

Essentiële-informatiedocument

Doel

Dit document geeft u belangrijke 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 Synova Capital I (het "Fonds") en ziet op klasse A. De beheerder van het Fonds is Synova Capital B.V. (de "Beheerder"). De website van de Beheerder is www.synovacap.com. Bel 085 250 28 76 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"). Zij valt onder het AIFMD-light regime (ook wel registratieregime genoemd). 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 in april 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 product?

Soort

Het Fonds is een transparant beleggingsfonds in de vorm van een fonds voor gemene rekening.

Looptijd: Het Fonds heeft een onbepaalde looptijd.

Doelstelling: De doelstelling van het Fonds is het streven naar vermogensgroei op lange termijn. Het Fonds streeft naar een samengesteld jaarlijks rendement van 12% na aftrek van kosten op middellange tot lange termijn (4-7 jaar).

De portefeuille wordt actief beheerd en bestaat uit financiële instrumenten (vanuit een hedgefondsstrategie) en vastgoed (vanuit een vastgoedbeleggingsstrategie). Het Fonds heeft een absolute rendementsdoelstelling die gericht is op het genereren van aantrekkelijke, naar risico gewogen rendementen en heeft geen specifieke benchmark.

Essentiële kenmerken: Het Fonds is opgericht met als doel beleggers in het Fonds toegang te bieden tot een gediversifieerde portefeuille van multi-asset strategieën. De beleggingsstrategie van het Fonds bestaat uit het combineren van een vastgoedbeleggingsstrategie met een hedgefondsstrategie en het dynamisch balanceren (idealiter in een verhouding van 50%-50% en maximaal in een verhouding van 40%-60% tussen deze strategieën. Binnen de vastgoedbeleggingen ligt de focus op commercieel en industrieel vastgoed. Vanuit de hedgefondsstrategie op liquide financiële instrumenten (inclusief derivaten) die genoteerd zijn op de grotere, meest liquide U.S. Markets.

De algemene benadering van het Fonds is om een langetermijnvisie (5-7 jaar) te hebben op de vastgoedbeleggingen. In combinatie met de financiële instrumenten waarin wordt belegd vanuit de hedgefondsstrategie – welke visie wat korter is – kan de werkelijke bezitsperiode wezenlijk verschillen van de hier vermelde periode.

De voornaamste factoren die het rendement van het Fonds bepalen, is de waardeontwikkeling van het vastgoed en de financiële instrumenten waarin het Fonds belegt en de door het Fonds gemaakte kosten. Het rendement wordt bepaald door jaarlijks de intrinsieke waarde ("Net Asset Value") van het Fonds en de deelnemingsrechten in het Fonds vast te stellen, op basis van de waarderingsregels zoals vastgelegd in het informatiememorandum van het Fonds.

De vastgoedinvesteringen van het Fonds hebben een illiquide karakter; de marktwaarde kan hierdoor niet goed worden bepaald. De waarde van de liquide beleggingen vanuit de hedgefondsstrategie kan fluctueren als gevolg van algemene koersbewegingen van de financiële markten op de korte termijn (het marktrisico). Het Fonds belegt voor de langere termijn op basis van de intrinsieke waarde van de beleggingen en kent een aanbevolen periode van bezit van minimaal 5 jaar. Bij deze periode van bezit is het Fonds daardoor minder gevoelig voor dat marktrisico.

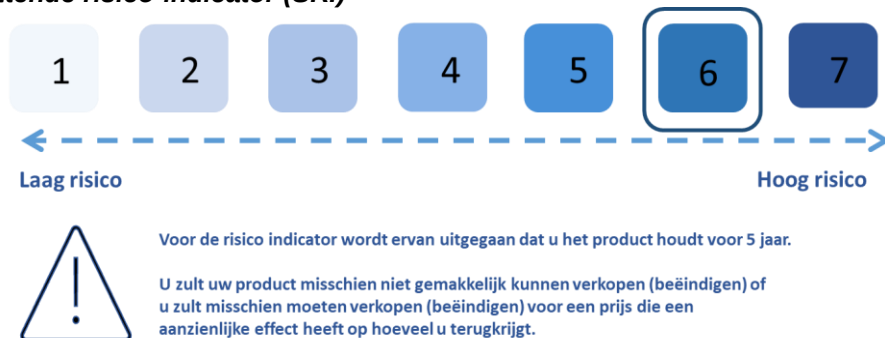
Dividendinkomsten uit hoofde van de beleggingen worden herbelegd door het Fonds.

Retailbeleggersdoelgroep: Een belegging in het Fonds is vooral geschikt voor professionele beleggers en voor niet-professionele beleggers die de minimum deelnamesom van tenminste EUR 100.000 in kunnen leggen, voor wie het belang in het Fonds slechts een gedeelte van hun totale vermogen zal vertegenwoordigen, die geen inkomsten uit deze belegging nodig hebben, die een verlies van de gehele waarde van hun investering in het Fonds kunnen dragen, die een (middel)lange (3-5 jaar) beleggingshorizon hebben en die accepteren dat uitstap slechts eenmaal per jaar mogelijk is (met inachtneming van een kennisgevingstermijn van 6 maanden).

Overige informatie: Verdere informatie over het Fonds, kopieën van het informatiememorandum en de fondsvoorwaarden en/of het meest recente jaarverslag van het Fonds kunnen op verzoek worden verkregen via de Beheerder (via de online portal van de administrateur). Deze documenten zijn beschikbaar in het Engels 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 (via de online portal van de administrateur en/of de website van de Beheerder).

