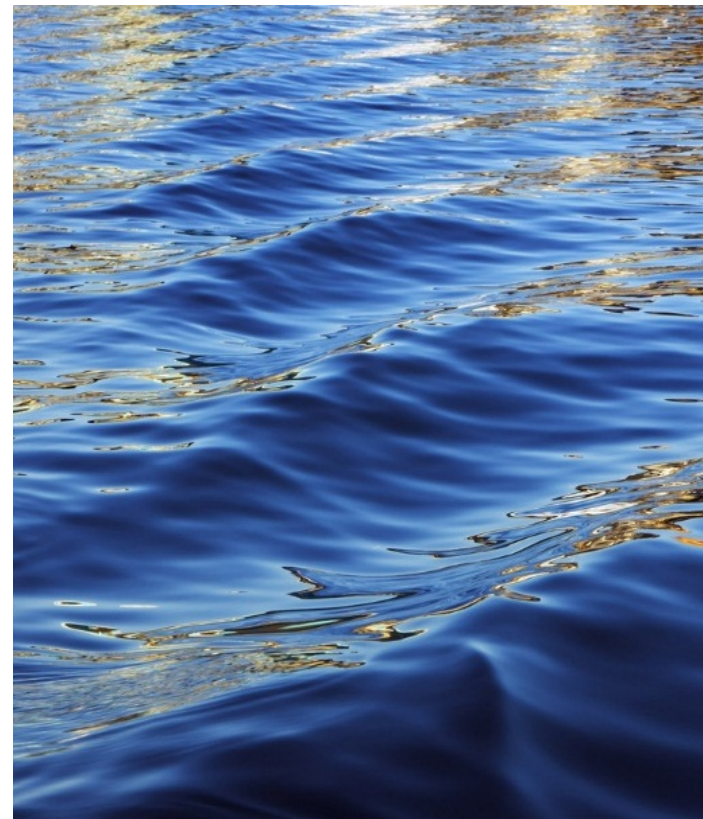




AGRI-LL-INVEST



# Inhoudsopgave

- Investeren in landbouwgronden als ultiem wapen tegen het koopkrachtverlies van de Euro
- Zoeken naar een geschikte investeringsomgeving
- De notarisbarometer
- Het team
- Het project
- De investering
- De vergoeding



# Agri-LL-Invest

Investeren in landbouwgronden als ultieme wapen  
tegen het koopkrachtverlies van de Euro



# Investeren in landbouwgronden als ultieme wapen tegen het koopkrachtverlies van de Euro.

- Uitgangspunten
- Strategie voor bestaande portefeuilles
- Waarom akkerlandbouwgronden?
- Welke factoren bepalen de waarde van akkerlandbouwgrond?



# Investeren in landbouwgronden als ultieme wapen tegen het koopkrachtverlies van de Euro.

- **Uitgangspunten**

- ❖ Vastgoed is een vaste waarde in de allocatie van het vermogen.
- ❖ De prijzen van akkerlandbouwgronden zijn de laatste 10 jaar harder gaan stijgen dan hun lange termijn gemiddelde.
- ❖ De Europese Centrale Bank heeft zijn inkoopprogramma van overheidsobligaties hernomen en laat de korte rente verder dalen.
- ❖ Beleggers en spaarders worden nu geconfronteerd met negatieve rentes op overheidsobligaties en zelfs op de obligaties uitgegeven door grote bedrijven.
- ❖ Dit alles zal leiden tot **inflatie**, de komende jaren zal inflatie terug prominent aanwezig zijn in ons leven.

# Investeren in landbouwgronden als ultieme wapen tegen het koopkrachtverlies van de Euro.

- **Strategie voor bestaande portefeuilles**

- ❖ Obligaties worden niet hernieuwd tot er een voldoende grote vergoeding is voor het risico.
- ❖ Rendementen op nieuw vastgoed zijn sterk dalend. De oudere verhuurde gebouwen wordt niet gerenoveerd, maar verkocht.
- ❖ De vrijgekomen gelden worden belegd in akkerlandbouwgrond.

