoeren van haar beheeractiviteiten onder toezicht van de AFM.

# Inhoudsopgave

Voorafgaande belangrijke informatie	4
1. Definities	6
2. Risicofactoren	8
3. Beleggingsbeleid en beleggingsdoelstelling	13
4. Structuur van het Fonds	15
5. Juridische Aspecten van het Fonds	20
6. Financiële Informatie en Periodieke Rapportages	23
7. Uitgifte van Deelnemingsrechten en Verhandelbaarheid	25
8. Kosten en vergoedingen	26
9. Fiscale aspecten	28
10. Gegevens van het Fonds, Betrokken Partijen en Adviseurs	30
11. Bijlagen	31

# Voorafgaande belangrijke informatie

**Voor u ligt het Informatiememorandum van RPC FGR. Dit Informatiememorandum bevat de gegevens die krachtens de Wet op het financieel toezicht ('Wft') in het Informatiememorandum dienen te worden opgenomen. De Beheerder van het Fonds, Teslin Capital Management B.V., verstrekt additionele informatie op haar Website [www.teslin.nl](http://www.teslin.nl).**

## **Toezichtrechtelijke aspecten**

Het Fonds is een beleggingsfonds als bedoeld in artikel 1:1 Wft. De Beheerder beschikt over een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten als bedoeld in artikel 2:65, sub a Wft. Dit Informatiememorandum is het prospectus als bedoeld in artikel 4:371 van de Wft.

## **Risico's**

Aan een belegging in het Fonds zijn financiële risico's zijn verbonden. Deze risico's zijn alleen goed te begrijpen als u kennis neemt van de volledige inhoud van dit Informatiememorandum en van de overige informatie die de Beheerder verstrekt. Wegens de risico's van een belegging in het Fonds en het langetermijnkarakter van het Fonds is deelname aan het Fonds alleen geschikt als de deelname uit een beperkt deel van het vrij te beleggen vermogen van een investeerder komt.

Ten aanzien van alle in het Informatiememorandum en op de Website van de Beheerder vermelde (verwachte) rendementen geldt dat de waarde van een Deelnemingsrecht in het Fonds kan fluctueren en dat in het verleden behaalde resultaten geen garantie bieden voor de toekomst. Ten aanzien van toekomstgerichte verklaringen geldt dat deze naar hun aard risico's en onzekerheden inhouden aangezien ze betrekking hebben op gebeurtenissen en afhankelijk zijn van omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen. Het Fonds heeft mogelijk geen controle over zulke gebeurtenissen en omstandigheden. Toekomstgerichte verklaringen kunnen achteraf niet juist blijken te zijn, dit kan de waarde van uw Deelnemingsrecht negatief beïnvloeden.

## **Geen aanbod**

Dit Informatiememorandum vormt geen aanbod tot het verkrijgen van Deelnemingsrechten of andere effecten en is evenmin een uitnodiging tot het doen van een dergelijk aanbod. Het is slechts een beschrijving van het Fonds en de Deelnemingsrechten.

Deelnemingsrechten zullen uitsluitend door de Beheerder van het Fonds worden aangeboden.

## **Informatie**

Alleen de Beheerder is bevoegd informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen met betrekking tot het Fonds die niet in dit Informatiememorandum zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd door anderen dan de Beheerder, kan op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet worden vertrouwd.

Alleen de Beheerder is verantwoordelijk voor dit Informatiememorandum.

## **Verspreiding informatiememorandum**

Dit Informatiememorandum wordt door de Beheerder alleen in Nederland verspreid.

## **Minimum deelnamebedrag**

Deelname aan de Uitgifte is mogelijk vanaf € 100.000. Deelnemingsrechten in het Fonds kunnen niet worden verworven voor een tegenwaarde lager dan € 100.000 per deelnemer.

## Restricties aan verspreiding

De afgifte en verspreiding van dit Informatiememorandum alsmede het aanbieden, uitgeven of verkopen van Deelnemingsrechten kunnen in bepaalde jurisdicties onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Personen die in het bezit komen van dit Informatiememorandum dienen zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Geen aanbod tot het verkrijgen van een Deelnemingsrecht of van enig hiervan afgeleid effect of financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een zodanig aanbod zal worden gedaan aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar toepasselijke regelgeving niet geoorloofd is. De Beheerder is niet aansprakelijk voor welke schending dan ook van enige zodanige beperking door derden, ongeacht of deze persoon een deelnemer in het Fonds is.

## Bijlagen

Bijlagen betreffen de bijlagen bij dit Informatiememorandum. De Bijlagen zijn opgenomen door verwijzing naar en te raadplegen op de Website ([www.teslin.nl](http://www.teslin.nl)). De Bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van dit Informatiememorandum. U dient kennis te nemen van dit Informatiememorandum en de bijlagen voordat u investeert in het Fonds.

# 1. Definities

**Woorden en uitdrukkingen in het Informatiememorandum, zoals opgenomen in onderstaande lijst van definities, beginnen met een hoofdletter en hebben, tenzij uit de context anders blijkt, de volgende betekenis (in het enkelvoud weergegeven definities hebben dezelfde betekenis in het meervoud en vice versa):**

<b>Administrateur</b>	de administrateur van het Fonds: CSC Fund Services B.V.
<b>AFM</b>	Stichting Autoriteit Financiële Markten
<b>AIFM-richtlijn</b>	Richtlijn (2011/61/EU) of Alternative Investment Fund Managers Directive, zoals geïmplementeerd in de Wet op het financieel toezicht en in werking getreden op 22 juli 2013, en zoals van tijd tot tijd aangepast
<b>Beheerder</b>	de beheerder, als bedoeld in artikel 1:1 Wft, van het Fonds: Teslin Capital Management B.V.
<b>Beheerovereenkomst</b>	de beheerovereenkomst tussen de Beheerder en het Fonds d.d. 23 juni 2022
<b>Beleggingsbeleid</b>	het beleggingsbeleid van het Fonds Beleggingsdoelstelling de beleggingsdoelstelling van het Fonds
<b>Beleggingsportefeuille</b>	de Onroerendgoedportefeuille en de door het Fonds aangehouden liquide middelen en financiële instrumenten
<b>Bewaarder</b>	de bewaarder, als bedoeld in artikel 1:1 Wft, van het Fonds: CSC Depositary B.V.
<b>Bijlage</b>	een bijlage bij het Informatiememorandum die een integraal onderdeel van het Informatiememorandum vormt
<b>BW</b>	Burgerlijk Wetboek
<b>Deelnemingsrecht</b>	Een deelnemingsrecht in het Fonds
<b>Deelnemer</b>	Een natuurlijk persoon of rechtspersoon die rechthebbende is tot een Deelnemingsrecht
<b>Directie</b>	de directie van het Fonds: Teslin Capital Management B.V.
<b>DNB</b>	De Nederlandsche Bank N.V.
<b>Effectenportefeuille</b>	de ten name van het Fonds bij een beleggingsonderneming aan te houden financiële instrumenten
<b>Emissie</b>	de Uitgifte van Deelnemingsrechten
<b>EUR</b>	euro
<b>Factsheet</b>	Het tweemaal per jaar door de Beheerder op de Website gepubliceerde bericht waarin onder meer de waarde van de Beleggingsportefeuille en de eigenschappen van het Fonds zijn opgenomen
<b>Fonds</b>	RPC FGR
<b>Fondsvermogen</b>	de waarde van de activa van het Fonds (bestaande uit onder meer de Onroerendgoedportefeuille, de Effectenportefeuille en liquide middelen) bepaald conform de waarderingsgrondslagen genoemd in hoofdstuk 7 onder aftrek van de waarde van de schulden, verplichtingen en voorzieningen van het Fonds, hetgeen gelijk is aan de Intrinsieke waarde vermenigvuldigd met het aantal uitstaande Deelnemingsrechten dat op enig tijdstip door anderen dan het Fonds wordt gehouden
<b>Fondsvoorwaarden</b>	de voorwaarden die de rechtsverhouding tussen de Deelnemers en het Fonds regelen
<b>Informatiememorandum</b>	het Informatiememorandum van het Fonds inclusief de Bijlagen die een integraal onderdeel van het Informatiememorandum vormen
<b>Intrinsieke waarde</b>	het Fondsvermogen op enig tijdstip, gedeeld door het aantal uitstaande Deelnemingsrechten dat op dat tijdstip door anderen dan het Fonds wordt gehouden
<b>Inschrijver</b>	natuurlijke- of rechtspersoon die op grond van de voorwaarden als genoemd in het Informatiememorandum inschrijft op een Emissie

<b>Inschrijvingsovereenkomst</b>	de overeenkomst tussen Inschrijver en het Fonds, waarbij Inschrijver aangeeft onherroepelijk in te schrijven op Deelnemingsrechten tegen de in deze overeenkomst vermelde Uitgifteprijs en voorwaarden
<b>Investment Room</b>	een uitsluitend voor Deelnemers beveiligd online platform ten behoeve van informatievoorziening aan Participanten
<b>Juridisch Eigenaar</b>	de juridisch eigenaar van het vermogen van RPC FGR
<b>Landelijk onroerend goed</b>	agrarijsch onroerend goed als bouwlanden, ondergronden, boerderijen en andere opstallen, weilanden, grienden, alsmede recreatieve complexen (zoals een golfbaan of een campingterrein), landgoederen, openbare wegen en/of deelnemingsrechten in vennootschappen die onroerende goederen als hiervoor genoemd bezitten
<b>Nieuwe Deelnemer</b>	een door de Directie met goedkeuring van de Raad van Toezicht geselecteerde natuurlijke – of rechtspersoon die participeert in de Uitgifte en Deelnemer wordt en dat voorafgaand aan de Uitgifte niet was
<b>Onroerendgoedportefeuille</b>	het door het Fonds gehouden Landelijk onroerend goed
<b>Raad van Toezicht</b>	de raad van toezicht van het Fonds, waarin is voorzien bij de Fondsvoorwaarden
<b>Register</b>	het register van Deelnemers van het Fonds
<b>Rentmeester</b>	de (rechts)persoon die krachtens een daartoe strekkende overeenkomst belast is met het dagelijks beheer van de Onroerendgoedportefeuille, thans Overwater Rentmeesterskantoor B.V.
<b>Taxateur</b>	de taxateur van de Onroerendgoedportefeuille
<b>Teslin</b>	de Beheerder: Teslin Capital Management B.V.
<b>Uitgifte</b>	de uitgifte van Deelnemingsrechten door het Fonds op grond van de voorwaarden als genoemd in het Informatiememorandum
<b>Uitgifteprijs</b>	de uitgifteprijs van het Aandeel bepaald op de wijze als beschreven in Bijlage 8. onder Uitgifteprijs
<b>Uitgiftevergoeding</b>	de ten behoeve van de Beheerder bij de Inschrijver in rekening gebrachte vergoeding van 1% voor uitgifte en levering van Deelnemingsrechten
<b>Vergadering</b>	de vergadering van de houders van Deelnemingsrechten in het Fonds waarin is voorzien bij de Fondsvoorwaarden
<b>Website</b>	de website van de Beheerder: <a href="http://www.teslin.nl">www.teslin.nl</a>

## 2. Risicofactoren

### Risicobereidheid van het fonds

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

### Risicobeheersing

Teslin voert als Beheerder actief risicomanagement dat erop gericht is om relevante risico's te identificeren, te meten, te beheersen en te bewaken. Teslin toetst ten minste jaarlijks de procedures die zij in het kader van het risicomanagement hanteert. Indien deze toetsing daartoe aanleiding geeft, past Teslin de procedures aan.

