

# Essentiële-informatiedocument (EID)

---

## Doel

In dit document wordt u essentiële informatie gegeven over dit beleggingsproduct. Het is derhalve geen marketingmateriaal. De informatie in dit document 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

De Opgang CV ("de CV") is een closed-end beleggingsinstelling in de vorm van een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht en wordt beheerd door Nova Capital B.V. ("Nova Capital"). De beheerder staat ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 55674836. Nova Capital is gevestigd op het adres Demmersweg 3, 7556BN te Hengelo (O). [www.novacapital.nl](http://www.novacapital.nl). De CV investeert in winkelcentrum "De Opgang" dat deel uitmaakt van het winkelgebied "Boven 't Y" aan het Buikslotermeerplein in Amsterdam Noord. Het desbetreffende vastgoed bestaat uit in totaal zeven winkelruimtes. Voor meer informatie: 053-4803160 of [info@novacapital.nl](mailto:info@novacapital.nl)

## Juridisch kader

Voor het aanbieden van deelnemingsrechten in een beleggingsinstelling aan particuliere beleggers geldt een vrijstelling indien de minimale deelname € 100.000,- bedraagt. Een dergelijke beleggingsinstelling valt onder het zogeheten "AIFMD-registratieregime" en Nova Capital wordt in dit kader gezien als "light beheerder". Sinds 1 januari 2018 geldt de wettelijke verplichting om een Essentiële-informatiedocument op te stellen en te verstrekken bij het doen van een aanbieding voor een financieel product, zoals de deelname in een (vastgoed)beleggingsinstelling.

Dit Essentiële-informatiedocument is opgesteld per 11 juni 2021 voor de beleggingsinstelling De Opgang CV. U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is. U wordt daarom aangeraden dit gehele document, als bijlage bij het officiële prospectus, aandachtig te lezen en de inhoud mee te nemen in uw zorgvuldige overwegingen om al dan niet deel te nemen in de CV.

---

## Wat is dit voor een product?

### Soort

De Opgang CV is een besloten vastgoedbeleggingsinstelling. De CV kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling (ABI) onder de AIFMD (Richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen, EU/2011/61).

### Doelstellingen

De CV streeft ernaar een rendement te genereren voor de deelnemers (commanditaire vennoten, ofwel "de Participanten"), door het aankopen, exploiteren en op termijn weer verkopen van verhuurd onroerend goed (een winkelcentrum). Er wordt getracht gedurende de looptijd van de CV een stabiele winstdeling uit te keren aan de Participanten, en wel telkens na afloop van een kalenderkwartaal. Het rendement van het fonds wordt enerzijds bepaald door de huuropbrengsten van de winkelruimtes minus de exploitatiekosten die verband houden met het beheer en de instandhouding van de winkelruimtes, de financieringslasten en de overige kosten van het fonds, en anderzijds door de waardeverandering van de winkelruimtes. Het rendement van het fonds is dus voor een groot deel afhankelijk van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en de kapitaalmarkt, doordat de waarde van de winkelruimtes wijzigt als gevolg van veranderingen in de conjunctuur op de vastgoedmarkt en als gevolg van veranderende marktrentes.

### Retailbelegger voor wie dit product is bedoeld

De Opgang CV is geschikt voor de retailbelegger die voor de lange termijn wil investeren. De belegger heeft een zekere vermogensbuffer en is in staat om tenminste een bedrag van € 100.000,- te kunnen investeren uit "vrij belegbaar" vermogen (vermogen waarvoor in de komende jaren geen andere dringende bestemming is). Hij of zij houdt er rekening mee dat gedurende de looptijd van de CV niet vrijelijk kan worden beschikt over het deelnamebedrag en dat dit bedrag onverhoopt geheel of gedeeltelijk verloren kan gaan.

Beleggen in de CV is geschikt voor zowel de beginnende belegger met tenminste enige kennis van de financiële markt en producten, als de gevorderde belegger. De belegger is in ieder geval in staat om op basis van de aan hem verschaft, al dan niet wettelijk voorgeschreven documentatie, een weloverwogen beleggingsbeslissing te nemen, of laat zich bij deze beslissing adviseren door een vakbekwame beleggingsadviseur. Nova Capital, de beheerder van de CV, geeft dergelijke adviezen niet.

Looptijd: De looptijd van de CV bedraagt naar verwachting 7 tot 10 jaar.