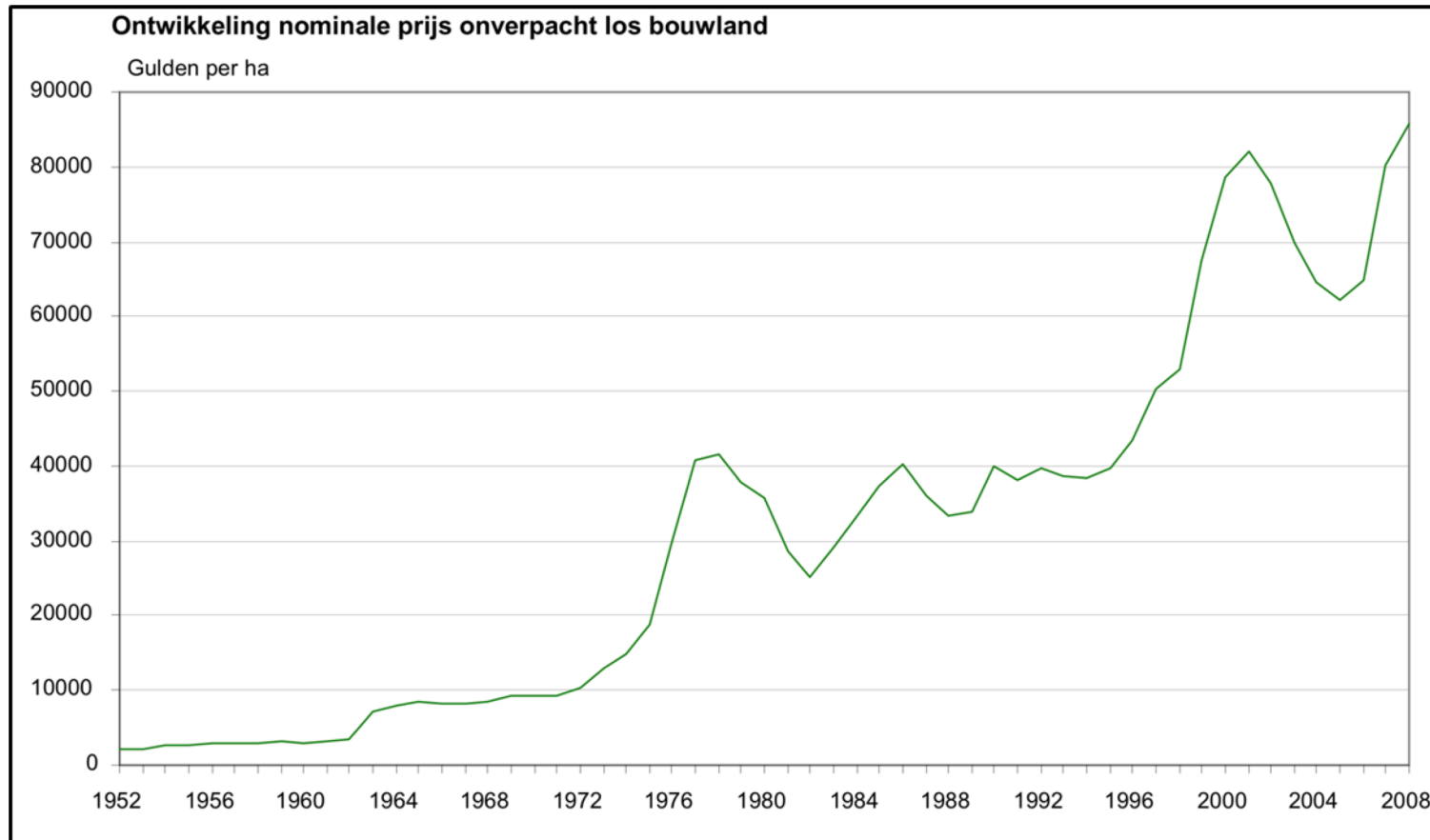
# Investeren in landbouwgronden als ultieme wapen tegen het koopkrachtverlies van de Euro.

## Waarom akkerlandbouwgronden

- ❖ De waarde van akkerlandbouwgrond is sterk gecorreleerd met de inflatie.
- ❖ De vraag naar extra akkerlandbouwgronden voor agro-industriële gewassen neemt gestaag toe.
- ❖ Het areaal wordt ieder jaar kleiner.  
In Vlaanderen verdwijnt ieder jaar meer dan 5 000 ha.  
Akkerlandbouwgronden worden steeds schaarser.
- ❖ Tussen 1952 en 2008 steeg de nominale prijs van onverpachte akkerlandbouwgronden jaarlijks gemiddeld met 6,8%. De gemiddelde inflatie in deze periode van 56 jaar was 3,6%. Dus een gemiddelde stijging per jaar met 3,2% bovenop de inflatie.

# Investeren in landbouwgronden als ultieme wapen tegen het koopkrachtverlies van de Euro.

- **Grafiek : Ontwikkeling van de nominale prijs van onverpacht akkerlandbouwgrond : 1952 – 2008**



Bron: Jan Luijt en Martien Voskuilen "Lange termijn ontwikkeling van de agrarische grondprijs."

# Investeren in landbouwgronden als ultieme wapen tegen het koopkrachtverlies van de Euro.

- Welke factoren bepalen de waarde van landbouwgrond?

- ❖ Intrinsieke waarde
- ❖ Omgevingsfactoren
- ❖ Subjectieve factoren
- ❖ Beperkende factoren



# Investeren in landbouwgronden als ultieme wapen tegen het koopkrachtverlies van de Euro.

- Welke factoren bepalen de waarde van landbouwgrond?

## ❖ Intrinsieke waarde

- Bodemvruchtbaarheid
- Erosiegevoeligheid en reliëf
- Grootte en vorm van het perceel
- Toegang tot water
- Bereikbaarheid
- ...



# Investeren in landbouwgronden als ultieme wapen tegen het koopkrachtverlies van de Euro.

- Welke factoren bepalen de waarde van landbouwgrond?

## ❖ Omgevingsfactoren

- Waarde van andere gronden in de omgeving
- Vraag en aanbod
- Landschapswaarde
- Peri-urbane druk voor niet-landbouwgebruik
- Verschil tussen verkoopprijs en pachtprijs
- Kans op bestemmingswijziging
- Verloop van de prijs van woningen
- Nabijheid van agro-industriële bedrijven
- ...

# Investeren in landbouwgronden als ultieme wapen tegen het koopkrachtverlies van de Euro.

- Welke factoren bepalen de waarde van landbouwgrond?

## ❖ Subjectieve factoren

- Voor de eigenaar
- Voor de pachter



# Investeren in landbouwgronden als ultieme wapen tegen het koopkrachtverlies van de Euro.

- Welke factoren bepalen de waarde van landbouwgrond?