Het risicomanagementbeleid van Teslin dient onder meer de volgende doelstellingen:

- Het handelen in het belang van de Deelnemers in de door haar beheerde beleggingsinstellingen en opdrachtgevers van mandaten;
- Het voeren van een beheerste en integere bedrijfsvoering waaronder begrepen het identificeren en beheersen van risico's; en
- Het naleven van wet- en regelgeving.

Teslin beheerst en/of bewaakt de specifieke risico's die gepaard gaan met beleggen in agrarische gronden door zich onder meer frequent te laten informeren door ter zake bij uitstek deskundige rentmeesters. Met de rentmeesters wordt frequent en intensief gesproken over de ontwikkelingen op de agrarische onroerendgoedmarkt in het algemeen en over de gang van zaken bij de (erf)pachters van de onroerende zaken in portefeuille in het bijzonder. Voorts beschikt Teslin op het niveau van de Beheerder over een beschrijving van de bedrijfsvoering die gericht is op het voorkomen en/of beheersen van risico's bij de uitvoering van haar werkzaamheden als beheerder van beleggingsinstellingen. Onderdeel daarvan is een jaarlijkse risico-inventarisatie onder leiding van een deskundige. De uitkomsten daarvan worden meegenomen in een jaarplan, op basis waarvan de Beheerder – naast de identificatie van risico's uit de dagelijkse praktijk – toeziet op de uitvoering van de maatregelen die gericht zijn op het mitigeren van de relevante risico's. De Bewaarder ziet in het belang van de Deelnemers erop toe dat Teslin handelt in overeenstemming met de beleggingsdocumentatie. Op deze wijze meent de Beheerder de benodigde maatregelen te hebben genomen om mogelijke risico's voor de bedrijfsvoering tijdig te onderkennen, te identificeren en zo nodig te mitigeren.

Voor een bondige samenvatting van de kenmerken, kosten en risico's die gepaard gaan met een belegging in het Fonds wordt verwezen naar het Essentiële Informatiedocument dat de Beheerder heeft opgesteld.

Voor een beschrijving van de risico's wordt tevens verwezen naar het directieverslag in het jaarverslag van het Fonds.

De mogelijkheid bestaat dat de belegging in het Fonds in waarde stijgt. Het is echter ook mogelijk dat een belegging in het Fonds weinig tot geen inkomsten zal genereren en dat de inleg in het Fonds geheel of ten dele verloren gaat. De in het verleden door het Fonds behaalde gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, zoals die blijken uit de jaarverslagen van het Fonds, bieden geen garantie voor de toekomst.

Hieronder volgt een niet-limitatieve opsomming van specifiek voor een belegging in het Fonds relevante risico's die de Beheerder heeft geïdentificeerd en die zij door uitvoering van het risicomanagement beoogt te monitoren en waar mogelijk te mitigeren.

Dit is geen uitputtend overzicht van de risico's die verbonden zijn aan een belegging in het Fonds; zo zijn bijvoorbeeld niet-materiële risico's niet in het overzicht opgenomen. Daarnaast kunnen zich risico's voordoen die de Beheerder op het moment van publicatie van het Informatiememorandum niet kon voorzien. De financiële crisis in 2008 en de uitbraak van het coronavirus in 2020 hebben aangetoond dat juist het onverwachte en niet als relevant risico onderkende grote gevolgen kan hebben. Deelnemers in het Fonds moeten deze risico-sectie goed begrijpen voordat zij investeren.

## Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico houdt verband met de positieve cashflows van het Fonds, die voornamelijk bestaan uit inkomende (erf)pacht, retributies en huur, die voldoende moeten zijn om de kosten van het Fonds te dekken en het dividend uit te kunnen betalen. Bij liquiditeitsdruk kan het vanwege het illiquide karakter van de beleggingen van het Fonds onmogelijk zijn deze te liquideren. Als de positieve cashflows onvoldoende zijn om de lopende kosten te betalen, kan het Fonds failleren. Dit kan een zeer negatieve impact hebben op de waarde van de Deelnemingsrechten. Ter beheersing van het risico dat deze positieve cashflows onvoldoende zijn en om de liquiditeitspositie van het Fonds te monitoren stelt de Beheerder meerjarige kasstroomoverzichten op. Het Fonds heeft een closed-end karakter. Dat betekent dat het Fonds niet verplicht is Deelnemingsrechten van investeerders in te kopen (zie ook onder 'Verhandelbaarheidsrisico') en het Fonds verwacht in beginsel geen Deelnemingsrechten in te kunnen kopen, vanwege het liquiditeitsrisico.

## Beperkte groei-/investeringsmogelijkheden van het fonds

Voor het uitbreiden van het areaal met grond die voldoet aan de gestelde beleggingscriteria dient het Fonds te beschikken over voldoende liquide middelen. Bij een lage rentestand zal het directe rendement op in erfpacht uit te geven gronden onder druk staan en daardoor relatief laag zijn. Een verlaging van de pachtnormen heeft een negatieve invloed op het directe rendement van in pacht gegeven gronden. Aangezien het mede voor de positie van het Fonds belangrijk is om in de markt gezien te worden als een solide, geïnteresseerde partij wordt periodiek overwogen om het kapitaal van het Fonds te vergroten en tot een emissie over te gaan. Bij besteding van de beschikbare middelen wordt selectief te werk gegaan.

## Uitbestedingsrisico

Het Fonds heeft de volgende belangrijke taken uitbesteed aan derden:

- De administratie en het secretariaat aan de Administrateur;
- Het dagelijks beheer van de Onroerendgoedportefeuille aan de Rentmeester; en
- De taxatie van de Beleggingsportefeuille aan de Taxateur.

Hierdoor is het Fonds voor de uitvoering van bovenstaande activiteiten afhankelijk van de prestaties van derden waarop zij slechts indirect invloed kan uitoefenen. Het Fonds heeft de mogelijkheid om de uitbesteding van activiteiten per direct te beëindigen indien dit in het belang is van de Deelnemers. De partijen waaraan wordt uitbesteed hebben volgens de Directie een goede reputatie en trackrecord.

De Beheerder heeft met alle partijen een langjarige relatie en er is zeer regelmatig contact. Daarnaast evalueert de Beheerder tenminste jaarlijks, en zo vaak zij daartoe aanleiding ziet, de kwaliteit van de dienstverlening door voornoemde partijen.

## Taxatierisico

De Onroerendgoedportefeuille wordt gewaardeerd op grond van taxatierapporten. In het algemeen betreffen taxatierapporten onderbouwde schattingen van de waarde van de Onroerendgoedportefeuille.

Taxatie biedt geen garantie dat onroerend goed de waarde heeft die de Taxateur eraan toekent of bij verkoop die waarde zal opleveren. Als de ontwikkeling van de markt in Landelijk onroerend goed tegenvalt, dan wel de taxatie van de Taxateur onvoldoende realistisch blijkt, kunnen de (erf)pacht- en/of verkoopopbrengsten achterblijven bij de verwachtingen, of kan zelfs blijken dat de betreffende grond niet kan worden verpacht of verkocht. Het voorgaande kan een negatieve invloed hebben op het vermogen en het resultaat van het Fonds, hetgeen kan leiden tot een lagere waarde van Deelnemingsrecht en/of een lagere dividenduitkering.

## Afhankelijkheidsrisico rentmeester

De Beheerder onderkent dat als gevolg van de uitbesteding van en advisering over diverse processen sprake is van een sterke afhankelijkheid van de kwaliteit en integriteit van de Rentmeester. Dit risico heeft dan ook de specifieke en voortdurende aandacht van de Beheerder en de Raad van Toezicht. De Beheerder beoogt de risico's te mitigeren door een intensieve monitoring van de kwaliteit van dienstverlening door de Rentmeester. Reguliere contacten vinden over het algemeen wekelijks plaats. Daarnaast vindt jaarlijks met de Rentmeester een formele evaluatie plaats van de kwaliteit

van de dienstverlening aan de hand van een op de AIFM-richtlijn en -verordening gebaseerde uitbestedingsmatrix. Voorts voert de controlerend account jaarlijks, in het kader van de jaarrekeningcontrole, een gesprek met de voor de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van het Fonds verantwoordelijke personen binnen de Rentmeester.

### **Duurzaamheidsrisico**

Het Fonds staat bloot aan duurzaamheidsrisico's. Een duurzaamheidsrisico is een gebeurtenis of omstandigheid op ecologisch, sociaal of governancegebied die, indien deze zich voordoet, een werkelijk of mogelijk wezenlijk negatief effect op de waarde van de belegging kan veroorzaken. Op basis van de kennis van de Directie en gesprekken van de Directie met de Rentmeester, is de Directie van mening dat klimaatverandering het enige materiële duurzaamheidsrisico is dat van materieel belang is voor het Fonds. Klimaatverandering kan onder meer leiden tot verzilting van grond- en oppervlaktewater (dit treedt op als door zoetwatertekort zoute kwel onvoldoende kan worden gecompenseerd of brak water moet worden ingelaten) en verdroging (bij daling van de totale hoeveelheid neerslag en hogere temperaturen) of vernatting (bij hevige neerslag waarbij die niet kan worden opgenomen) van gronden. Daarnaast hebben veranderingen in het weer, zoals langere periodes met (zeer) hoge temperaturen, droogte of extreme buien, invloed op onder andere de groei van gewassen en de mogelijkheid om te oogsten en daarmee op de opbrengst en het resultaat voor de agrariër. Als klimaatverandering een negatieve invloed heeft op de opbrengsten van de agrariër, kan dit door de wijze van berekening van de pacht een negatieve invloed hebben op de (directe) pachtinkomsten en ook een aanzienlijk negatieve invloed op de waarde van de gronden. Dit kan een aanzienlijk negatieve invloed hebben op de waarde van de Deelnemingsrechten.

Bij uitbreiding van de Onroerendgoedportefeuille bespreekt het Fonds relevante duurzaamheidsrisico's met de Rentmeester. De Directie is van mening dat de Rentmeester samen met Teslin voldoende in staat is om op basis van kwalitatieve en ad-hoc criteria mogelijke duurzaamheidsrisico's te bespreken en te analyseren. Het Fonds acht op dit moment alleen duurzaamheidsrisico's die direct samenhangen met klimaatverandering materieel.