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

Samenvattende risico-indicator (SRI)



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 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 de kans dat wij u niet kunnen betalen wegens een slechte markt heel groot is. Omdat het Fonds geen kapitaalbescherming heeft en 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:

- key person risico;
- operationeel risico
- liquiditeitsrisico van onderliggende vastgoedbeleggingen
- risicowijziging van wet- en regelgeving

Prestatiescenario's

Wat u bij dit 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:		5 jaar		
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 9.000	EUR 7.290	EUR 5.905
	Gemiddeld rendement per jaar	-10%	-10%	-10%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	EUR 10.600	EUR 11.910	EUR 13.380
	Gemiddeld rendement per jaar	6%	6%	6%
Gunstig Scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	EUR 11.200	EUR 14.050	EUR 17.620
	Gemiddeld rendement per jaar	12%	12%	12%

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 bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt.

De weergegeven scenario's illustreren hoe uw belegging in ons fonds zou kunnen presteren onder verschillende marktomstandigheden. Er is geen gegarandeerd rendement.

Het **ongunstige scenario** laat zien wat er gebeurt bij slechte marktomstandigheden: vastgoedrendementen blijven achter en hedgefondsen leveren negatieve resultaten, waardoor u minder terugkrijgt dan u heeft ingelegd. In het **gematigd scenario** is sprake van een evenwichtige markt waarin vastgoed redelijk presteert en hedgefondsstrategieën gemiddeld resultaat opleveren. Uw belegging groeit dan beperkt, vooral op langere termijn. In het **gunstige scenario** profiteert u van een sterke vastgoedmarkt én goed presterende hedgefondsen. De gecombineerde strategie leidt dan tot een aantrekkelijk rendement, waarbij de kracht van spreiding volledig tot zijn recht komt. De scenario's houden rekening met kosten en zijn bedoeld om u te helpen inschatten wat u zou kunnen terugkrijgen, maar bieden geen garantie. Marktomstandigheden kunnen in werkelijkheid sterk afwijken.

Wat gebeurt er als het Fonds niet kan uitbetalen?

U kunt financieel verlies lijden als gevolg van wanbetaling door 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 over 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 naar gelang 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 beleggingsperiodes. We gaan ervan uit dat:

- u in het eerste jaar het bedrag terugkrijgt dat u hebt belegd (0% jaarrendement). Voor de andere perioden van bezit gaan we ervan uit dat het product presteert zoals aangegeven in het gematigd scenario (waarin beheerkosten en performance fee al verwerkt zitten); en
- EUR 10.000 wordt belegd.

Als u uitstapt na:			
	1 jaar	3 jaar	5 jaar
Totale kosten	EUR 234	EUR 34	EUR 34
Effect van de de kosten per jaar (*1)	2,34%	0,34%	0,34%

De kosten bij uitstap in jaar 1 worden berekend met 0% rendement en dus enkel een vaste beheerkost van 2% over het belegde vermogen. De kosten bij uitstap in jaar 3 en jaar 5 worden berekend met het nettorendement van 12% per jaar, hier zitten de vaste beheerkosten en performancevergoeding al in. Er worden u verder geen kosten gerekend.

Samenstelling van de kosten

Onderstaande tabel gaat er van uit dat (i) het belegde bedrag € 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 (ten laste van individuele beleggers)	Wij brengen geen instapkosten in rekening	EUR 10.000
Uitstapkosten (ten laste van individuele beleggers)	Wij brengen geen uitstapkosten in rekening.	EUR 10.000
Aanloopkosten (ten laste van het Fonds)	EUR 100.000 maximum aanloopkosten, afgeschreven over een periode van 5 jaar. Bij een AUM van 20M is dit 0,1% van de waarde van uw belegging per jaar. Dit is een schatting. Het feitelijke bedrag kan variëren.	EUR 10
Lopende kosten die elk jaar in rekening worden gebracht		
Beheerkosten	2% van de waarde van uw belegging per jaar.	EUR 200
Andere administratie- of exploitatiekosten	Bij een AUM van 20M is dit 0,24% van de waarde van uw belegging per jaar. Dit is een schatting. Het feitelijke bedrag kan variëren.	EUR 24
Transactiekosten	0% van de waarde van uw belegging per jaar. Dit is een schatting. Het feitelijke bedrag kan variëren.	EUR 0
Incidentele kosten die onder bepaalde voorwaarden in rekening worden gebracht		
Performancevergoeding	20% van de waarde van uw belegging per jaar. Wij nemen deze alleen af van uw belegging als het product beter heeft gepresteerd dan de eeuwigdurende high water mark (de hoogste nettovermogenswaarde per het einde van alle voorgaande kalendermaanden) met inachtneming van een hurdle rate van 7%. In deze tabel wordt uitgegaan van 0% rendement, dus er is geen performancevergoeding.	EUR 10.000

Hoe lang moet ik het houden en kan ik er eerder geld uit halen?**Vereiste minimumperiode van bezit: 5 jaar**

Het Fonds belegt met een (middel)lange termijn doelstelling. Tussentijds kunnen waardeschommelingen optreden als gevolg van algemene marktbewegingen en individuele koersschommelingen in een effect. Door uw belegging voor langere termijn (tenminste 3-5 jaar) aan te houden, wordt het risico van dergelijke tussentijdse waardeschommelingen gematigd. U kunt onder beperkte voorwaarden jaarlijks uitreden tegen vergoeding van de nettovermogenswaarde van uw belegging.

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, kunt u de klacht als volgt indienen:

- via e-mail: invest@synovacap.com
- per post: Amaliaaan 126, 3743 KJ Baarn

Andere nuttige informatie

Het informatiememorandum en de fondsvoorwaarden van het Fonds zijn kosteloos verkrijgbaar via de Beheerder (via de portal van de administrateur). De Beheerder zal een factsheet en ten minste ieder kwartaal een nieuwsbrief publiceren (via de portal van de administrateur en/of per e-mail en/of op de website).