

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



Belangrijkste informatie over de belegging

Certificaten de Roesteling 1

van Gemeenschapsboerderij de Roesteling Coöperatie U.A.



Boerderij de Roesteling

Dit document is opgesteld op 02 juli 2026

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

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

Wat wordt er aangeboden en door wie?

De Certificaten de Roesteling 1 (hierna te noemen: Certificaten) worden aangeboden door Gemeenschapsboerderij de Roesteling Coöperatie U.A. (hierna te noemen: Coöperatie). De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de Certificaten.

De uitgevende instelling heeft als doel een regeneratieve gemeenschapsboerderij te ontwikkelen en exploiteren, op basis van het model van Stichting Lenteland, waarbij gestreefd wordt naar een regionale en transparante voedselketen en aan te tonen dat ecologische, sociale én economische winst op lange termijn gecombineerd kunnen worden.

De website van de aanbieder is: www.roesteling.nl.

De website van de aanbieding is: www.roesteling.nl/doe-mee/.

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

Het verwachte rendement op de Certificaten is afhankelijk van de winst die de Coöperatie maakt. De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht, waardoor u mogelijk minder rendement realiseert of zelfs uw inleg of een deel van uw inleg verliest. De belangrijkste redenen waardoor de Coöperatie mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement te realiseren of uw inleg uit te keren, zijn:

- minder opbrengst van het land dan begroot;
- schade door extreem weer;

- een langere opstartfase dan begroot, waardoor winstgevendheid langer op zich laat wachten.

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

U kunt Certificaten ook aanbieden aan de Coöperatie om deze in te trekken tegen uitkering van de zogenaamde Grondwaarde, vanaf vierentwintig (24) maanden na aankoop van de Certificaten. De Grondwaarde van de Certificaten bedraagt 86% van uw inleg. De Coöperatie zal, mits haar liquiditeit het toelaat, binnen twee (2) maanden uitvoering geven aan een dergelijk aanbod. Het kan voorkomen dat de Coöperatie uw Certificaten niet kan kopen als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt dan het risico dat u niet op het door u gewenste moment de Grondwaarde terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden.

Het resterende deel (14%) van de inleg bestaat uit de Exploitatiewaarde. De Exploitatiewaarde behorende bij ingetrokken Certificaten wordt door de Coöperatie op de balans opgenomen als een voorwaardelijke vordering ten gunste van u als belegger. Dit deel kan de Coöperatie pas terugbetalen, als de Coöperatie geen schulden heeft, als uw Certificaten door een andere belegger of andere beleggers zijn overgenomen, de liquiditeit van de Coöperatie de uitbetaling toelaat en de Coöperatie twee (2) jaar winstgevend is. De kans bestaat dat het langer duurt voordat u dit deel van uw inleg terugkrijgt, of zelfs nooit terugkrijgt.

Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over de risico's" op pagina 4.

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De Certificaten van de Coöperatie worden aangeboden aan mensen die mede-eigenaar van een regeneratieve gemeenschapsboerderij en haar grond en gebouwen willen worden, die in de regio van de Coöperatie wonen of die interesse hebben in de plannen en activiteiten van de Coöperatie.

De Certificaten zijn geschikt voor beleggers die een klein of groot budget hebben en hun inleg niet op korte termijn nodig hebben.

De Certificaten zijn niet geschikt voor beleggers die hun inleg op korte termijn nodig verwachten te hebben.

Wat voor belegging is dit?

U belegt in certificaten van een coöperatieve vereniging en wordt lid van deze vereniging.

De nominale waarde van een Certificaat is bij uitgifte € 100,-.

De intrinsieke waarde van een Certificaat is bij uitgifte € 100,-.

De prijs van een Certificaat is € 100,-.

Deelname is mogelijk vanaf vijf (5) Certificaten, derhalve € 500,-

De datum van uitgifte van de Certificaten is hooguit 14 dagen na het moment van betaling. De uiterste uitgiftedatum van de Certificaten is 14 juli 2027.