Het Fonds kan geen kwantitatief oordeel geven over de impact van duurzaamheidsrisico's op het rendement van het Fonds. Wegens de aanhoudende effecten van klimaatverandering, waaronder begrepen extremere weersomstandigheden en de impact daarvan op agrariërs in Nederland, schat het Fonds de impact van duurzaamheidsrisico's in als gemiddeld. Deze inschatting is een subjectief oordeel van de Directie.

### **Algemene economische ontwikkelingen**

De economie in Nederland, Europa of wereldwijd kan zich negatief ontwikkelen waardoor de prijzen van landelijk onroerend goed kunnen dalen. Verandering in de hoogte van de rente kan invloed hebben op de waarde van landelijk onroerend goed.

### **Ontwikkelingen op de nederlandse markt in landelijk onroerend goed**

De verkoopprijzen van agrarisch onroerend goed of de opbrengsten uit (erf)pacht kunnen als gevolg van marktontwikkelingen lager zijn dan verwacht. De opbrengsten van akkerbouwbedrijven hebben invloed op de ontwikkeling van de door de Pachtkamer vast te stellen pachtprizen. Rentewijzigingen zijn van invloed op af te sluiten erfpachtovereenkomsten en op de waarde van het bloot eigendom.

### **Concentratierisico**

Het Fonds belegt met name in Landelijk onroerend goed met een concentratie in de regio Zuidwest-Nederland, waardoor de waardeontwikkeling van het Fonds en daarmee die van Deelnemingsrechten sterk afhankelijk is van de ontwikkelingen op de markt in Landelijk onroerend goed in die regio. Door deze concentratie van de Beleggingsportefeuille zal een negatieve ontwikkeling van de markt in Landelijk onroerend goed en in het bijzonder die in de regio Zuidwest-Nederland een negatieve invloed hebben op het vermogen en het resultaat van het Fonds en daardoor ook een negatieve invloed op de waarde van het Deelnemingsrecht.

## Verhandelbaarheidsrisico

Het Fonds is niet gehouden tot inkoop van Deelnemingsrechten.

De Beheerder tracht voornoemd risico voor haar Deelnemers te mitigeren door tweemaal per jaar een interne markt te faciliteren waarbij Deelnemers Deelnemingsrechten kunnen kopen van en verkopen aan andere Deelnemers. Hoewel de Deelnemingsrechten overdraagbaar zijn, moet er rekening mee worden gehouden dat feitelijke verhandelbaarheid in Deelnemingsrechten (tijdelijk) onmogelijk kan zijn, wegens een (volledig) gebrek aan vraag. Een beursnotering van en/of een regelmatige of levendige handel in de Deelnemingsrechten anderszins wordt niet voorzien. Op grond van het voorgaande dient een Deelnemer ermee rekening te houden dat het voor kan komen dat hij zijn Deelnemingsrechten langer moet aanhouden dan is gewenst of is voorzien. De beperkte verhandelbaarheid van de Deelnemingsrechten kan mede een drukkend effect op de waarde van de Deelnemingsrechten hebben. Voor de beschrijving van deze interne markt, wordt verwezen naar de inhoud van Bijlage 7.

## Ongunstige ontwikkelingen in de toepasselijke wet- en regelgeving

Politieke beslissingen op regionaal, nationaal als ook op Europees niveau kunnen een belangrijke (negatieve) invloed hebben op de waarde van de Onroerendgoedportefeuille. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan de (negatieve) invloed van de wijziging van bestemmingsplannen, wijziging van subsidieregelingen, wijzigingen van fiscale wetgeving, wijziging van het grondbeleid van de nationale of regionale overheid en wijzigingen in het Europese landbouwbeleid. Een dergelijke negatieve invloed kan leiden tot een lager vermogen en resultaat van het Fonds hetgeen kan leiden tot een lagere waarde van het Deelnemingsrecht en/of een lagere dividenduitkering.

## Evaluatie pachtregelgeving

Reeds bij de vernieuwing van de pachtregelgeving in 2007 (die is opgenomen in het BW) werd aangekondigd dat deze binnen een termijn van vier jaar geëvalueerd zou worden. De evaluatie vond plaats in 2014. Geconstateerd werd dat een tweeslachtig systeem was ontstaan met enerzijds de reguliere pacht, met sterke dwingendrechtelijke bescherming voor de pachter, en anderzijds de geliberaliseerde pacht, met grote contractvrijheid en nauwelijks bescherming voor de pachter. Ook met het kabinet Schoof-I bestaat onduidelijkheid over het pacht- en landbouwbeleid. Niet uit te sluiten valt dat wijziging van de huidige regeling nadelige gevolgen kan hebben voor de pachtopbrengsten van de Onroerendgoedportefeuille en daarmee voor de waardeontwikkeling en het rendement van het Fonds.

## Belastingwetgeving

Het Fonds is een FGR met niet verhandelbare deelnemingsbewijzen zoals bedoeld in artikel 2 lid 4 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969, waardoor de FGR niet zelfstandig onderworpen is aan de vennootschapsbelasting. Het risico bestaat dat wetgeving wordt aangepast waardoor het belastingregime wijzigt wat een negatief gevolg kan hebben op het rendement van het Fonds.

## Debiteurenrisico

Het Fonds is voor een belangrijk deel van haar inkomsten afhankelijk van inkomsten uit pacht en erfpacht. Indien de betreffende (erf)pachters niet in staat zijn om aan hun verplichtingen jegens het Fonds te voldoen, betekent dit dat de inkomsten van het Fonds kunnen afnemen en dat het Fonds mogelijk kosten zal moeten maken om haar vordering alsnog te innen dan wel om de (erf)pacht overeenkomst te ontbinden. Dit kan een negatieve invloed hebben op het vermogen en het resultaat van het Fonds, hetgeen kan leiden tot een lagere waarde van het Deelnemingsrecht.

## Faillissementsrisico

De gelden (en financiële instrumenten) van het Fonds worden aangehouden bij banken die onder toezicht staan van DNB en AFM. Twee keer per jaar worden de (erf)pacht opbrengsten van een door Stichting Beheer Derdengelden Overwater Strijen speciaal voor het Fonds aangehouden bankrekening overgeboekt naar de reguliere bankrekening van het Fonds. Op deze bankrekening wordt toezicht gehouden door de Bewaarder. Het grootste gedeelte van de pacht wordt veelal

in twee termijnen in het najaar betaald. Het faillissement van een van de banken waar het Fonds of Stichting Beheer Derdengelden Overwater Strijen gelden aanhouden kan betekenen dat het Fonds een gedeelte van haar vermogen kwijtraakt. Dit kan resulteren in een lagere waarde van een Deelnemingsrecht en/of een lagere dividenduitkering.

### **Reputatierisico's**

Afbreuk van reputatie van het Fonds, de Beheerder en/of een van haar dienstverleners in het kader van het beheer als gevolg van schending van integriteit kan tot schade voor het Fonds en de Deelnemers leiden.

Teslin is een Beheerder met een sterke overtuiging over fatsoenlijke waardecreatie. Dat schept verplichtingen om daar dan ook zelf bewust invulling aan te geven. De reputatie van Teslin en daarmee van de door haar beheerde fondsen is van eminent belang. Als gevolg van 'schandalen' en/of aantijgingen kan de reputatie van de bij de Portefeuille betrokken partijen (dienstverleners en/of pachters) worden aangetast.

### **Frauderisico's**

Onder andere in contacten met gemeenten en andere overheden zou de Beheerder, de Rentmeester of een andere partij waaraan werkzaamheden zijn uitbesteed dan wel opdrachten zijn verstrekt, zowel ten behoeve van het Fonds als zichzelf in strijd kunnen handelen met wet- en regelgeving en/of in strijd met morele overtuigingen, wat tot (reputationele) schade kan leiden. De Beheerder onderkent dit risico en tracht dit te mitigeren door het selecteren van gerenommeerde (gecertificeerde) partijen waaraan wordt uitbesteed en het voor- en nabespreken van te ondernemen stappen richting overheden en andere partijen. Voorts worden aan- en verkoop van onroerende goederen waarbij de Rentmeester betrokken is voorbesproken met de Beheerder. Zowel aan- als verkopen door het Fonds behoeven voorafgaande goedkeuring van de Raad van Toezicht.

### **Samenloop risico's**

Een belangrijk risico is gelegen in de samenloop van risico's. Een samenloop van (al dan niet gedeeltelijk) intredende risico's kan grote nadelige gevolgen hebben voor het Fonds en daarmee voor de Deelnemers.

Indien zich een of meerdere van de vermelde risico's materialiseert, kan dit leiden tot een lager vermogen en/of resultaat van het Fonds, hetgeen kan leiden tot een lagere waarde van een Deelnemingsrecht. De Beheerder bewaakt de risico's door zich onder meer te laten informeren, onder andere door de rentmeesters, over de ontwikkelingen op de agrarische onroerendgoedmarkt in het algemeen en de gang van zaken bij de (erf)pachters van de onroerende zaken in portefeuille in het bijzonder.

# 3. Beleggingsbeleid en beleggingsdoelstelling

## Het Fonds is een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 Wft.

De Beleggingsdoelstelling van het Fonds is instandhouding van het ingelegde kapitaal waarbij een gematigd jaarlijks direct rendement wordt behaald.

Het Beleggingsbeleid is erop gericht te beleggen in Landelijk onroerend goed en het in (erf)pacht uitgeven van dit onroerend goed.

Een gedeelte van de Beleggingsportefeuille (max. 10%) kan worden aangehouden in financiële instrumenten. Dit betreft met name nog niet belegde opbrengsten van de verkoop van Landelijk onroerend goed en nog niet belegde (erf)pachtopbrengsten. Daarnaast kan de opbrengst van de uitgifte van Deelnemingsrechten in afwachting van de mogelijkheid tot aankoop van Landelijk onroerend goed worden aangehouden in liquide middelen.

De Beheerder bepaalt het Beleggingsbeleid en bespreekt deze periodiek met de Raad van Toezicht.

Hieronder wordt het Beleggingsbeleid beschreven.

### Beleggingsbeleid ten aanzien van Landelijk onroerend goed

Het Beleggingsbeleid heeft tot doel om naast een jaarlijkse inkomstenstroom uit huur, retributies, pacht of erfpacht een meerwaarde te realiseren bij het (erf)pachtvrij komen van gronden. In deze gevallen worden de gronden verkocht of tegen een (opstap)vergoeding opnieuw in erfpacht gegeven.

Met als uitgangspunt dat er verpachte - dan wel in erfpacht uitgegeven grond - wordt gekocht, worden gronden bij aankoop door de Beheerder getoetst aan de volgende criteria:

- Kwalitatieve eisen als grondsoort, kavelvorm, waterhuishouding en ontsluiting;
- Kavelomvang; en
- Het directe aanvangsrendement: gestreefd wordt naar een (erf)pachtprijs van circa 2% (met een marge van 0,2% naar beneden) van het door het Fonds geïnvesteerde bedrag.