- ❖ Beperkende factoren

- Koppeling met natuur
    - Nitraatrichtlijn
    - Grond noodzakelijk voor mestafzet
    - Pachtwetgeving
    - Subsidies
    - Grondgebonden quota
    - Tijdelijke overloopruimte voor overtollig rivierwater







# AGRI-LL-INVEST

Zoeken naar een geschikte investeringsomgeving



# Zoeken naar een geschikte investeringsomgeving

- Een volwaardige activaklasse

- ❖ Gevolgen van de beurscrash in 2008

- Een terugkeer naar tastbare activa

- Goud
      - Vastgoed
      - Kunstwerken

- Een terugkeer naar gronden :

- Landbouwgrond is een nieuwe goudstaaf geworden.



# Zoeken naar een geschikte investeringsomgeving

- Te midden in een investeringsuniversum arm aan concurrenten.
- ❖ Weinig marktspelers bieden een institutionele en doelgerichte oplossing die beantwoordt aan de behoeften van de belegger - investeerder.
- ❖ Agri-LL-Invest levert een unieke professionele investeringsoplossing in een activaklasse die niet correleert met andere investeringsmogelijkheden.





# AGRI-LL-INVEST

De Notarisbarometer

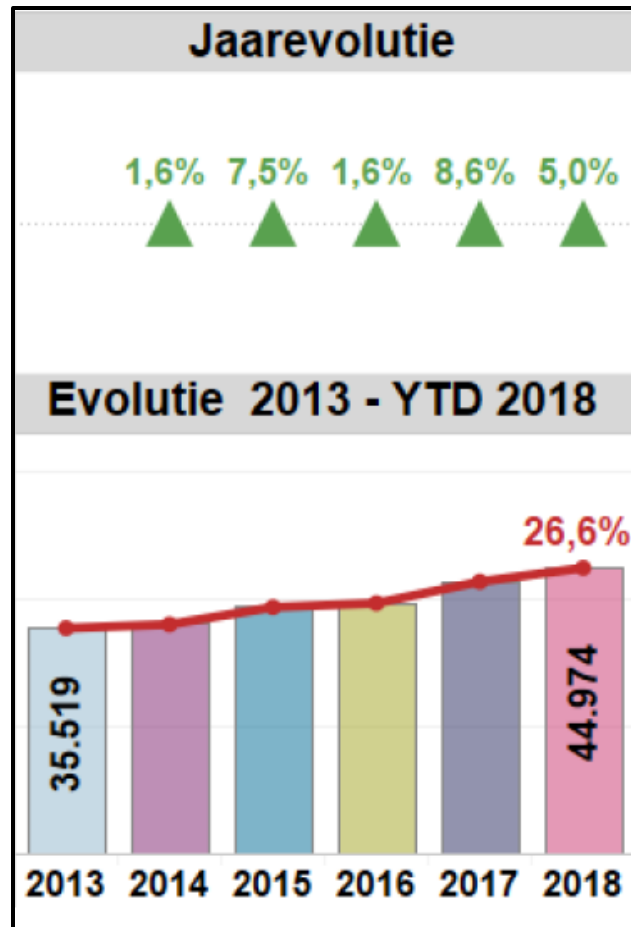
# De Notarisbarometer

- Cijfers uit de notarisbarometer voor landbouwgronden ( gemiddelde van alle verleden aktes zowel vrije landbouwgronden, als verpachte landbouwgronden en weiden)
  - ❖ 2018: gemiddeld € 45.000/ha voor onderhandelde percelen
  - ❖ Prijs per ha gegroeid met 26,6% over een periode van 5 jaar
  - ❖ Vlaanderen is 40% duurder dan Wallonië
  - ❖ Grote prijsvariaties binnen elke provincie, afhankelijk van hun situatie, vb. grenzen aan het buitenland,...
- De zone Doornik-Luik : groot potentieel.