De looptijd van de Certificaten is niet beperkt.

De Coöperatie kan eerder andere certificaten uitgegeven hebben en/of in de toekomst andere certificaten uitgeven. Als de Coöperatie tot winstuitkering overgaat, zal tachtig procent (80%) daarvan ten goede komen van de certificaathouders, naar rato van het aantal certificaten dat zij hebben, vermenigvuldigd met de duur (in hele maanden) dat zij deze certificaten hebben.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje “Nadere informatie over het rendement” op pagina 5.

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

U kunt er vrijwillig voor kiezen om over uw inleg emissiekosten te betalen. U kunt kiezen om 0%, 2% of 4% emissiekosten te betalen. U betaalt geen jaarlijkse lidmaatschapskosten of een vergoeding voor onderhoud en administratie. De algemene ledenvergadering van de Coöperatie, waarin u ook een stem krijgt, kan in de toekomst wel besluiten tot het vaststellen van lidmaatschapskosten.

Bij verkoop van uw Certificaten betaalt u geen administratiekosten.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elk Certificaat van € 100,- wordt € 86,- gebruikt voor de financiering van grond en gebouwen en eventuele verbouwingen daaraan. Het overige deel, € 14,- per Certificaat, wordt gebruikt voor de financiering van de exploitatie van de Coöperatie, bijvoorbeeld voor het aankopen van plant en zaaigoed, gereedschappen en werktuigen, andere inkopen en kosten, het financieren van aanloopverliezen en als werkkapitaalbuffer.

Uw inleg behoort tot het eigen vermogen van de Coöperatie.

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje “Nadere informatie over de besteding van de opbrengst” op pagina 5.

Nadere informatie over de belegging

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

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

Nadere informatie over de aanbieder

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de Certificaten. De uitgevende instelling is een coöperatie, opgericht op 19 februari 2025 en gevestigd in gemeente Loon op Zand, onder het KvK-nummer 96480173. Het adres van de uitgevende instelling is Roestelbergseweg 4, 5171 RL Kaatsheuvel. De website van de uitgevende instelling is www.roesteling.nl.

Contactpersonen: Annemiek van Tol en Christian van Tol. E-mailadres: info@roesteling.nl.

De uitgevende instelling wordt bestuurd door Annemiek van Tol en Stichting Lenteland. Stichting Lenteland wordt bestuurd door Wouter Veer, Derk Loorbach, Dorien Goris en Eliane Bakker.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:

- het verkrijgen of beheren – voor eigen rekening of als gemachtigde – van landgoederen, gronden en gebouwen in eigendom, erfpacht, pacht, huur of enigerlei andere vorm;
- waarborgen dat het beheer of het bezit van deze gronden niet gedreven wordt door individuele belangen van leden of andere betrokkenen, maar gericht is op de continuïteit en instandhouding van de Coöperatie en het achterliggende gedachtengoed;
- het ontwikkelen en exploiteren van een regeneratieve gemeenschapsboerderij, zijnde een kleinschalig multifunctioneel agro-ecologische bedrijf;
- streven naar een regionale en transparante voedselketen, waarbij de geoogste producten binnen een straal van 50 km zullen worden verkocht en waarbij gestreefd wordt naar zoveel mogelijk betrokkenheid tussen consument en producent;
- aantonen dat ecologische, sociale én economische winst op lange termijn gecombineerd kunnen worden.

Nadere informatie over de risico's

Minder opbrengst van het land dan begroot: Het risico bestaat dat in een jaar de opbrengst lager uitvalt dan gebruikelijk is voor de type gewassen en toegepaste landbouwmethoden. Dit kan invloed hebben op de omzet van de Coöperatie. Hierdoor kan de winst van de Coöperatie lager uitvallen of kan zelfs een verlies ontstaan.