Duurzaamheidsrisico's worden met de Rentmeester besproken voor aankoop van een kavel. Hierbij worden onder meer de duurzaamheidsindicatoren uit de SFDR-bijlage bij dit Informatiememorandum meegenomen, zie verder hierboven onder 'duurzaamheidsrisico's'. Door onder ander de lage rentestand, de beschikbaarheid van geld, concurrentie met andere beleggers en de hoge grondprijzen staat het gewenste directe aanvangsrendement onder druk. Het Fonds kan daarom bij een potentieel goede belegging toch besluiten tot aankoop over te gaan waarbij het (mogelijk) niet in staat is het gewenste directe rendement te realiseren. De pachtprijs kan in tegenstelling tot de erfpachtcanon niet vrij door verpachter en pachter worden vastgesteld. Pachtprizen worden door de overheid bepaald, door de Grondkamer van de rechtbank getoetst en zo nodig bindend aangepast.

Het Fonds richt zich op aankoop van gronden gelegen in Nederland.

Het Beleggingsbeleid voorziet in de mogelijkheid om naast de directe aankoop van onroerend goed deel te nemen in vennootschappen die beleggen in onroerend goed bestaande uit bouwlanden, ondergronden, boerderijen en andere opstallen, weilanden, grienden, recreatieve complexen (zoals een golfbaan of een campingterrein), landgoederen en openbare wegen. Het Fonds heeft geen specifiek beleggingsbeleid voor het deelnemen in een dergelijke vennootschap. Een beslissing omtrent deelname in een dergelijke vennootschap wordt gebaseerd op vergelijkbare uitgangspunten als die worden gebruikt bij het beslissen over de directe aankoop van Landelijk onroerend goed.

## Liquide middelen

Naast de Onroerendgoedportefeuille kan een gedeelte van de Beleggingsportefeuille worden aangehouden in liquide middelen. Dit betreft met name nog niet belegde opbrengsten van de verkoop van Landelijk onroerend goed en nog niet belegde (erf)pachtopbrengsten. Daarnaast kan de opbrengst van uitgifte van Deelnemingsrechten in afwachting van de mogelijkheid tot aankoop van Landelijk onroerend goed worden aangehouden in liquide middelen.

## Beleggingsrestricties

Bij de uitvoering van het Beleggingsbeleid gelden de hieronder beschreven beleggingsrestricties.

### Beleggen in vastgoed (Landelijk onroerend goed)

Het Fonds streeft er naar om minimaal 80% van de Beleggingsportefeuille te beleggen in vastgoed (Landelijk onroerend goed). Bij een afwijking van bovengenoemde beleggingsbeperking veroorzaakt door de verkoop van een onderdeel van de Onroerendgoedportefeuille of Uitgifte wordt ernaar gestreefd om dit binnen een jaar na het ontstaan van deze afwijking te herstellen.

### Beleggen in financiële instrumenten

Het Fonds kan maximaal 10% van de Beleggingsportefeuille met het oog op effectieve aanwending van overtollige liquide middelen beleggen in financiële instrumenten.

### Aangaan van leningen

Het Fonds kan ter overbrugging van een tijdelijke financieringsbehoefte gebruik maken van financiering met vreemd vermogen. Hierbij kan worden gedacht aan een situatie waarin de opbrengst uit een verkooptransactie nog niet door het Fonds is ontvangen, terwijl er een opeisbare betalingsverplichting bestaat uit hoofde van een aankooptransactie door het Fonds.

### Inbreuk op de beleggingsrestricties

Indien zich een materiële inbreuk voordoet op de hierboven genoemde beleggingsrestricties van het Fonds, zullen de Deelnemers hierover worden geïnformeerd door middel van een op de Website geplaatste mededeling.

### Wijziging beleggingsbeleid en beleggingsdoelstelling

De Beheerder is bevoegd tot wijziging van het Beleggingsbeleid en de Beleggingsdoelstelling na voorafgaande goedkeuring door de Raad van Toezicht. Een voornemen tot wijziging van het Beleggingsbeleid of de Beleggingsdoelstelling wordt bekendgemaakt aan het adres van iedere Deelnemer (zoals opgenomen in het Register) en/of via de Investment Room. Voor zover een wijziging van het Beleggingsbeleid of de Beleggingsdoelstelling afwijkt van het voornemen tot wijziging, wordt de wijziging bekend gemaakt aan het adres van iedere Deelnemer en/of via de Investment Room.

Wijzigingen in het Beleggingsbeleid en de Beleggingsdoelstelling worden eerst van kracht nadat één maand is verstreken na bekendmaking van het voornemen tot wijziging als hierboven beschreven.

### Analyse van de beleggingsportefeuille

De Beleggingsportefeuille bestaat voornamelijk uit vastgoed in de vorm van Landelijk onroerend goed. Het overblijvende gedeelte van de Beleggingsportefeuille wordt aangehouden in liquide middelen en kan tot een maximum van 10% worden aangehouden in financiële instrumenten.

### Onroerendgoedportefeuille

De Onroerendgoedportefeuille wordt jaarlijks per 31 december getaxeerd door de Taxateur. De waardering van de Onroerendgoedportefeuille per 30 juni is gebaseerd op de door de Taxateur afgegeven balanswaardering ten behoeve van de jaarrekening van het daaraan voorafgaande kalenderjaar. De jaarrekening wordt door een accountant gecontroleerd.

## 4. Structuur van het Fonds

### Geschiedenis van het fonds

Anthony van Hoboken werd geboren in 1756 en overleed in 1850. Hij was een van de grootste reders van Nederland. Hij beleefde de opbloei van de handel in de tweede helft van de 18de eeuw, die vooral ontstond dankzij de hervatting van de vaart naar en van Oost-Indië. Anthony van Hoboken speelde daarin, samen met de Nederlandsche Handel-Maatschappij, een grote rol.

In 1830 kocht Van Hoboken de Heerlijkheid Rhoon en Pendrecht en werd daarmee grootgrondbezitter met de titel Heer van Rhoon en Pendrecht. De Heerlijkheid Cortgene kocht hij in 1842. De Heerlijkheid Rhoon en Pendrecht ligt in het westelijk deel van het eiland IJsselmonde, tegen de Oude Maas – de rivier die zijn schepen gebruikten om naar en van zee te komen.

Dankzij ingrijpen van Koning Willem I kreeg de heerlijkheidstitel vanaf 1814 weer wat ‘gewicht’, zoals het ‘heerlijke’ recht een veldwachter te benoemen en zeggenschap uit te oefenen over jacht en visserij binnen de grenzen van de Heerlijkheid. De Heerlijkheid was bijna 1.640 bunders (hectare) groot en deze werden bewerkt door een groot deel van de 1.200 inwoners van de dorpen Rhoon en Pendrecht.

Anthony's achterkleinzoon Edward, die in 1913 overleed, was de laatste Heer van Rhoon en Pendrecht. In 1916 gingen de bezittingen over naar de familievennootschap N.V. ‘Maatschappij tot Exploitatie van Onroerende Goederen te Rhoon, Pendrecht en Cortgene’ met als doelomschrijving ‘Het beleggen van vermogen, uitsluitend of nagenoeg uitsluitend in effecten, onroerende goederen en hypothecaire schuldvorderingen (afkomstig uit de nalatenschap van de heer Anthony van Hoboken Ambachtsheer van Rhoon, Pendrecht en Cortgene)’.

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

Vanaf de tweede wereldoorlog werd de administratie en het secretariaat van de vennootschap gevoerd door Bank Mees & Hope. In 1972 werd de N.V. omgezet in Beleggingsmaatschappij “Rhoon, Pendrecht en Cortgene” B.V. met een maatschappelijk kapitaal van f 5 miljoen verdeeld in 50.000 aandelen van nominaal f 100 elk, waarvan 14.400 aandelen waren geplaatst. In 1995 werd het maatschappelijk kapitaal verhoogd tot f 10 miljoen verdeeld in 100.000 aandelen elk nominaal groot f 100. Het vermogen werd behalve in onroerend goed voor een groot deel belegd in obligaties en Deelnemingsrechten. In de loop der jaren zijn gronden verkocht voor onder andere woningbouw. Zo is Pendrecht inmiddels een wijk in Rotterdam. Ook werd een aantal boerderijen en opstallen verkocht. In 1996, toen een groot aantal personen van de families die oorspronkelijk bij het Fonds betrokken waren hun aandelen in de vennootschap wilde verkopen, is een aantal nieuwe investeerders toegetreden. Daarnaast werden aandelen opgenomen door enkele stichtingen.

Met de komst van de hierboven genoemde groep van nieuwe aandeelhouders veranderde de samenstelling van de Raad van Commissarissen en werd het beleggingsbeleid van het Fonds ter discussie gesteld. Meer dan voorheen werd de nadruk gelegd op het beleggen in agrarisch onroerend goed. Het principe van 70% onroerende zaken en 30% effecten werd daarbij losgelaten. Kort daarop vond ook een directiewisseling plaats.

Sinds 1999 wordt het beheer/de directie van het Fonds gevoerd door de Beheerder. Het secretariaat en de financiële administratie zijn ondergebracht bij de Administrateur. Sinds 2000 is Overwater Rentmeesterskantoor B.V. als rentmeester aangesteld.

Hieronder wordt ingegaan op de huidige structuur en opzet van het Fonds en de Beheerder die beide een eigen toezicht-houdend orgaan hebben.

### Het fonds

In 2025 is het Fonds omgezet van een besloten vennootschap naar een fonds voor gemene rekening. Het Fonds is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Midden-Nederland. De rechtsverhouding tussen het Fonds en de Deelnemers volgt onder meer uit de Fondsvoorwaarden. Daartoe behoren participatievoorwaarden die als bijlage aan dit prospectus zijn toegevoegd en dit prospectus.

Het Fonds heeft een closed-end karakter hetgeen betekent dat het Fonds niet verplicht is tot in- en verkoop van Deelnemingsrechten. Het Fonds zal slechts in bijzondere, door de Beheerder te bepalen, omstandigheden en na goedkeuring door de Raad van Toezicht overgaan tot inkoop van Deelnemingsrechten.

Het Fonds heeft de fiscale status van een fonds voor gemene rekening met niet verhandelbare deelnemingsbewijzen (zie hieromtrent hoofdstuk 10 Fiscale aspecten).

### **De raad van toezicht**

De leden van de Raad van Toezicht worden door de Vergadering benoemd voor een periode van vier (4) jaar en kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst of ontslagen.

De leden van de Raad van Toezicht kunnen slechts voor een termijn van vier jaar worden herbenoemd, met uitzondering van de toezichthouder die bij het einde van zijn tweede zittingstermijn voorzitter is van de Raad van Toezicht. Deze persoon kan met een meerderheid van tenminste twee/derde gedeelte van de uitgebrachte stemmen, welke meerderheid meer dan de helft van het kapitaal vertegenwoordigt, voor een derde termijn van vier jaar worden herbenoemd.