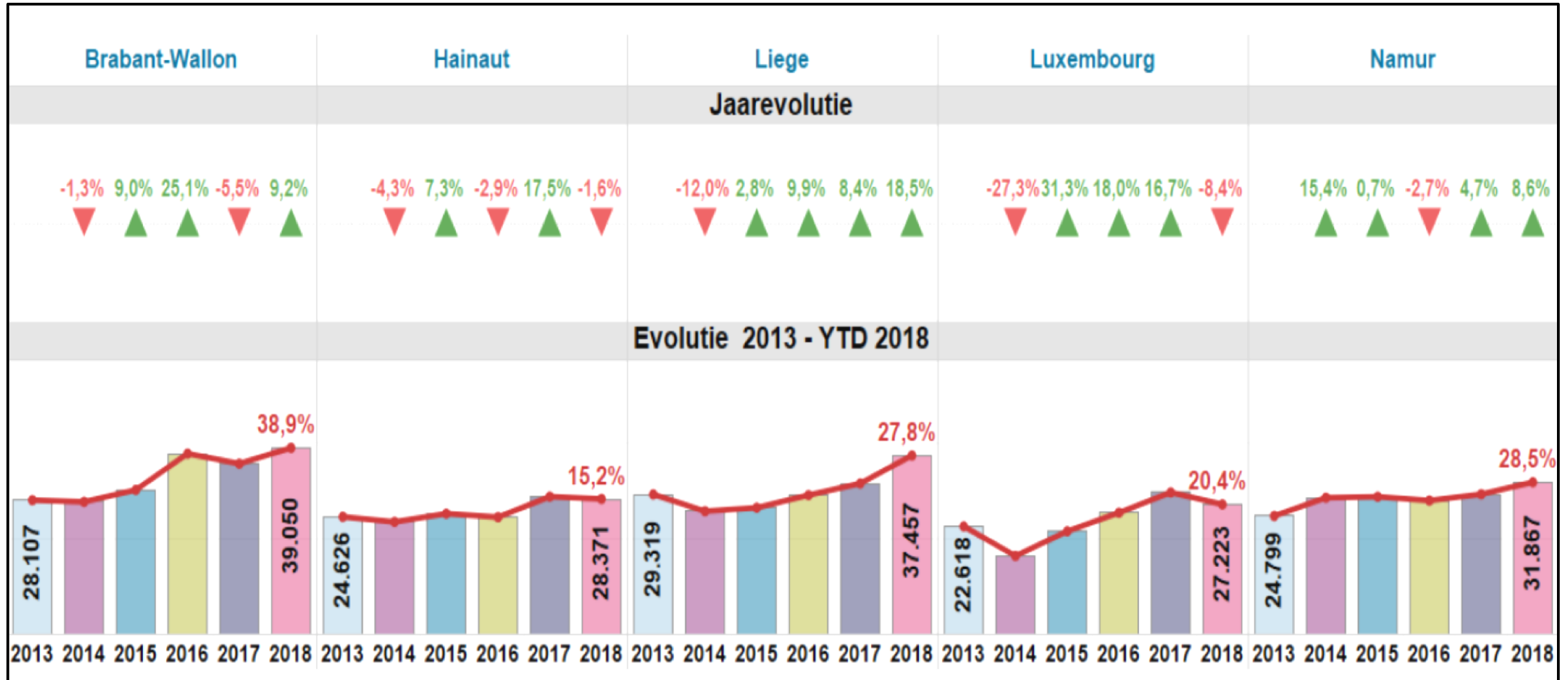
# Evolutie van de gemiddelde prijs : **Nationale analyse**



26,6 % stijging in 5 jaar



# Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs per hectare in de Waalse provincies