Schade door extreem weer: Door extreem weer kunnen gewassen beschadigd raken, bijvoorbeeld door droogte, overstroming, storm of hagel. In dat geval kunnen gewassen minder oogst opleveren, of kan zelfs een hele oogst verloren gaan. De boeren zullen waar mogelijk passende maatregelen treffen om dit te voorkomen. Toch is het niet volledig uit te sluiten dat door dit risico de omzet en winst lager uitvallen, of kan zelfs een verlies ontstaan.

Een lagere prijs voor de verkochte producten: De opbrengst kan door een overschot aan vergelijkbaar aanbod van concurrenten, een lagere of afnemende vraag en/of tegenvallende kwaliteit, lager zijn dan begroot. Door dit risico kunnen de omzet en winst lager uitvallen, of kan zelfs een verlies ontstaan.

Een langere opstartfase: De boerderij kent een opstartfase van een paar tot enkele jaren. Het kan zijn dat de productie minder snel groeit dan begroot, waardoor de omzet langere tijd lager uitvalt en waardoor langer dan begroot sprake is van verlies.

Hogere kosten: De kosten van de Coöperatie, zoals kosten voor aanleg, zaaigoed, salaris en verzekeringen, kunnen hoger uitvallen dan begroot. Hierdoor daalt de winst van de Coöperatie of kan zelfs een verlies ontstaan.

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbidding bedraagt maximaal € 995.000,-.

Dit bedrag kan ook lager zijn als niet op alle Certificaten wordt ingeschreven. De minimale opbrengst is € 100.000,-.

Van elke € 100,- van uw inleg wordt € 86,- gebruikt voor de financiering van registergoederen en eventuele verbouwingen daaraan. Dit deel van de uitgifteprijs van de Certificaten is de Grondwaarde en deze bedragen worden toegevoegd aan de Grondreserve. Het resterende deel van de uitgifteprijs is de Exploitatiewaarde en deze bedragen worden toegevoegd aan de Exploitatiereserve. De Exploitatiereserve wordt aangewend voor de financiering van de exploitatie van de Coöperatie, bijvoorbeeld voor het aankopen van plant en zaaigoed, gereedschappen en werktuigen, andere inkopen en kosten, het financieren van aanloopverliezen en als werkkapitaalbuffer.

De maximale opbrengst is voldoende voor voornoemde bestedingen. Als niet op alle Certificaten wordt ingeschreven, wordt het tekort gefinancierd met de bestaande leningen die verstrekt zijn door Stichting Lenteland.

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

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van dividend.

De belegger ontvangt het dividend jaarlijks.

Er is geen eerste uitbetalingsdatum vastgesteld.

Het rendement kan enkel vergoed worden (eventueel uit de inleg van (andere) beleggers) indien de Coöperatie voldoende liquiditeit heeft voor de uitkering en de liquiditeitsprognose voor de komende vierentwintig (24) maanden, rekening houdend met seizoensinvloeden en benodigde of gewenste groei- of

vervangingsinvesteringen. Bovendien dient de Coöperatie geheel gefinancierd te zijn door certificaathouders en niet meer met leningen, tenzij leninggevers instemmen met een uitkering.

Als de Coöperatie tot winstuitkering overgaat, zal tachtig procent (80%) worden uitgekeerd aan beleggers, naar rato van het aantal certificaten dat zij hebben, vermenigvuldigd met de duur (in hele maanden) dat zij deze certificaten hebben. De Coöperatie kan eerder andere certificaten uitgegeven hebben en/of in de toekomst andere certificaten uitgeven.

Naast de beleggers, ontvangen boeren en oud boeren van de Coöperatie twintig procent (20%) van de winstuitkering.

Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

De Coöperatie is actief sinds 19 februari 2025. De volgende financiële situatie is de meest recent beschikbare informatie:

Balans

De datum van deze informatie is 30-6-2026.

