

Essentiële-informatiedocument

Doel

Dit document geeft u essentiële informatie over dit beleggingsproduct. Het is geen marketingmateriaal. Deze informatie is wettelijk voorgeschreven om u te helpen de aard, de risico's, de kosten, de mogelijke winsten en verliezen van dit product te begrijpen en u te helpen het met andere producten te vergelijken.

Product

Dit is het essentiële informatiedocument van **Stadsvisch C.V.** (het "**Fonds**"). De beheerder van het Fonds is **Roderwolde Beheer B.V.** (de "**Beheerder**"). De website van de Beheerder is www.stadsvisch.nl. Bel 050-2101021 voor meer informatie. De Autoriteit Financiële markten ("AFM") is verantwoordelijk voor het toezicht op de Beheerder met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument. De Beheerder is vrijgesteld van de vergunningplicht op grond van artikel 2:66a lid 1 en 2 Wet op het financieel toezicht ("Wft"). Deze vrijstelling wordt het AIFMD-registratieregime genoemd. De Beheerder en het Fonds zijn geregistreerd bij de AFM onder het AIFMD-registratieregime. Op de Beheerder en het Fonds wordt geen toezicht uitgeoefend door de AFM en De Nederlandsche Bank ("DNB") op grond van het Deel Gedragstoezicht financiële ondernemingen en het Deel Prudentieel toezicht financiële ondernemingen. Dit document is opgesteld op 15 december 2025. Het Fonds kwalificeert als een alternatieve beleggingsinstelling (*abi*).

WAARSCHUWING: U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

Wat is dit voor een soort product?

Soort: Het Fonds is een commanditaire vennootschap ("C.V.").

Looptijd: Het Fonds heeft een onbepaalde looptijd.

Doelstellingen: Het doel van het Fonds is om, met inachtneming van de fondsvoorwaarden, de door de certificaathouder gestorte bedragen te beleggen in een portefeuille met Nederlands vastgoed met de focus op gebieden buiten de randstad en hiermee een stabiel en positief beleggingsrendement te behalen.

Essentiële kenmerken: Het vastgoed bestaat hoofdzakelijk uit woningen buiten de randstad in Nederland. De vastgoedportefeuille van het Fonds kan aan wijziging onderhevig zijn doordat vastgoedobjecten worden verkocht, door aankoop van vastgoedobjecten, en door uitbreidingen van vastgoedobjecten waarin het Fonds heeft belegd. Het Fonds maakt gebruik van hefboomfinanciering. De resultaten van het Fonds bestaan uit verhuuropbrengsten en waardeveranderingen van het vastgoed verminderd met rentelasten, afschrijvingen, aan- en verkoopkosten, exploitatiekosten en fondskosten.

Retailbeleggersgroep: Belangen in het Fonds worden aangeboden aan zowel professionele als niet-professionele beleggers die vermogensgroei voor ogen hebben, in vastgoed willen beleggen, die een verlies van de gehele waarde van hun investering in het Fonds kunnen dragen, en een lange beleggingshorizon hebben. De minimale deelnamesom bedraagt EUR 100.000.

Overige informatie: Verdere informatie over het Fonds, kopieën van de cv-akte, beschrijving van de beleggingsstrategie en -doelstellingen van het Fonds en/of het meest recente jaarverslag van het Fonds kunnen op verzoek worden verkregen via de Beheerder. Deze documenten zijn beschikbaar in het Nederlands en kunnen kosteloos worden verkregen. Andere praktische informatie, met inbegrip van de plaats waar de meest recente prijzen van rechten van deelneming in het Fonds te vinden zijn, kan ook worden verkregen via de Beheerder.

Wat zijn de risico's en wat kan ik ervoor terug krijgen?

Samenvattende risico-indicator (SRI)



Voor de risico indicator wordt ervan uitgegaan dat u het product houdt voor 5 jaar.

U zult uw product misschien niet gemakkelijk kunnen verkopen (beëindigen) of u zult misschien moeten verkopen (beëindigen) voor een prijs die een aanzienlijke effect heeft op hoeveel u terugkrijgt.

De samenvattende risico-indicator is een richtsnoer voor het risiconiveau van dit product ten opzichte van andere producten. De indicator laat zien hoe groot de kans is dat beleggers verliezen op het product wegens marktontwikkeling of doordat er geen geld voor de betaling is. We hebben dit product ingedeeld in klasse 6 uit 7; dat is de op één na hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als hoog, en dat wij de kans dat wij u niet kunnen betalen wegens een slechte markt heel groot is. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen. Als wij u niet kunnen betalen wat u verschuldigd is, zou u uw gehele inleg kunnen verliezen. De volgende andere risico's dan het marktrisico worden niet weergegeven door de risico-indicator, maar zijn van materieel belang:

- risico van afhankelijkheid van bepaalde personen;
- concentratierisico belegging / geografisch;
- liquiditeitsrisico van de onderliggende belegging;
- wijziging van wet- en regelgeving;
- risico's van algemene economische en politieke aard.

Prestatiescenario's

Wat u bij ons product ontvangt, hangt af van de toekomstige marktprestaties. De marktontwikkelingen in de toekomst zijn onzeker en kunnen niet nauwkeurig worden voorspeld. De weergegeven scenario's zijn illustraties op basis van prestaties in het verleden en bepaalde aannamen. De markten kunnen zich in de toekomst heel anders ontwikkelen.