# AGRI-LL-INVEST

Het team

# Het team

- **Aankoopteam**

- ❖ Johan Hemelaere

- ❖ Adviseurs : Country Estates Belgium

- Lionel le Hardÿ de Beaulieu
    - Bruno de Theux
    - François Amory



# Het team

- **Het uitbatingsteam**

- ❖ Cense et Abbaye SA
  - Directie: Didier del Marmol
  - Wallonië

*Cense et Abbaye s. a.*

Gestion de Propriétés Rurales



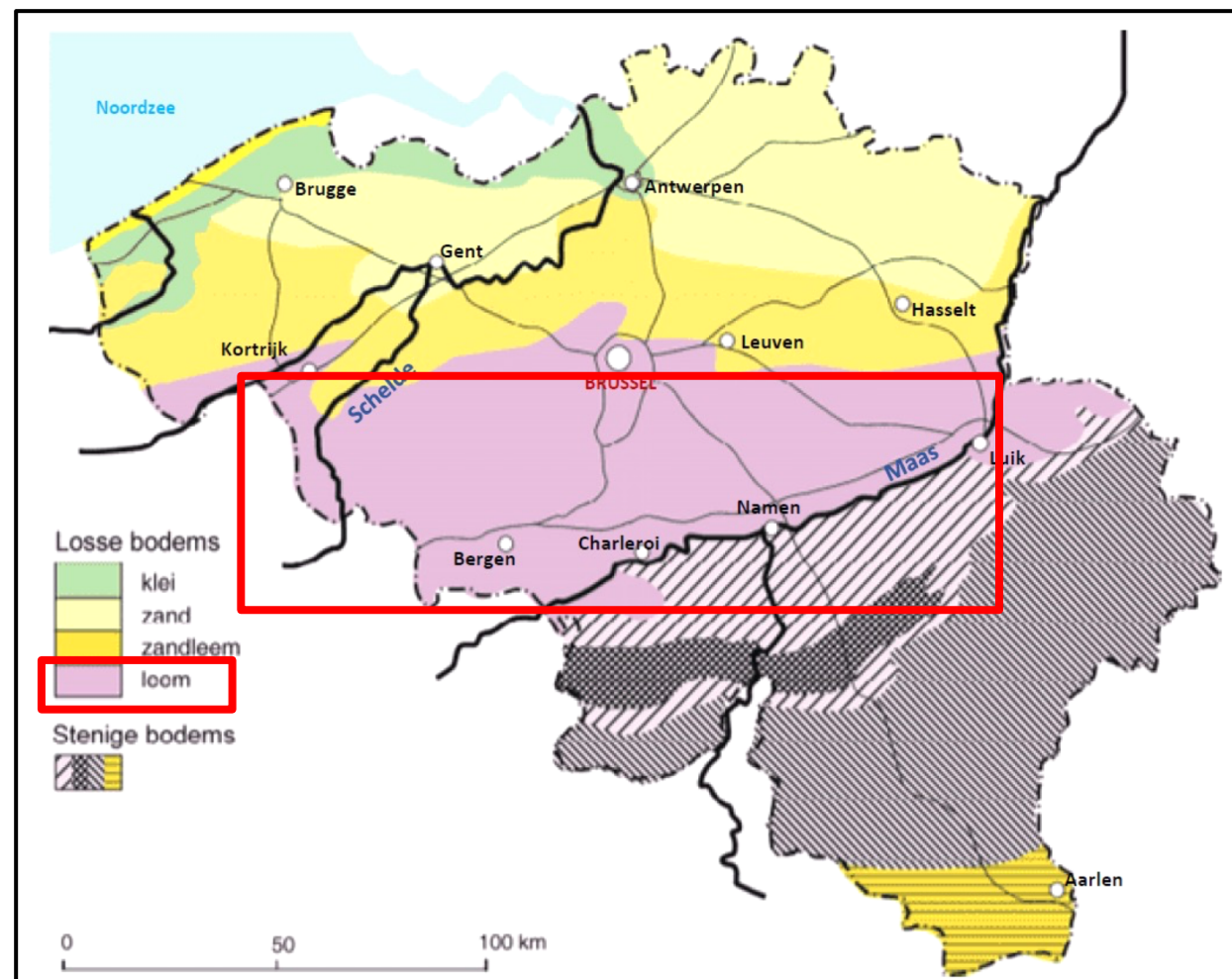
# AGRI-LL-INVEST

Het project

# Het project

- **Verwerving: streefdoel**

- ❖ Aankoop van 1000ha akkerlandbouwgrond
- ❖ In België in een zone van Doornik tot Luik
- ❖ **Lemige bodems, deze zijn zeer vruchtbaar en houden voldoende water vast**
- ❖ Blokken van minimum 10 ha
- ❖ Vrij van alle pachtovereenkomsten
- ❖ Belangrijkste targets
  - Solvabele families, rijk aan landbouwgronden, maar met beperkte liquide middelen.
  - Aanbieden van de mogelijkheid om uit onverdeeldheid te treden.
  - Discrete en vertrouwelijke transacties buiten de markt.
- ❖ Op heden reeds 427,28 ha aangekocht





# Het project

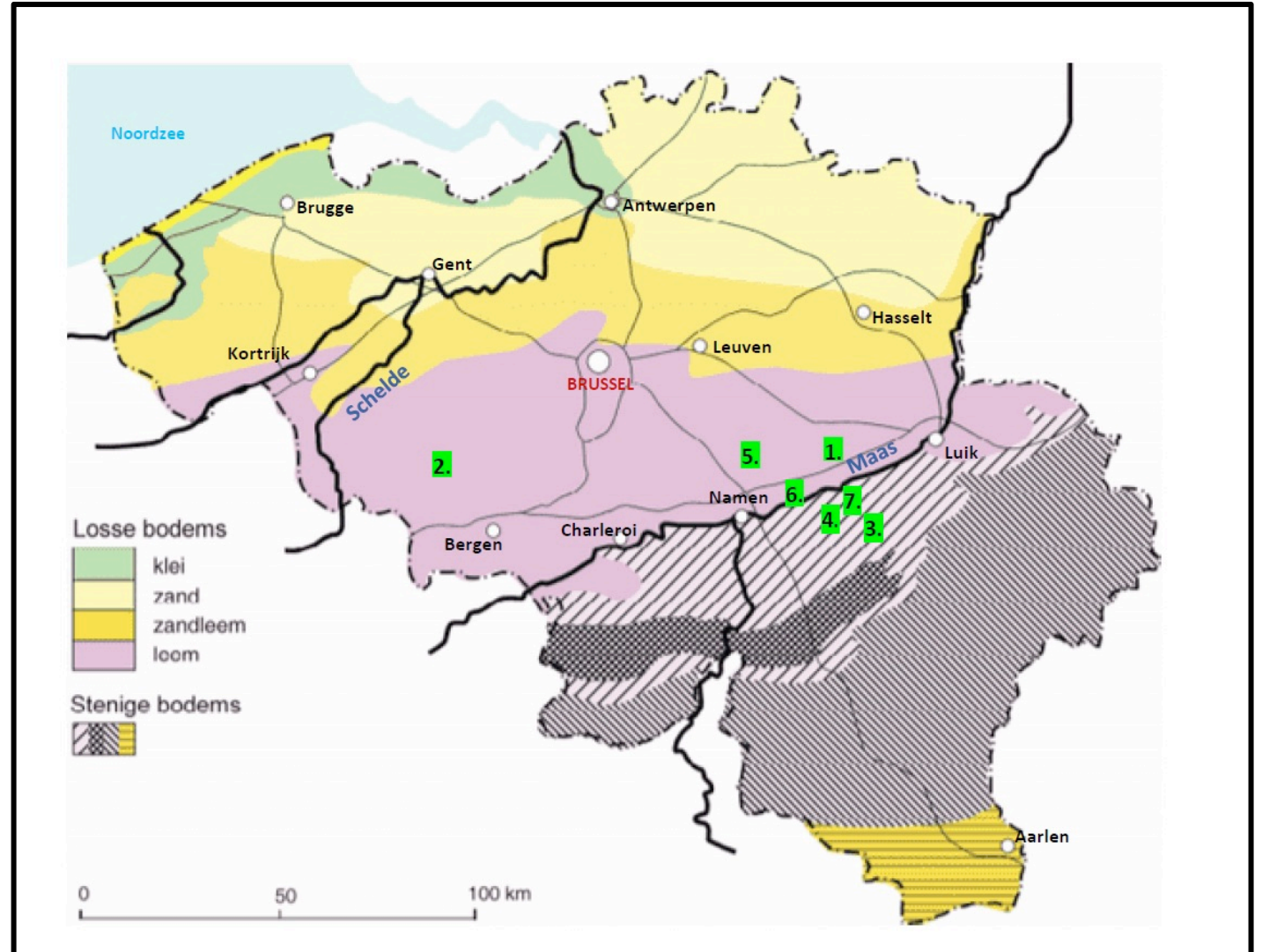
- **Uitbating**

- ❖ Gedurende 9 jaar
- ❖ Verschillende teelten: aardappelen, vlas, witloof, erwten, bonen,...
- ❖ Erkende en gecertificeerde Belgische professionelen
- ❖ Volgens een goedgekeurd teeltplan