Het eigen vermogen bedraagt € 1.339.332 en bestaat uit:

- Inleg certificaathouders: € 108.000
- Inlegreserve lid B: 1.317.000,-
- Aanloopverliezen t/m kwartaal 2 2026: € -/- 85.668

Het vreemd vermogen bedraagt € 3.123.236 en bestaat uit:

- Hypothecaire lening van Stichting Lenteland: € 2.953.550,-
- Exploitatie lening van Stichting Lenteland: € 160.000,-
- Crediteuren: 9.686

De verhouding eigen vermogen/totaal vermogen (solvabiliteit) is 30,01%

Het werkkapitaal bedraagt €23.578 en bestaat uit:

- Kas, banktegoeden en debiteuren: € 23.123
- Saldo van debiteuren en crediteuren: € 455

Het bedrag aan uitstaande leningen is € 3.113.550,- Dit betreft twee leningen die de uitgevende instantie op 31 december 2030 (exploitatie) en 31 december 2032 (hypothecair) afgelost moet hebben.

De hypothecaire lening van Stichting Lenteland kent een rente van 1,2% en is gemaximeerd op € 4.250.000,- waarvan € 3.040.000,- is opgenomen. Vanaf 2027 geldt per kwartaal een aflossingsverplichting van tenminste € 150.000,-, ten eerste te betalen 5 dagen voor 31 maart 2027.

De exploitatie lening van Stichting Lenteland kent een rente van 5% en is gemaximeerd op € 500.000,-, waarvan € 160.000,- is opgenomen.

Zekerheden

De uitgevende instelling heeft wel zekerheden en geen garanties verleend aan Stichting Lenteland voor een bedrag van € 4.250.000,-. Dit betreft een hypotheekrecht, behorende bij de hypothecaire lening.

Resultatenrekening

De volgende informatie ziet op 30 juni 2026 (vanaf datum oprichting) en is de meest recent beschikbare informatie.

- De omzet voor deze periode bedraagt € 53.907,-.
- De inkoopkosten over deze periode bedragen € 16.322,-.
- De overige kosten over deze periode bedragen € 102.514,-.
- De financieringskosten over deze periode bedragen € 20.738,-.
- De nettowinst over deze periode bedraagt € -/85.668,-.

De volgende informatie ziet op de situatie na uitgifte van de Certificaten.

De opbrengst van de aanbieding is maximaal € 995.000,-. Het streefbedrag van de uitgifte is minimaal € 300.000,-.

Als de opbrengst € 300.000 is, wordt het vreemd vermogen deels afgelost (met 86% van de opbrengst) en bedraagt het totale vreemd vermogen na uitgifte van de Certificaten naar verwachting € 2.865.248,-.

Na de uitgifte van de Certificaten is de verwachte verhouding eigen vermogen/totaal vermogen (solvabiliteit) 36,39%

De Coöperatie kan in de toekomst andere certificaten uitgeven. Er kan daarnaast additionele financiering aangetrokken worden.

Na de uitgifte van de Certificaten zal het werkkapitaal stijgen met 14% van de opbrengst van de certificaten. In dit voorbeeld bedraagt het werkkapitaal dan € 65.578 en bestaat uit:

- Kas en banktegoeden: € 65.123
- Crediteuren: € 455

In de hierboven beschreven situatie na de uitgifte van de Certificaten is geen rekening gehouden met tussentijdse wijzigingen in eigen vermogen, vreemd vermogen en werkkapitaal, als gevolg van lopende kosten, exploitatie, investeringen en indien nodig het aangaan van nieuwe leningen.

Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op 1 juli 2026 en eindigt op 30 juni 2027.

De datum van uitgifte van de Certificaten is hooguit 14 dagen na het moment van betaling. De uiterste uitgiftedatum van de Certificaten is 14 juli 2027.

Inschrijving kan via www.roesteling.nl/doe-mee/.