De Raad van Toezicht dient uit ten minste drie (3) leden te bestaan.

De Raad van Toezicht bestaat uit:

- Mevrouw F. van Heek (herbenoemd in 2021);
- De heer C.M. Jaski (voorzitter, benoemd per 20 juni 2019, herbenoemd in 2022); en
- De heer H.T. Scheele (benoemd per 20 juni 2019, herbenoemd in 2022).

### **Wet op het financieel toezicht**

De Beheerder beschikt over een vergunning ex artikel 2:65 Wft. Het Fonds is als een door de Beheerder beheerde beleggingsinstelling ingeschreven in het door de AFM ex artikel 1:107 Wft gehouden register en staat als zodanig onder toezicht van de AFM.

### **Groepsstructuur**

Zeegroen B.V. is een 100% dochtervennootschap van het Fonds. Het bestuur van Zeegroen B.V.. wordt gevormd door Teslin Capital Management B.V.

### **De beheerder**

Teslin Capital Management B.V. is in 1999 aangesteld als Beheerder. Op 2 augustus 2017 zijn het Fonds en de Beheerder een nieuwe Beheerovereenkomst aangegaan, waarbij de Beheerder voor een periode van vijf jaar is aangesteld. De Beheerovereenkomst is op 23 juni 2022 verlengd.

De Beheerder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Utrecht (Nederland), opgericht voor onbepaalde tijd op 27 mei 1991 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Midden-Nederland onder nummer 30100703.

Naast het voeren van de Directie heeft de Beheerder onder meer als taak het bepalen en uitvoeren van het Beleggingsbeleid en is zij verantwoordelijk voor de vaststelling en berekening van de Intrinsieke waarde.

De aandelen in de Beheerder worden onder meer gehouden door haar oprichters en familieleden daarvan, en Esse Non Videri Investments B.V., een familieparticipatiemaatschappij.

## De juridisch eigenaar

RPC FGR heeft haar vermogen ondergebracht in de Juridisch Eigenaar. Het boekjaar van de Juridisch Eigenaar is gelijk aan een kalenderjaar. De Beheerder is het bestuur van de Juridisch Eigenaar.

De Juridisch Eigenaar heeft als doel het houden van het juridische eigendom van de vermogensbestanddelen die deel uitmaken van het Fonds conform de Fondsvoorwaarden. Alle zaken of vermogensrechten die deel uitmaken van het Fonds worden verkregen door de Juridisch Eigenaar ten behoeve van RPC FGR. De Juridisch Eigenaar houdt de vermogensbestanddelen voor rekening en risico van de Deelnemers.

De Beheerder en/of de Juridisch Eigenaar kunnen een Deelnemer niet jegens derden verbinden. Tussen de Deelnemers onderling komt geen rechtsverhouding tot stand wegens de Fondsvoorwaarden. Een Deelnemer is jegens andere Deelnemers of derden niet aansprakelijk wegens verplichtingen van het Fonds of de Juridisch Eigenaar.

De Deelnemers kunnen niet wegens de Fondsvoorwaarden door de Beheerder of Juridisch Eigenaar worden vertegenwoordigd.

## Activiteiten beheerder

De Beheerder heeft ruime ervaring met het beheren van beleggingsinstellingen. Zo voert de Beheerder het beheer over de volgende beleggingsinstellingen:

- Teslin Participaties Coöperatief U.A., sinds 2017 (per 1 juli 2017 hebben Darlin N.V. (sinds 1992) en Todlin N.V. (sinds 1998) hun portefeuille ingebracht);
- Midlin N.V. – sinds 2006; en
- Gerlin Participaties Coöperatief U.A. – sinds 2016.

## Beloning beheerder

De beloning van de Beheerder voor het voeren van de directie en het beheer van het Fondsvermogen is opgenomen in hoofdstuk 9 – Kosten en Vergoedingen.

## DIRECTIE VAN DE BEHEERDER

De directie van de Beheerder, voor zover deze verantwoordelijk is voor het Fonds, bestaat uit:

- de heer J.K. Terpstra

De leden van de directie van de Beheerder zijn voor onbepaalde tijd benoemd door de Algemene Vergadering van Teslin Capital Management B.V. De Algemene Vergadering van Teslin Capital Management B.V. kan de leden van zijn directie te allen tijde schorsen en ontslaan.

Voorts is de heer C. van Beuningen als fondsmanager verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van het Fonds.

### De heer J.K. Terpstra

Johan Terpstra heeft economie gestudeerd in Groningen. Hij was werkzaam als partner bij PwC Transaction Services. Vanaf 2008 werkte Johan twaalf jaar bij NPM Capital, de laatste jaren als Co Managing Director. Hij werkt sinds april 2024 bij Teslin, waarvan sinds januari 2025 als directeur.

### **De heer C. van Beuningen**

Coen van Beuningen studeerde economie aan de Vrije Universiteit in Amsterdam. Hierna was hij werkzaam bij Fortis Bank en ABN AMRO Bank in Nederland en Singapore. De laatste jaren werkte hij als Director Corporate Investments. Sinds september 2021 is hij werkzaam bij Teslin.

### **Raad van commissarissen van de beheerder**

Een raad van commissarissen houdt toezicht op het bestuur door de directie van de Beheerder en op de algemene gang van zaken binnen de Beheerder en de met haar verbonden onderneming.

De leden van de raad van commissarissen van de Beheerder worden door de algemene vergadering van de Beheerder benoemd voor een periode van vier jaar en kunnen ieder te allen tijde door de algemene vergadering van de Beheerder worden geschorst of ontslagen.

De raad van commissarissen bestaat uit een door de algemene vergadering van de Beheerder te bepalen aantal leden. Voor de actuele samenstelling van de Raad van Commissarissen wordt verwezen naar het meest recente jaarverslag zoals digitaal beschikbaar gesteld.

### **(Potentiële) belangenconflicten bestuurders**

De Bewaarder en de Administrateur behoren tot dezelfde Groep. De vereiste onafhankelijkheid van de Bewaarder is gewaarborgd doordat de feitelijke leiding over de Bewaarder functioneel en hiërarchisch is gescheiden van de activiteiten van de Administrateur.

### **Deelnemingsrechtenbezit**

Voor zover de leden van de Directie en van de Raad van Toezicht beschikken over Deelnemingsrechten in het Fonds, zijn deze belangen (geaggregeerd) vermeld in het meest recente jaarverslag van het Fonds, zoals gepubliceerd op de Website.

### **Taxateur**

De Onroerendgoedportefeuille wordt ten minste jaarlijks getaxeerd door de Taxateur. Van Lanschot Nannenga Naus Rentmeester BV is de statutaire- en de handelsnaam van de Taxateur. De Taxateur is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Wijchen (Nederland) die voor onbepaalde tijd is opgericht op 29 mei 2009 en die is ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 09198096.

De Taxateur heeft een jarenlange ervaring met de taxatie van Landelijk onroerend goed.

De Taxateur houdt geen Deelnemingsrechten in het Fonds.

### **Liquide middelen**

De liquiditeiten van het Fonds worden op naam van het Fonds aangehouden bij ABN AMRO NV en Coöperatieve Rabobank UA. Het Fonds houdt het onroerend goed op eigen naam aan.

### **Beheerrekening**

De (erf)pachten en huuropbrengsten die door de Rentmeester voor het Fonds worden ontvangen, worden aangehouden op een speciaal voor het Fonds aangehouden bankrekening van Stichting Beheer Derdengelden Overwater Strijen. De pacht wordt veelal in twee termijnen in het najaar betaald en de erfpacht veelal halfjaarlijks, de helft in het voorjaar en de helft in het najaar. Tweemaal per jaar worden de (erf)pacht- en huuropbrengsten van de bankrekening van Stichting Beheer Derdengelden Overwater Strijen overgeboekt naar een bankrekening van het Fonds.

De Stichting Beheer Derdengelden Overwater Strijen staat niet onder toezicht van de AFM of DNB.

## De bewaarder

In verband met de inwerkingtreding van de AIFM-richtlijn is de Beheerder verplicht bij elke door hem beheerde beleggingsinstelling een bewaarder (ook wel depositary genaamd) aan te stellen. Achterliggende gedachte van de Europese wetgever hierbij is geweest een aanvullende en onafhankelijke controlefunctie in het belang van de Deelnemers te introduceren. Deze bewaarder dient in het belang van de beleggers toe te zien op de wijze waarop de beheerder zijn taken uitvoert. De Beheerder heeft voor het Fonds als bewaarder aangesteld CSC Depository B.V.

De belangrijkste taken van de Bewaarder zijn:

- het controleren van de kasstromen van het Fonds;
- vaststellen dat het Beleggingsbeleid op juiste wijze wordt uitgevoerd;
- het verifiëren van de eigendomsverkrijging van de activa door het Fonds;
- nagaan dat de Intrinsieke waarde wordt berekend volgens de juiste procedures;
- vaststellen dat de inkomsten van het Fonds een bestemming krijgen die strookt met de wet, het Informatiememorandum en de Statuten.

Het secretariaat en de financiële administratie van het Fonds zijn ondergebracht bij de Administrateur. De Bewaarder en de Administrateur zijn beide 100% dochtervennootschappen van CSC Netherlands B.V.

Bovenvermelde taken van de Bewaarder zijn functioneel en hiërarchisch gescheiden van de overige activiteiten binnen de Groep.

De Beheerder en de Raad van Toezicht hebben vastgesteld dat voor zover er in het licht van het voorgaande al sprake zou zijn van potentiële belangenconflicten van de Bewaarder bij het verrichten van de bewaarfuncties met de overige activiteiten van de Groep, deze voldoende zijn geïdentificeerd, beheerd, gecontroleerd en meegedeeld aan de Deelnemers.

## Administrateur

De Administrateur verleent aan het Fonds onder meer de volgende diensten:

- secretariële werkzaamheden zoals het bijhouden van het Register;
- administratieve werkzaamheden, waaronder begrepen de registratie van het onroerend goed van het Fonds, het opstellen van de jaarrekening, de halfjaarcijfers, de maandrapporthages en de berekening van de Intrinsieke waarde die door de Beheerder wordt vastgesteld.

## Zeegroen b.V.

Zeegroen B.V. is een 100% dochtervennootschap van het Fonds. Zeegroen B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Rotterdam (Nederland) die voor onbepaalde tijd is opgericht op 27 november 2003 en die is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel Midden-Nederland onder nummer 24355416.

Het doel van het Fonds is beperkt tot het beleggen/beheer van vermogen. In daartoe met de fiscus overeen te komen gevallen, die zien op activiteiten en werkzaamheden ten behoeve van gronden waarbij mogelijk geen sprake is van beleggen in onroerend goed, zal Zeegroen B.V. optreden als initiatiefnemer.