# Het project

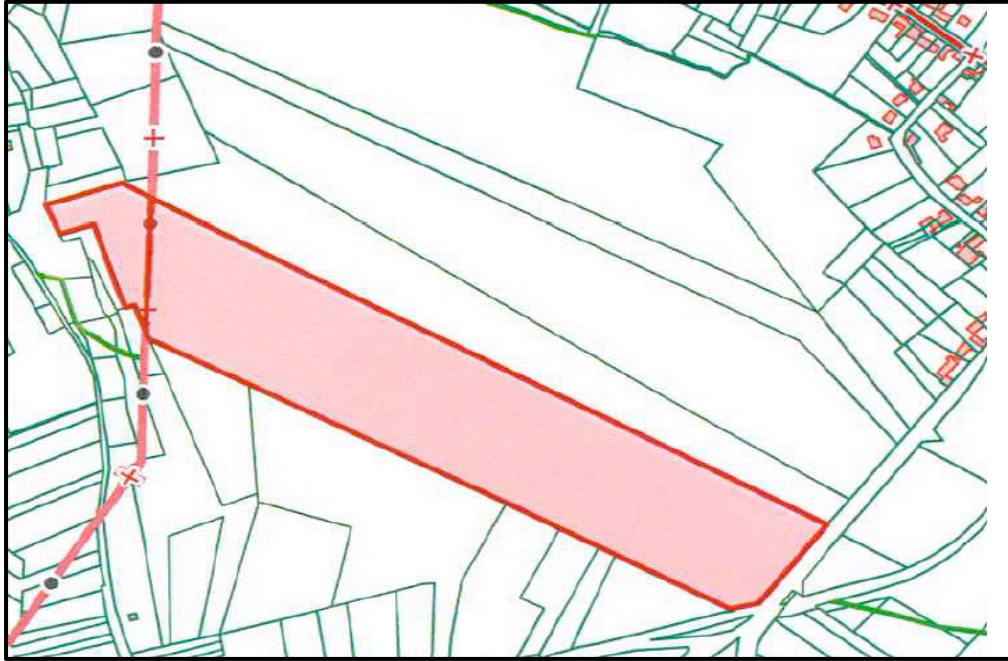
- Op heden reeds 427,28 ha

1. Hannut
2. Maulde
3. Huy-Marchin
4. Flostoy
5. Liernu
6. Mehaigne
7. Hamois





# Hannut



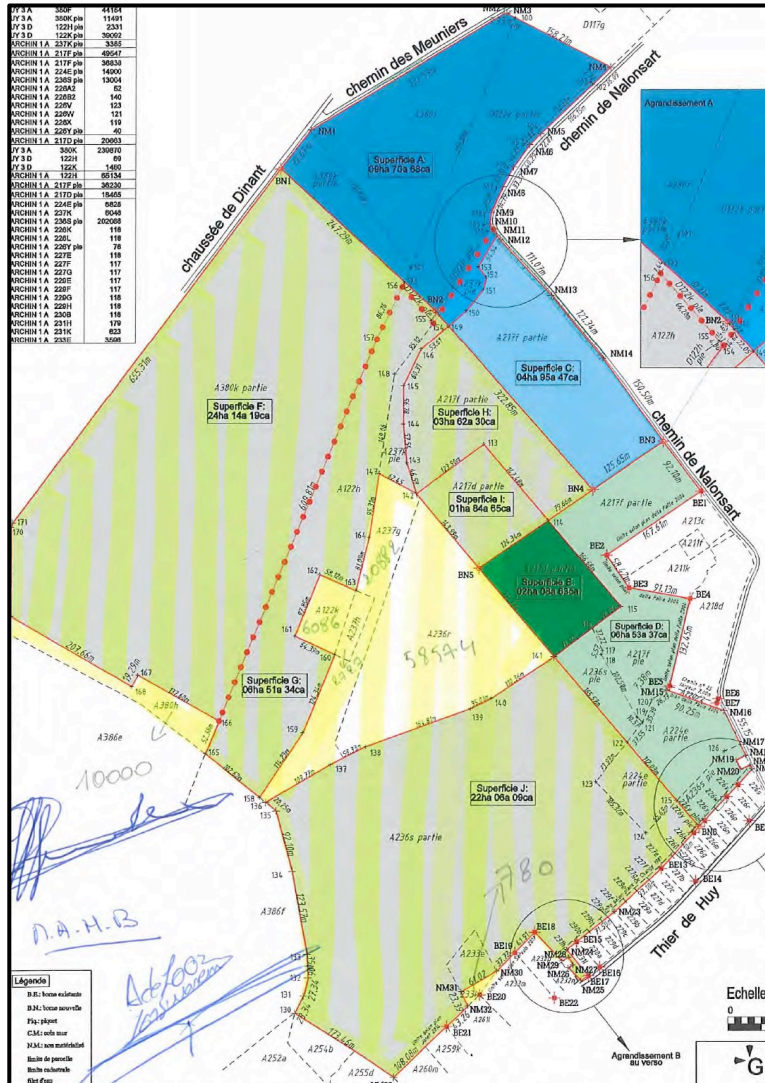
- 10 ha landbouwgrond
- Aangekocht eind 2018
- Teelten 2020:
  - ❖ Seizoenspacht: € 1000/ha