## Wat zijn de risico's en wat kan ik ervoor terugkrijgen?

Risico-indicator



Voor de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat u in het product investeert gedurende de volledige beoogde beleggingsperiode van 10 jaar (de looptijd van de CV). Indien u eerder verkoopt, kan het rendement aanzienlijk afwijken.

De tabel op de volgende pagina laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen in de komende 10 jaar, in verschillende scenario's, als u eenmalig een bedrag van € 10.000 inlegt. Een gedetailleerde rendementsprognose is opgenomen in het prospectus.

De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging. U kunt ze vergelijken met de scenario's van andere producten.

De weergegeven scenario's zijn een schatting van de toekomstige prestatie op basis van gegevens die op dit moment bekend zijn (zoals de koopsom, bijkomende kosten ter verwerving van het object en de actuele huurstream), danwel gegevens die worden ingeschat door de beheerder van de CV (zoals toekomstige inflatie, rente-ontwikkeling, onderhoudslasten en andere exploitatielasten).

Mogelijk zult u belemmeringen ondervinden om uw participatie te verkopen of moet u verkopen tegen een prijs die een grote afwijking kent ten opzichte van de oorspronkelijk door u geïnvesteerde som.

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 marktontwikkelingen of doordat er geen geld voor (uit)betaling is.

We hebben dit product geassocieerd in klasse 6 uit 7; dat is de op een na hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als hoog, en dat de kans dat het fonds u een lager dan verwachte (of zelfs geen) uitkering kan doen heel groot is. Nadelige marktomstandigheden, zoals leegstand of andere tegenvallers in de exploitatie, kunnen van invloed zijn op de capaciteit van het fonds om het beoogde rendement te kunnen blijven uitkeren. Het fonds kent meerdere risico's, zoals financieel- en debiteurenrisico, rente- en aflossingsrisico, herfinancieringsrisico, leegstandsrisico, inflatierisico en verkoopwaarderisico. Lees vooral ook het prospectus.

Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.

Er is zo goed mogelijk een inschatting gemaakt van de toekomstige prestaties van deze belegging, maar dit is geen exacte indicatie. Wat u uiteindelijk ontvangt, hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging/het product aanhoudt. Het stressscenario toont wat u zou kunnen terugkrijgen in extreme marktomstandigheden.

De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf, maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur of distributeur. In de rendementsberekening is geen rekening gehouden met de eenmalig verschuldigde emissiekosten, noch met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u uiteindelijk netto terugkrijgt.

In het 10-jaars scenario is rekening gehouden met de verkoop van de onderliggende investering(en) van het product.

---

## Prestatiescenario's

### Eenmalige inleg

Onderstaande rendementspercentages zijn uitgerekend door per scenario de verwachte terugbetalingen uit te rekenen bij de aangegeven looptijd (zie de vermelde bedragen op de bovenste regel van elk scenario). Van deze verwachte terugbetaling is vervolgens de initiële inleg afgetrokken. Als laatste is dit saldo gedeeld door de initiële inleg en de looptijd, om het rendementpercentage per jaar uit te rekenen.

Hoewel deelname in De Opgang CV enkel mogelijk is met een minimum deelnamebedrag van € 100.000,- zijn de rendementpercentages voor vergelijkingsdoeleinden uitgerekend bij een inleg van € 10.000,-.

		looptijd 1	looptijd 5	looptijd 10
stress scenario ongunstig	wat u kunt terugkrijgen na kosten gemiddeld rendement per jaar	€ 10.686 6,9%	€ 13.486 7,0%	€ 8.426 -1,6%
gematigd scenario gunstig	wat u kunt terugkrijgen na kosten gemiddeld rendement per jaar	€ 10.686 6,9%	€ 13.546 7,1%	€ 14.667 4,7%
	wat u kunt terugkrijgen na kosten gemiddeld rendement per jaar	€ 10.686 6,9%	€ 13.668 7,3%	€ 19.354 9,4%
	wat u kunt terugkrijgen na kosten gemiddeld rendement per jaar	€ 10.686 6,9%	€ 13.792 7,6%	€ 23.173 13,2%

---

## Wat gebeurt er als De Opgang CV niet kan uitbetalen?

Het fonds heeft geen verplichting om uitbetalingen te doen aan beleggers. Het is een beleggingsfonds, waarbij de uitbetalingen afhankelijk zijn van de prestaties van de exploitatie van het onderliggende vastgoedobject. Het maximale risico dat een belegger loopt, is het verlies van de gehele oorspronkelijke investering in de CV. Er is voor deelnemers in de CV geen mogelijkheid gebruik te maken van een garantiestelsel of een compensatieregeling.