## 5. Juridische Aspecten van het Fonds

De Deelnemingsrechten zijn deelnemingsrechten in het fonds voor gemene rekening RPC FGR. Een Deelnemingsrecht bestaat uit een vorderingsrecht op de juridische eigenaar van het FGR ten aanzien van het vermogen van het FGR en rechten ten aanzien van dit vermogen, de beleggingsinstelling en de Beheerder. Deze rechtsverhoudingen worden uitsluitend beheerst door Nederlands recht. Ze worden onder meer ingevuld door de participatievoorwaarden die als bijlage bij dit prospectus zijn opgenomen. Zie voor meer informatie over de juridisch eigenaar, ook hierboven in Hoofdstuk 4 onder het kopje 'De juridisch eigenaar'. Ten aanzien van de Deelnemingsrechten wordt in opdracht van de Beheerder door de Administrateur het Register bijgehouden. Hierin worden de gegevens van de houder ingeschreven. Een Deelnemer dient zijn adresgegevens en iedere wijziging daarin op te geven aan:

CSC Fund Services B.V. Postbus 193  
3950 AD Maarn [rpc@teslin.nl](mailto:rpc@teslin.nl)

Alle schriftelijke kennisgevingen van het Fonds worden uitgebracht aan het (e-mail)adres van iedere Deelnemer zoals opgenomen in het Register, danwel opgenomen in de Investment Room.

Het Fonds reikt geen deelnemersbewijzen uit. Op verzoek van een Deelnemer verstrekt de Beheerder kosteloos een uittreksel uit het Register met betrekking tot de door de betreffende Deelnemer gehouden Deelnemingsrechten.

### Deelnemingsrechten eigen vermogen

Voor een meerjarenoverzicht van het eigen vermogen van het Fonds en de aantallen uitgegeven Deelnemingsrechten over de laatste vijf (5) jaren wordt verwezen naar het meest recente jaarverslag, zoals gepubliceerd op de Website.

### Voorkeursrechten

Volgens de Fondsvoorwaarden hebben Deelnemers bij uitgifte van nog niet geplaatste Deelnemingsrechten in beginsel een recht van voorkeur gebaseerd op het door de betreffende Deelnemer gehouden aantal Deelnemingsrechten ten opzichte van het totale aantal uitstaande Deelnemingsrechten. Dit betekent dat het aantal Deelnemingsrechten waarop het voorkeursrecht van een individuele Deelnemer betrekking heeft afhankelijk is van het aantal Deelnemingsrechten dat een individuele Deelnemer houdt voorafgaande aan de uitgifte van nieuwe Deelnemingsrechten.

De Vergadering heeft bij iedere uitgifte van nog niet geplaatste Deelnemingsrechten de bevoegdheid het voorkeursrecht te beperken of uit te sluiten. De Vergadering kan haar bevoegdheid tot uitgifte, tot het nemen van het in de vorige zin bedoelde besluit en het besluit tot het verlenen van rechten tot het nemen van Deelnemingsrechten aan een ander orgaan van het Fonds overdragen en zij kan deze overdracht herroepen.

### Beperking bezit deelnemingsrechten

In de wet en in de Fondsvoorwaarden kunnen beperkingen zijn gesteld of worden gesteld aan de mogelijkheid tot overdracht van de Deelnemingsrechten. De Administrateur gaat bij elke overdracht na of deze in strijd is met voorschriften uit de wet of de Statuten. Indien de levering in strijd zou zijn met voorschriften op grond van de wet of de Statuten kan deze levering niet plaatsvinden.

### Vergadering

Jaarlijks wordt een Vergadering gehouden. Daarnaast heeft de Beheerder of de Raad van Toezicht de mogelijkheid om zo dikwijls als zij dit wenst een buitengewone Vergadering bijeen te roepen.

Verder hebben één of meer Deelnemers die gezamenlijk ten minste een tiende gedeelte van het geplaatste kapitaal van het Fonds vertegenwoordigen de mogelijkheid om onder nauwkeurige opgaaf van de te behandelen onderwerpen de Beheerder te verzoeken een Vergadering bijeen te roepen.

Hetgeen hieronder wordt beschreven ten aanzien van 'Oproeping Vergadering' en 'Nemen van besluiten door de Vergadering' heeft betrekking op vergaderingen van Deelnemers. Dit alles conform de Fondsvoorwaarden.

### **Oproeping vergadering**

De oproepingstermijn voor een Vergadering is minimaal veertien (14) dagen waarbij de dag van de oproeping en die van de Vergadering niet worden meegerekend.

### **Besluitvorming door de vergadering**

Tenzij in de wet of in de Fondsvoorwaarden anders is voorgeschreven, worden besluiten door de Vergadering genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Een voorstel tot wijziging van de Statuten kan slechts worden aangenomen nadat het voorstel ten kantore van het Fonds voor de Deelnemers ter inzage heeft gelegen en met een meerderheid van meer dan twee/derde van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering wordt aangenomen waarin meer dan drie/vierde van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.

Indien niet meer dan drie/vierde gedeelte van het geplaatste kapitaal van het Fonds is vertegenwoordigd, dient binnen vier weken na de eerste vergadering een tweede Vergadering te worden gehouden. In deze vergadering geldt geen quorum maar is voor aanneming van het voorstel wel meer dan twee/derde gedeelte van het aantal uitgebrachte stemmen vereist.

### **Wijziging van de voorwaarden**

Een voorstel tot wijziging of wijziging van de voorwaarden die gelden tussen het Fonds en de Deelnemers wordt in de Investment Room geplaatst en/of bekendgemaakt aan het (e-mail)adres van iedere Deelnemer. Dit kan geschieden in de vorm van het toesturen of bekendmaken van gewijzigde Fondsvoorwaarden en/of een gewijzigd prospectus.

Eventuele wijzigingen van de voorwaarden, waardoor de rechten of zekerheden van de Deelnemers worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, worden eerst van kracht jegens de Deelnemers nadat één maand is verstreken na bekendmaking van het voorstel tot wijziging aan de Deelnemers op de wijze als hierboven omschreven.

Wijzigingen van de voorwaarden waardoor het Beleggingsbeleid wordt gewijzigd worden pas ingevoerd nadat een maand is verstreken na de bekendmaking van het voorstel tot wijziging van de voorwaarden op de wijze als hierboven beschreven.

Onder voorwaarden als hierboven begrepen wordt bedoeld de voorwaarden die gelden tussen het Fonds en de Deelnemers zoals opgenomen in de Fondsvoorwaarden dan wel in het prospectus. Bij deze laatste groep van voorwaarden kan gedacht worden aan het Beleggingsbeleid, de kosten voor het beheer van het Fonds en de beleggingsbeperkingen die bij het beheer van de Beleggingsportefeuille in acht genomen dienen te worden.

### **Uitkeringenbeleid**

De Vergadering bepaalt de wijze van en het tijdstip waarop een uitkering op de Deelnemingsrechten beschikbaar wordt gesteld. Deze uitkering wordt toegekend aan degene die op de datum van de (buitengewone) Vergadering waarin tot uitkering wordt besloten als in het Register is opgenomen als rechthebbende tot de relevante Deelnemingsrechten. Uitkeringen waarover binnen vijf jaar na de opeisbaarheid niet is beschikt, vervallen aan het Fonds.

In het meest recente jaarverslag, zoals gepubliceerd op de Website, is een meerjarenoverzicht opgenomen waarin de uitkering per Deelnemingsrecht wordt vermeld.

### **Stemrechten**

Het aantal stemmen dat een Deelnemer kan uitbrengen in een Vergadering is gelijk aan het aantal door deze gehouden Deelnemingsrechten.

### **Overdraagbaarheid van de deelnemingsrechten**

Een Deelnemer kan zijn Deelnemingsrechten overdragen aan andere Deelnemers, die Deelnemer zijn voorafgaand aan deze overdracht, en/of aan diens echtgeno(o)te of geregistreerd partner en/of aan zijn/haar bloedverwanten in de rechte lijn onbeperkt en in de zijlijn tot en met de derde graad. Bij een overdracht van Deelnemingsrechten in de zijlijn tot en met de derde graad kan een hernieuwde overdracht van deze Deelnemingsrechten pas na vijf jaar na de voorgaande overdracht geschieden. Iedere andere overdracht van Deelnemingsrechten als beschreven in de voorgaande twee volzinnen kan alleen plaatsvinden met positieve goedkeuring van de Raad van Toezicht. Als deze positieve goedkeuring ontbreekt, kan de levering van de Deelnemingsrechten niet plaatsvinden. De intrinsieke waarde van het door een Deelnemer gehouden belang mag door overdracht van Deelnemingsrechten onder bijzondere titel niet lager uitkomen dan € 100.000. Als niet aan deze voorwaarde is voldaan, kan de levering van de Deelnemingsrechten niet plaatsvinden.

Hetgeen onder dit kopje opgenomen doet niet af aan hetgeen is bepaald onder het kopje 'Beperking bezit deelnemingsrechten', dat de overdracht van Deelnemingsrechten beperkt.

### **Interne markt**

De Beheerder faciliteert in principe tweemaal per jaar een interne markt waar Deelnemers Deelnemingsrechten kunnen verkopen aan en kopen van andere Deelnemers, die Deelnemer zijn voorafgaand aan de relevante transacties.

### **Verzekering van de beheerder**

De beroepsaansprakelijkheidsverzekering van de Beheerder voldoet aan artikel 9 lid 7 van de AIFM-Richtlijn. De Beheerder heeft een passende verzekering afgesloten ter dekking van aansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit haar werkzaamheden als beheerder. De Beheerder houdt aanvullend eigen vermogen aan ter dekking van het eigen risico onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

### **Recht op saldo bij vereffening**

Het saldo van de liquidatierekening wordt aan de Deelnemers uitgekeerd naar rato van ieders bezit aan Deelnemingsrechten, nadat zo nodig aan de Beheerder/Directie en de Raad van Toezicht een redelijke vergoeding zal zijn uitgekeerd in overeenstemming met de relevante Fondsvoorwaarden, Beheerovereenkomst en jaarlijks aan de Raad van Toezicht toegekende vergoeding.

## 6. Financiële Informatie en Periodieke Rapportages

De door de accountant gecontroleerde jaarrekeningen voor de afgelopen vijf (5) boekjaren eindigend op 31 december zijn kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

Voor financiële informatie over het Fonds wordt verwezen naar de jaarverslagen van het Fonds en de meest recente halfjaarcijfers van het Fonds. Deze cijfers zijn kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

### Accountant

De Vergadering benoemt de accountant. De naam van de controlerend accountant is vermeld in het meest recente jaarverslag.

### Periodieke informatie

De Beheerder publiceert ten behoeve van de Deelnemers jaarverslagen en halfjaarcijfers met betrekking tot het Fondsvermogen in EUR.