# Maulde



- 11,85 ha akkerland
- Aangekocht begin 2019
- Teelten 2020:
  - ❖ Granen

# Huy-Marchin



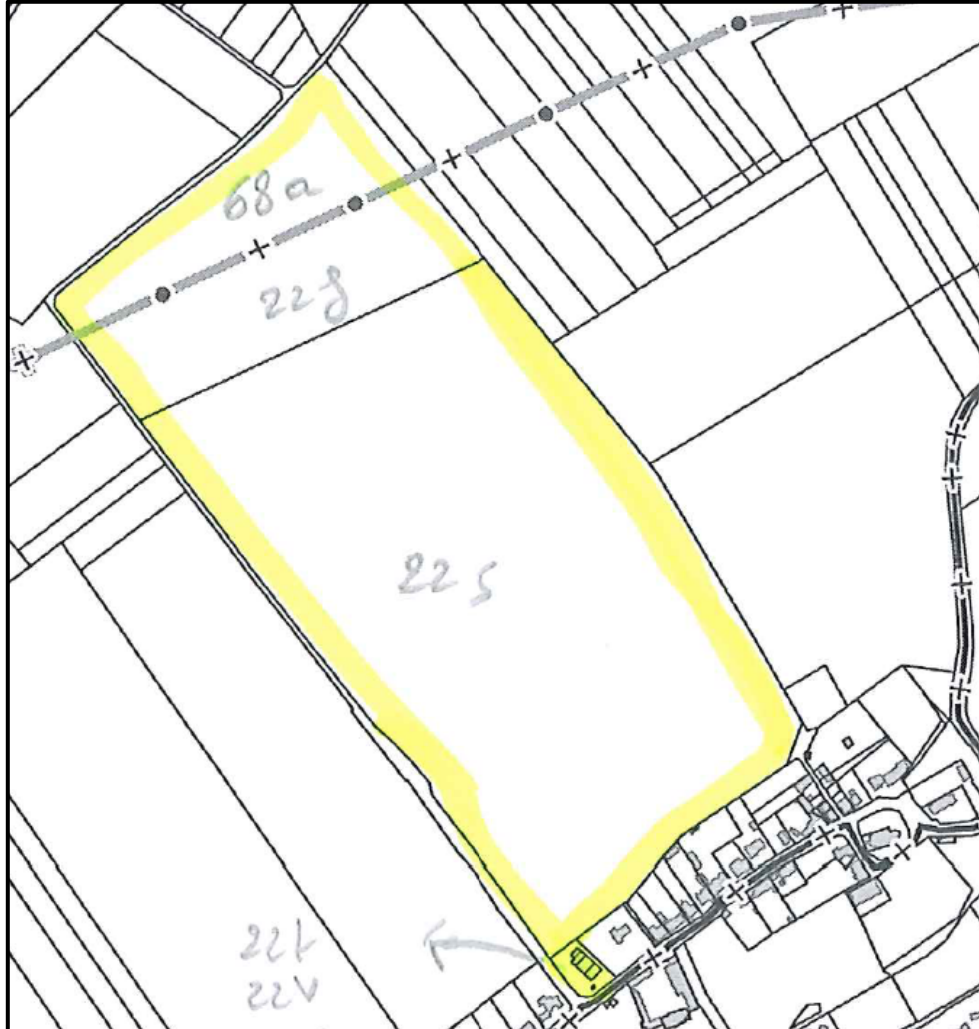
- 68 ha
- Aangekocht maart 2019
- Teelten 2020:
  - ❖ Seizoenspacht : Vlas € 1.200/ha
  - ❖ Granen

This is a detailed cadastral map of a rural area in France. The map shows a network of roads and numerous land parcels, some of which are shaded in brown. A prominent feature is a circular road junction in the center-right. Various place names and parcel identifiers are labeled across the map, such as "Belle d' au Grand Tr.", "Fauil", "Trieux", "Emeuille", "Tillieu", "Tailla", "Grand", "Moult", "Petit", "Poste", "Rondelle", and "Carnet". A scale bar at the bottom left indicates distances from 0 to 100 meters.

- 168,52 ha
- Aangekocht mei 2019
- Palend aan de percelen te Hamois
- Teelten 2020:
  - ❖ Seizoenspacht : Aardappelen € 1.500/ha
  - ❖ Seizoenspacht : Vlas € 1.200/ha
  - ❖ Granen



# Liernu



- 26,41 ha
- Aangekocht februari 2019
- Fruitboomgaard
  - ❖ Seizoenspacht € 1.500/ha
- Asperges
  - ❖ Seizoenspacht € 1.500/ha
- Erfpacht windmolen: € 12.300/jaar