Aanbevolen periode van bezit:		Jaar 10		
Voorbeeld belegging:		EUR 10.000		
		Als u uitstapt na:		
Scenario's (Belegging EUR 10.000)		Bezit 1 jaar	Bezit 3 jaar	Bezit 5 jaar
Minimaal	Er is geen minimaal gegarandeerd rendement. U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.			
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	EUR 9.490	EUR 8.544	EUR 7.691
	Gemiddeld rendement per jaar	-5,10%	-4,85%	-4,62%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	EUR 10.090	EUR 10.272	EUR 10.458
	Gemiddeld rendement per jaar	0,90%	0,91%	0,92%
Gunstig Scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	EUR 10.490	EUR 11.544	EUR 12.706
	Gemiddeld rendement per jaar	4,90%	5,15%	5,41%

Dit product kan niet worden ingekocht en niet eenvoudig worden verkocht. Dat betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u besluit tot verkoop vóór het einde van de aanbevolen periode van bezit. Eerder verkopen is niet of alleen tegen hoge kosten of met een groot verlies mogelijk. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf, maar mogelijk niet inclusief de kosten van uw adviseur of distributeur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt.

In de scenario's is rekening gehouden met een ongunstig scenario waarin het rendement voor kosten – 5% is, een gematigd scenario waarbij het rendement op 1% zit en een gunstig scenario waar het rendement op 5% zit. Deze scenario's zijn berekend voor één tot en met vijf jaar en de beheerkosten zijn hierin verwerkt.

Wat gebeurt er als de Beheerder niet kan uitbetalen?

U kunt financieel verlies lijden als gevolg van wanbetaling van de Beheerder of het Fonds. Dit verlies is niet gedekt door een compensatie- of waarborgregeling voor beleggers.

Wat zijn de kosten?

De persoon die u adviseert over dit product of u dit product verkoopt, brengt u mogelijk andere kosten in rekening. In dat geval verstrekt deze persoon u informatie over deze kosten en de gevolgen ervan voor uw belegging.

Kosten in de loop van de tijd

De tabellen geven de bedragen weer die uit uw belegging worden gehaald om verschillende soorten kosten te dekken. Deze bedragen variëren naargelang hoeveel u belegt, hoe lang u het product aanhoudt (en hoe goed het product presteert). De hier weergegeven bedragen zijn illustraties op basis van een voorbeeld van een beleggingsbedrag en verschillende mogelijke beleggingsperioden. We gaan ervan uit dat:

- U in het eerste jaar het bedrag terugkrijgt dat u hebt belegd (0% jaarrendement). Voor de andere periode gaan we ervan uit dat het product presteert zoals aangegeven in het gematigde scenario (waarin beheerkosten en prestatievergoeding al verwerkt zitten); en
- EUR 10.000 wordt belegd.

Als u uitstapt na:			
	1 jaar	3 jaar	5 jaar
Totale kosten	EUR 10,31	EUR 30,93	EUR 51,55
Effect van de kosten per jaar (*1)	0,10 %	0,10 %	0,09 %

(*1) Dit illustreert hoe de kosten elk jaar gedurende de periode van bezit uw rendement doen dalen. Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat als u uitstapt na de aanbevolen periode van bezit, uw gemiddelde rendement per jaar wordt geraamd op 1,02% vóór de kosten en 0,91% na de kosten.

Samenstelling van de kosten

Onderstaande tabel gaat er van uit dat (i) het belegde bedrag EUR 10.000 is; (ii) de belegging 1 jaar wordt aangehouden; en (iii) dat het rendement over dat jaar 0% is.

Enmalige kosten bij in- of uitstap / aanloopkosten		Als u uitstapt na 1 jaar
Instapkosten	Geen	EUR 0
Uitstapkosten	Geen	EUR 0

Aanloopkosten (ten laste van het Fonds)	Geen	EUR 0
Lopende kosten die elk jaar in rekening worden gebracht		
Beheerkosten	Er wordt een jaarlijkse beheerfee gerekend EUR 6.000 over de gehele portefeuille. Op basis van een belegd bedrag van EUR 10.000 zouden de beheerkosten EUR 10,31 bedragen.	EUR 10,31
Andere administratie- of exploitatiekosten	Geen	EUR 0
Transactiekosten	Geen	EUR 0
Incidentele kosten die onder bepaalde voorwaarden in rekening worden gebracht		
Prestatievergoedingen	[*]	EUR 0

Hoe lang moet ik het houden en kan ik er eerder geld uit halen?

Vereiste minimumperiode van bezit: 1 jaar

Hoe kan ik een klacht indienen?

Indien u een klacht heeft over het Fonds, over het gedrag van de Beheerder of over het gedrag van een persoon die over het Fonds advies geeft of het product verkoopt, kan de klacht telefonisch via 050-2101021, per adres Beheerder naar Kweldergras 5 te Groningen of via info@stadsvisch.nl ingediend worden bij de Beheerder.

Andere nuttige informatie

De beheerder stelt via de website www.stadsvisch.nl en op uw verzoek meer gedetailleerde informatie over het Fonds beschikbaar. U kunt hiertoe een verzoek indienen via 050-2101021, per adres Beheerder naar Kweldergras 5 te Groningen of via info@stadsvisch.nl.