### Maandrapportage

Indien en voor zover de Beleggingsportefeuille tevens bestaat uit een Effectenportefeuille, zal de Beheerder zo spoedig mogelijk na de laatste werkdag van iedere maand een rapportage met toelichting op haar Website plaatsen waarin ten minste de volgende gegevens zijn opgenomen:

- de totale waarde van de Beleggingsportefeuille, mede op basis van de koersen van de effecten in de Effectenportefeuille op de laatste dag (na-beurs) voor de publicatie van de maandrapportage;
- een overzicht van de samenstelling van de Beleggingsportefeuille;
- het aantal uitstaande Deelnemingsrechten.

Op verzoek verstrekt de Beheerder tegen ten hoogste de kostprijs de maandrapportage aan de Deelnemers. Indien geen Effectenportefeuille wordt aangehouden, zal de Beheerder de waarde van de Beleggingsportefeuille, behoudens tussentijdse waarderingen, eens per halfjaar rapporteren.

### Jaarverslag en halfjaarcijfers

Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van elk boekjaar wordt door de Directie een jaarrekening opgemaakt. De jaarrekening wordt gecontroleerd door de accountant en wordt openbaar gemaakt door plaatsing op de Website binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar.

De halfjaarcijfers van het Fonds worden binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar openbaar gemaakt door plaatsing op de Website. De halfjaarcijfers worden niet gecontroleerd door de accountant.

### Waarde van de beleggingsportefeuille

De Beleggingsportefeuille bestaat uit onroerende goederen, liquide middelen en (eventueel) financiële instrumenten. De waarde van de Beleggingsportefeuille wordt opgenomen in de Factsheet.

### Waardering onroerende goederen

De waardering van de Onroerendgoedportefeuille door de Taxateur is gebaseerd op een bureautaxatie op basis van een combinatie van marktwaarde en beleggingswaarde, gedefinieerd als voorzichtige marktwaarde, zijnde de waarde waarvoor de hele portefeuille op relatief korte termijn verkocht zou kunnen worden (aan een belegger en/of individuele gebruikers). Er wordt gewerkt met deze waardegrondslag voor de taxatie van het geheel en die op basis van individuele verkoop, omdat beide opties voor RPC mogelijk zijn. Ook worden zo grote fluctuaties voorkomen en een bestendige lijn gevolgd, waardoor de trend van de waardeontwikkeling van de gronden op langere termijn, eigen aan een belegging in agrarisch vastgoed, wordt weergegeven. Deze wijze van waarderen kan bij de jaarlijkse waardering door de Taxateur

leiden tot een positieve of negatieve herwaardering ten opzichte van de vorige waardebeoordeling. Dit geldt ook ten aanzien van onroerende goederen die gedurende het boekjaar door het Fonds zijn aangekocht.

Objecten die op korte termijn vrijkomen van reguliere pacht, objecten waarvan de erfpacht binnen 15 jaar eindigt en objecten die aan de landbouw worden onttrokken, worden individueel gewaardeerd.

Gelet op de langlopende (erf)pachtovereenkomsten zal de Taxateur éénmaal per kalenderjaar de Onroerendgoedportefeuille waarderen. Als peildatum voor deze waardering gebruikt de Taxateur in principe 31 december van ieder kalenderjaar. Indien de Beheerder en Raad van Toezicht hiertoe aanleiding zien zullen zij de Taxateur opdracht geven de Onroerendgoedportefeuille tussentijds te taxeren.

Het Fonds voorziet geen omstandigheden waaronder de taxatie van de Onroerendgoedportefeuille kan worden opgeschort. Indien zich desondanks een omstandigheid voordoet die de Beheerder dwingt de taxatie van de Onroerendgoedportefeuille op te schorten, zal hiervan mededeling worden gedaan op de Website.

### **Waardering liquide middelen**

De liquide middelen worden gewaardeerd op nominale waarde en bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. De debetsaldi van rekeningen-courant aangehouden bij de bank maken integraal deel uit van het cashmanagement van het Fonds.

### **Intrinsieke waarde**

De Intrinsieke waarde wordt ten minste twee keer per jaar (per 30 juni en 31 december) door de Beheerder vastgesteld op grond van de waarde van de Beleggingsportefeuille.

De Intrinsieke waarde zal afgerond worden tot twee decimalen achter de komma en zal luiden in EUR. De vaststelling van de Intrinsieke waarde geschiedt door de waarde van de Beleggingsportefeuille en de overige activa van het Fonds, inclusief het saldo van baten en lasten over het reeds verstreken deel van het lopende boekjaar, verminderd met de verplichtingen van het Fonds, te delen door het aantal uitstaande Deelnemingsrechten.

De Beheerder kan de vaststelling van de Intrinsieke waarde tijdelijk opschorten indien er naar zijn mening sprake is van een (nood)situatie als gevolg waarvan de Deelnemingsrechten niet kunnen worden gewaardeerd zonder de belangen van de Deelnemers te schaden. Hiervan wordt mededeling gedaan op de Website.

Voorbeelden van bedoelde gevallen zijn:

- omstandigheden waarbij de middelen van communicatie of berekeningsfaciliteiten die normaal worden gebruikt voor de bepaling van het Fondsvermogen niet meer functioneren of indien om enige andere reden de waarde van een belegging die behoort tot het Fondsvermogen niet met de door de Beheerder gewenste snelheid of nauwkeurigheid kan worden bepaald;
- factoren die onder andere verband houden met de politieke, economische, militaire of monetaire situatie waarop de Beheerder geen invloed heeft en de Beheerder verhinderen de waarde van het Fondsvermogen voldoende nauwkeurig te bepalen.

De Intrinsieke waarde wordt gepubliceerd op de Website.

## **RESULTAATBEPALING**

Het resultaat van het Fonds wordt bepaald door de opbrengsten uit beleggingen, gerealiseerde en niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen en overige bedrijfsopbrengsten te verminderen met de daarop betrekking hebbende kosten. In het algemeen geldt dat baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

## 7. Uitgifte van Deelnemingsrechten en Verhandelbaarheid

Conform de Fondsvoorwaarden geldt dat uitgifte van Deelnemingsrechten in beginsel conform een voorkeursrecht, zoals beschreven in de Fondsvoorwaarden, geschiedt aan Deelnemers. Dit voorkeursrecht houdt kort gezegd in dat Deelnemingsrechten in beginsel naar evenredigheid van bestaande eigendomsverhoudingen aan bestaande Deelnemers worden uitgegeven. In afwijking hierop kan de Vergadering besluiten voornoemd voorkeursrecht te beperken of uit te sluiten. De Vergadering heeft haar bevoegdheden ten aanzien van de Uitgifte overgedragen aan de Directie. Bij de Uitgifte is het voorkeursrecht van Deelnemers uitgesloten. De Uitgifte is tevens opengesteld voor nieuwe Deelnemers. Daarbij geldt de beperking dat toetreding tot het Fonds mede goedkeuring van de Raad van Toezicht behoeft.

Bij de beoordeling van een verzoek om goedkeuring, houdt de Raad van Toezicht rekening met de vraag of de betreffende (rechts)persoon (i) past binnen de sfeer en het karakter van het Fonds en begrip heeft voor de geschiedenis van het Fonds, (ii) het voornemen heeft om voor de lange termijn betrokken te blijven bij het Fonds en (iii) of de betreffende (rechts)persoon bewust kiest voor een belegging met een bescheiden, maar relatief zeker (direct) rendement. De bevoegdheid tot het uitgeven van Deelnemingsrechten en het beperken of uitsluiten van het voorkeursrecht kan door de Vergadering worden gedelegeerd.

Uitgifte geschiedt tegen de Intrinsieke Waarde per Deelnemingsrecht. Uitgifte in de periode augustus tot en met half december geschiedt op basis van de Intrinsieke Waarde per de voorafgaande 30 juni.

Uitgifte in de periode maart tot en met half juni geschiedt op basis van de Intrinsieke Waarde per de voorafgaande 31 december.

Indien en voor zover de Beheerder bekend is met aanbod van Deelnemingsrechten in de secundaire verhandeling tegen of onder Intrinsieke Waarde, zullen geen nieuwe Deelnemingsrechten worden uitgegeven.

### Plaatsingsvergoeding

Bij Uitgifte van Deelnemingsrechten door het Fonds brengt de Beheerder aan de (Nieuwe) Deelnemer een plaatsingsprovisie van 1% over de Intrinsieke Waarde van de toegewezen Deelnemingsrechten in rekening.

### Secundaire verhandeling

Het Fonds is een zogenaamde closed-end beleggingsinstelling. Het Fonds is niet-beursgenoteerd en is niet gehouden tot inkoop van Deelnemingsrechten. De verkoop van Deelnemingsrechten is afhankelijk van het beschikbaar zijn van een koper. Het risico bestaat dat een Deelnemer een gehouden belang niet op ieder gewenst moment (tegen de alsdan geldende waarde) kan verkopen.

Voor de voorwaarden en tarieven voor transacties in Deelnemingsrechten in het Fonds wordt verwezen naar de Handleiding interne markt Deelnemingsrechten RPC FGR.

### Minimum belang

Uitgifte, inkoop en overdracht van Deelnemingsrechten is niet mogelijk indien als gevolg daarvan de verkrijger of de vervreemder na die transactie Deelnemingsrechten houdt met een totale Intrinsieke waarde van minder dan € 100.000.

### Uitgifte en levering deelnemingsrechten

Uitgifte en levering van Deelnemingsrechten geschiedt per onderhandse akte. Voor het opmaken en passeren van voornoemde akte wordt een vergoeding in rekening gebracht.

## 8. Kosten en vergoedingen

**Hieronder volgt een opgave van de kosten van het Fonds. Alle in dit hoofdstuk genoemde kosten zijn exclusief BTW, tenzij anders aangegeven. Over de vergoeding aan de Beheerder is het Fonds op grond van de huidige regelgeving geen BTW verschuldigd.**

### Vergoeding beheerder

De vergoeding die de Beheerder toekomt voor het uitvoeren van de taken zoals vastgelegd in de Beheerovereenkomst bestaat uit (i) een vaste vergoeding en (ii) een variabele vergoeding. Deze zijn als volgt opgebouwd:

#### Vaste vergoeding

Een jaarlijkse vaste vergoeding van 0,275% van het eigen vermogen van het Fonds per jaareinde. Uitbetaling vindt plaats per halfjaar met verrekening per jaareinde.

#### Variabele vergoeding

Onder voorwaarden zoals hieronder uiteengezet komt de Beheerder een variabele vergoeding toe: de Raad van Toezicht van het Fonds kan na afloop van elk kalenderjaar besluiten de Beheerder een variabele vergoeding toe te kennen tot een maximum van 0,1% van het eigen vermogen van het Fonds per jaareinde. Toekenning vindt plaats op basis van beoordeling door de Raad van Toezicht van de voor het betreffende kalenderjaar vooraf vastgestelde doelen voor de Beheerder. De mate van toekenning hangt af van de mate waarin de Beheerder, naar redelijk oordeel van de Raad van Toezicht, de ten behoeve van het Fonds gestelde doelen heeft weten te behalen.