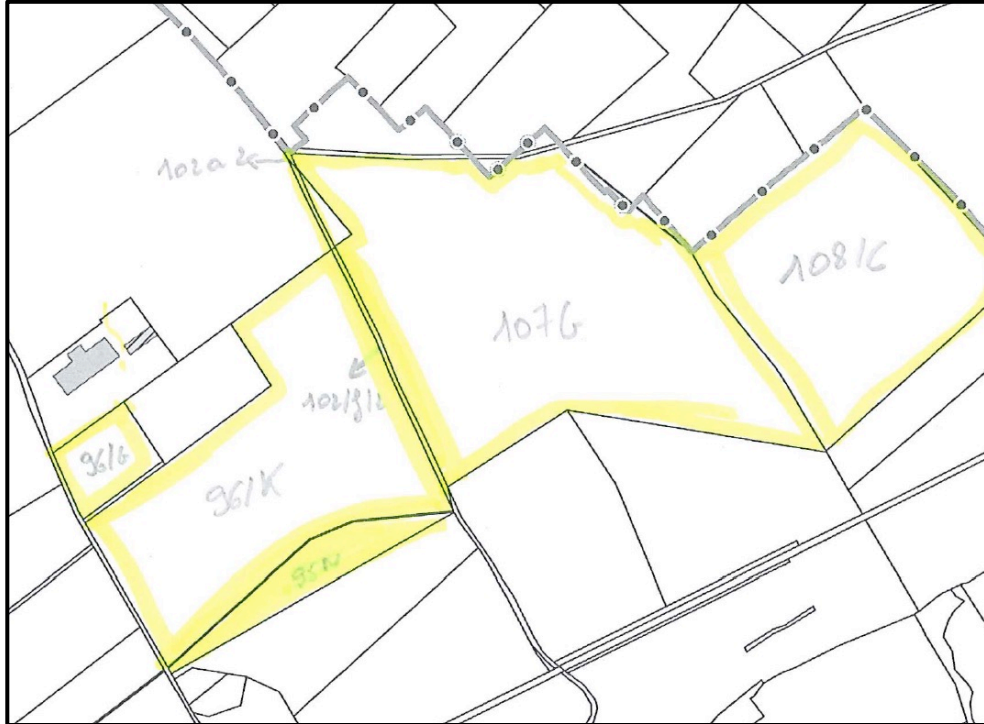


# Mehaigne



- 92 ha
- Aangekocht mei 2019
- Teelten 2020:
  - ❖ Seizoenspacht : Aardappelen € 1.850/ha
  - ❖ Erwtten
  - ❖ Granen

# Hamois



- 51,06 ha
- Aangekocht september 2019
- Teelten 2020:
  - ❖ Seizoenspacht: Vlas € 1.200/ha
  - ❖ Seizoenspacht: Aardappelen € 1.700/ha



# AGRI-LL-INVEST

De investering

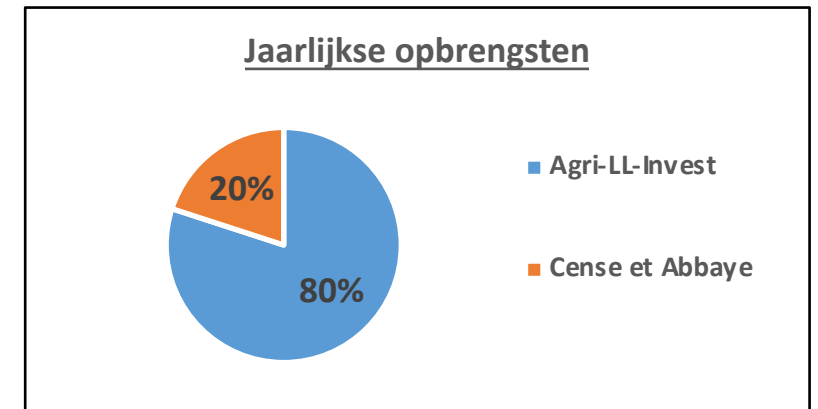
# De investering

- De investering
  - ❖ Minimum : € 250.000
  - ❖ C-aandelen
  - ❖ EXIT na drie jaar is mogelijk en daarna ieder jaar per 31 december (degressieve redemption fee van 2% op de intrinsieke waarde en aanrekening van 10% performance fee op het verschil tussen de intrinsieke waarde en de waarde van het aandeel bij start. )
  - ❖ EXIT na negen jaar waarbij alle aandelen van Agri-LL-Invest verkocht worden aan een institutionele investeerder tegen de beste prijs. De opbrengst keert voor 100% terug naar de investeerders-vennoten .
  - ❖ Investeringskapitaal: €25 mio waarvan reeds 12 mio opgehaald en geïnvesteerd.

# De investering

## • Rendement en doelstelling

- ❖ Investering werkt met een hefboom :
  - 40% eigen middelen (aankoopkosten inbegrepen ).
  - 60% financiering.
- ❖ Door Fortis werd een bullet toegestaan van 32 mio euro met een jaarlijkse interest van 1,54%
- ❖ **Verwachte rendabiliteit van de eigen middelen bij een stijging van :**
  - 50% op 9 jaar : 125 % . Dit is een gemiddeld rendement van **13,88%/jaar.**
  - 100% op 9 jaar : 250%. Dit is een gemiddeld rendement van **27,77%/jaar.**
- ❖ **Jaarlijkse opbrengsten uitbating areaal gronden**
  - Cense et Abbaye: 20%
  - CVBA Agri-LL-Invest: 80%
  - Deze 80% zal gebruikt worden om de interesten en werkingskosten te betalen.
  - Dividend betaling : 100% van de nettowinst.







# AGRI-LL-INVEST

De vergoeding

# De vergoeding

- 1% vaste managementfee per jaar op de intrinsieke waarde.
- 10 % performance fee op de gerealiseerde meerwaarde bij exit.
- De intrinsieke waarde per aandeel wordt berekent door ieder jaar een expert schatter de waarde van ieder perceel te laten bepalen en de totale waarde te delen door het aantal uitstaande aandelen.
- De revisor attesteert ieder jaar de intrinsieke waarde van het aandeel.