---

## Wat zijn de kosten?

De verlaging van de opbrengst laat zien welk effect de totale door u te betalen kosten hebben op uw mogelijke beleggingsrendement. De totale kosten omvatten eenmalige, vaste en incidentele kosten.

De bedragen die hier zijn weergegeven, zijn de cumulatieve kosten van het product zelf, opgeteld over de gehele verwachte looptijd van het fonds, zijnde 10 jaar. Potentiële sancties wegens vroegtijdige uitstap zijn inbegrepen,

met uitzondering van de in het prospectus vermelde kosten die betrekking hebben op het overdragen van participaties. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat u € 10.000 inlegt. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen. De persoon die u dit product verkoopt of die u adviseert over dit product, brengt u mogelijk andere kosten in rekening. In dat geval geeft die persoon u informatie over die kosten en laat hij of zij u zien welk effect alle kosten in de loop van de tijd op uw belegging zullen hebben.

Onderstaande tabel geeft het volgende weer:

Het effect dat de verschillende soorten kosten elk jaar hebben op uw mogelijke beleggingsrendement aan het eind van de aanbevolen periode (10 jaar) van bezit, alsmede de betekenis van de verschillende soorten kosten ("rubrieken").

#### Samenstelling van de kosten in de loop van de tijd

Onderstaande kostenpercentages zijn uitgerekend door per rubriek de kosten over de totale looptijd van het fonds (10 jaar) op te tellen en vervolgens te delen door het bij de start bijeengebrachte eigen vermogen van de participanten. De uitkomst hiervan is gedeeld door 10 om een percentage op jaarbasis te krijgen.

Hoewel deelname in De Opgang CV enkel mogelijk is met een minimum deelnamebedrag van € 100.000,- zijn de totale kosten over de looptijd van het fonds (uitgaande van 10 jaar) hieronder samengevat weergegeven bij een inleg van € 10.000,-.

	Indien u na 10 jaar uittreedt
Totale kosten over een looptijd van 10 jaar	€ 9.336,94
Effect op rendement (RIY) per jaar	9,34%

Eenmalige kosten	emissiekosten	0,30%	het effect van de eenmalige emissiekosten bij de start van het fonds
	kosten bij uittrekking	n.v.t.	het fonds brengt geen kosten in rekening indien u uittreedt als vennoot van de commanditaire vennootschap
	oprichtingskosten	0,75%	het effect van alle eenmalige kosten rondom de oprichting van het fonds
	aankoopkosten	1,45%	het effect van alle eenmalige kosten bij de aankoop van het object inclusief overdrachtsbelasting en makelaarskosten
	verkoopkosten	0,20%	het effect van de kosten bij verkoop van het onderliggende object van het fonds
Doorlopende kosten	rentekosten hypothecaire lening	3,31%	het effect van de rentelasten op de hypothecaire lening
	exploitatiekosten	2,50%	het effect van alle exploitatiekosten inclusief vastgoedbeheer, administratie en onderhoudskosten
	fondsbeheer/assetman	0,61%	het effect van de vergoeding voor fondsbeheer en assetmanagement
Incidentele kosten	winstdeling beheerder	0,22%	het effect van de winstdeling voor de beheerder, indien de veronderstellingen over de verkoopwinst uitkomen

---

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

Aanbevolen periode van bezit: 10 jaar

Gezien de aard van de onderliggende beleggingen van het fonds wordt een periode van bezit van 10 jaar aanbevolen.

U betaalt geen vergoedingen en/of sancties bij de (vroegtijdige) verkoop van uw participaties in het fonds, behoudens de hierop betrekking hebbende kosten zoals vermeld in het prospectus. Zonder goedkeuring van de overige participanten en de financier is verkoop van uw participaties niet mogelijk.

---

## Hoe kan ik een klacht indienen?

Indien u een klacht heeft over het product of over het gedrag van de initiatiefnemer van de beleggingsinstelling De Opgang CV, dan kunt u deze op de volgende wijze indienen: per email naar [info@novacapital.nl](mailto:info@novacapital.nl)

Of schriftelijk: Nova Capital B.V., ter attentie van de directie, Demmersweg 3, 7556 BN Hengelo  
Telefonisch: +31 (0)53 48 03 160

Nova Capital B.V. is aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFid).

---