#### Facturering, betaling

Het Fonds zal facturen met betrekking tot de vergoeding binnen veertien (14) dagen voldoen op het op de declaratie aangegeven rekeningnummer.

#### Omzetbelasting (btw)

De in de Beheerovereenkomst vermelde bedragen en percentages zijn exclusief eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting. Mocht het berekenen van omzetbelasting noodzakelijk (geweest) zijn, dan wordt de BTW, plus eventueel verschuldigde rente en/of boete(s), (alsnog) aan het Fonds in rekening gebracht, met dien verstande dat rente en boete(s) alleen dan voor rekening van het Fonds komen indien het door de Beheerder niet berekenen van omzetbelasting de Beheerder in redelijkheid niet is te verwijten, dit los van het oordeel van de belastingdienst daarover.

### Vergoeding administrateur zoals bedoeld in artikel 4 lid 3 van de beheerovereenkomst

#### Vergoeding reguliere werkzaamheden

Het Fonds is aan de Beheerder – naast de managementvergoeding als hiervoor uiteengezet – een vaste jaarlijkse vergoeding verschuldigd voor de secretariële- en administratieve werkzaamheden, zoals vastgelegd in Bijlage B van de Beheerovereenkomst, die de Beheerder uitbesteedt aan de Administrateur.

#### Vergoeding voor niet-reguliere werkzaamheden

De vergoeding is gemaximeerd op € 96.6350 (volgens het CPI-alle huishoudens geïndexeerd en exclusief BTW) per jaar hetgeen betekent dat eventueel meerwerk verricht door de Administrateur in het kader van de ondersteuning van reguliere beheerwerkzaamheden voor rekening en risico van de Beheerder komt.

Enkel ingeval additionele werkzaamheden noodzakelijk blijken in het kader van de ondersteuning van de beheerwerkzaamheden door de Beheerder kan, mits met voorafgaande goedkeuring van de Raad van Toezicht, een additionele vergoeding worden overeengekomen. Voor het begeleiden van de emissie zal de Administrateur eenmalig € 12.000 (ex BTW) in rekening brengen.

## **KOSTEN RENSEIGNERING**

Vergoeding voor werkzaamheden die de Administrateur uitvoert in het kader van de jaarlijkse renseignering aan de fiscus (thans € 1.150) wordt separaat aan het Fonds in rekening gebracht.

### **Kosten bewaarder**

De Bewaarder brengt een jaarlijkse (volgens het CPI-alle huishoudens geïndexeerde) vergoeding in rekening voor het uitvoeren van haar taken.

De bovengenoemde vergoeding heeft betrekking op de reguliere werkzaamheden van de Bewaarder zoals beschreven in dit Informatiememorandum. Additionele werkzaamheden, dit zijn andere werkzaamheden dan de beschreven werkzaamheden, zullen op uurbasis aan het Fonds gefactureerd worden. De hoogte van de vergoeding wordt in het jaarverslag opgenomen.

### **Kosten accountant**

De accountant controleert de jaarrekening van het Fonds. De hoogte van de vergoeding voor de jaarlijkse controle van de cijfers van het meest recente boekjaar is opgenomen in het meest recente jaarverslag, zoals gepubliceerd op de Website.

### **Kosten fiscaal adviseur**

De belastingaangiften van het Fonds voor de vennootschapsbelasting worden door een extern fiscaal adviseur verzorgd. Hiervoor worden het Fonds kosten in rekening gebracht. Ten aanzien van verder fiscaal advies wordt de vergoeding berekend op basis van uurtarieven. De hoogte van de vergoeding voor de werkzaamheden in het meest recente boekjaar is opgenomen in het meest recente jaarverslag dat is gepubliceerd op de Website.

### **Kosten emissie**

Enmalige kosten van derden gemaakt ten behoeve van de emissie komen ten laste van het Fonds. Onder dergelijke kosten worden mede verstaan de begeleidingskosten door de Administrateur en de kosten voor het berekenen en opstellen van het op grond van Europese regelgeving verplicht beschikbaar gestelde Essentiële Informatiedocument.

### **Toezichtkosten**

De Beheerder en het Fonds staan onder toezicht van de AFM en DNB. Voor dit toezicht dienen op grond van een jaarlijkse heffing toezichtkosten, zoals vermeld op de website van de AFM en DNB, te worden afgedragen. De heffing wordt vastgesteld op basis van het gezamenlijke balanstotaal van de door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen. De Beheerder brengt een pro rata deel van de toezichtkosten ten laste van het Fonds.

### **Beloning raad van toezicht**

De jaarlijkse beloning van de Raad van Toezicht komt ten laste van het resultaat van het Fonds. De hoogte van de beloning is opgenomen in het meest recente jaarverslag dat is gepubliceerd op de Website.

### **Uitbesteding**

Het Fonds kan besluiten werkzaamheden uit te besteden aan derden indien dit naar verwachting zal leiden tot kostenbesparing of tot een betere uitvoering van de betreffende werkzaamheden.

Besluiten tot uitbesteding van werkzaamheden worden zorgvuldig voorbereid en op adequate wijze geïmplementeerd, waarbij afspraken op basis van marktconforme condities in een schriftelijke overeenkomst worden vastgelegd, ook indien gebruik wordt gemaakt van de diensten van ondernemingen die zijn gelieerd aan het Fonds of de Beheerder. In de laatste gevallen zal de overeenkomst goedkeuring behoeven van de Raad van Toezicht.

Het Fonds heeft de volgende diensten uitbesteed aan derden:

- De administratie en het secretariaat aan de Administrateur; en
- Het dagelijks beheer van de Onroerendgoedportefeuille aan Overwater Rentmeesterskantoor B.V.

## 9. Fiscale aspecten

**Dit hoofdstuk bevat niet meer dan een globale beschrijving van de Nederlandse belastingheffing van het Fonds en van de belangrijkste gevolgen voor de heffing van Nederlandse inkomstenbelasting en dividendbelasting van het verkrijgen, het bezitten en het vervreemden van de Deelnemingsrechten door particuliere beleggers. Deze beschrijving is gebaseerd op de Nederlandse belastingwetgeving, zoals deze van kracht is op de datum van het Informatiememorandum.**

### **Belastingheffing van het fonds**

Het Fonds is gestructureerd als een fonds voor gemene rekening, maar het Fonds is geen fonds voor gemene rekening zoals bedoeld in artikel 2 lid 4 van de Wet VPB 1969. Daarvoor is namelijk vereist dat de bewijzen van deelgerechtigdheid, dat wil zeggen: de Deelnemingsrechten, verhandelbaar zijn. Deze zijn niet verhandelbaar als vervreemding alleen kan plaatsvinden aan het fonds voor gemene rekening. De Fondsvoorwaarden zijn zo ingericht dat elke verhandeling via het Fonds loopt; Deelnemers kunnen Deelnemingsrechten niet aan elkaar overdragen. Een 'overdracht' bestaat in ieder geval uit een intrekking door het Fonds van de Deelnemingsrechten van de vervreemder en de uitgifte van Deelnemingsrechten aan de verkrijger. Daarom kwalificeert het Fonds niet als een subjectief belastingplichtig lichaam voor de Wet VPB. Het is daarmee een fiscaal transparant lichaam. Dat betekent dat de bezittingen en schulden voor fiscale doeleinden rechtstreeks worden toegerekend aan de achterliggende Deelnemers. Het Fonds is ook niet inhoudingsplichtig voor de dividendbelasting wegens de Wet DB 1965.

Omdat het Fonds een fiscaal transparant lichaam is, worden de Deelnemers belast volgens het op hen van toepassing zijnde belastingregime. Dat betekent dat voor natuurlijke belasting inkomstenbelasting wordt geheven en voor bepaalde rechtspersonen vennootschapsbelasting.

Natuurlijke personen zijn voor fiscale doeleinden (mede)eigenaar van de bezittingen en schulden van het Fonds. Deze vermogensbestanddelen worden daarom naar rato aan natuurlijke personen toegerekend en worden in box 3 belast. In het kader van de verschillende vermogenscategorieën (spaartegoeden, overige bezittingen en schulden) moeten natuurlijk personen de vermogensbestanddelen van het FGR in deze categorieën in te delen op basis van de balans van het Fonds op 1 januari van elk jaar. De Beheerder verstrekt hiertoe jaarlijks een uitsplitsing aan elke natuurlijk persoon.

Rechtspersonen die zijn betrokken in de vennootschapsbelasting wegens de Wet VPB 1969 betalen vennootschapsbelasting over uitkeringen die zij ontvangen van het Fonds en over de winst die zij realiseren bij vervreemding van hun Deelnemingsrechten.



# 10. Gegevens van het Fonds, Betrokken Partijen en Adviseurs

## Fonds

RPC FGR  
Woudenbergseweg 11, 3953 ME Maarsbergen  
Postbus 193, 3950 AD Maarn  
Tel: 0343 43 03 03  
E-mail: [rpc@teslin.nl](mailto:rpc@teslin.nl)

## Beheerder (directie)

Teslin Capital Management B.V.  
Woudenbergseweg 11, 3953 ME Maarsbergen  
Postbus 60, 3950 AB Maarn  
Tel: 0343 55 44 49

## Administrateur

CSC Fund Services B.V.  
Woudenbergseweg 11, 3953 ME Maarsbergen  
Postbus 193, 3950 AD Maarn

## Rentmeester

Overwater Rentmeesterskantoor B.V.  
Kerkstraat 54, 3291 AM Strijen

## Accountant

Confinant BV  
Herengracht 452, 1017 CA Amsterdam

## Fiscaal adviseur

Lubbers, Boer & Douma BV  
Tourooiveld 2, 2511 XC Den Haag

## Bewaarder

CSC Depositary B.V.  
Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen  
Postbus 193, 3950 AD Maarn

## Notaris

Gietema Wevers Dijkman,  
Prins Willem-Alexanderlaan 717, 7311 ST Apeldoorn

# 11. Bijlagen

De Bijlagen nummers 1 tot en met 6 zijn op de website van de Beheerder opgenomen:

1. Jaarverslag van het Fonds over het boekjaar 2023
2. Participatievoorwaarden van Beleggingsfonds "Rhoon, Pendrecht en Cortgene" FGR
3. Statuten Teslin Capital Management B.V.
4. Beheerovereenkomst tussen Beleggingsfonds "Rhoon, Pendrecht en Cortgene" FGR en Teslin Capital Management B.V.
5. Bewaarnemingovereenkomst met CSC Depositary B.V.
6. Handleiding interne markt
7. SFDR-bijlage

## (Post)adres van het Fonds:

Woudenbergseweg 11  
3953 ME Maarsbergen  
Postbus 193, 3950 AD Maarn  
T: 0343 - 43 03 03  
[rpc@teslin.nl](mailto:rpc@teslin.nl) | [www.teslin.nl](http://www.teslin.nl)



