

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:

AGX Zorgfonds I (het **Fonds**) is een alternatieve beleggingsinstelling (beleggingsfonds) in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht (**Wft**) en wordt beheerd door AGX Beheer B.V. (de **Beheerder**). Nadere informatie over het Fonds is beschikbaar op www.agx.nl of bel 06-10810402. De Beheerder maakt gebruik van het AIFMD registratieregime onder artikel 2:66a Wft en is als uitgezonderde beheerder geregistreerd in het register van de AFM. Uit dien hoofde wordt op de Beheerder geen toezicht uitgeoefend op grond van het Deel Prudentieel toezicht financiële ondernemingen en het Deel Gedragstoezicht financiële ondernemingen in de Wft. De Autoriteit Financiële Markten is verantwoordelijk voor het toezicht op de Beheerder met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument. Dit essentiële-informatiedocument is opgesteld op 15 januari 2026.

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

Wat is dit voor product?

Soort: AGX Zorgfonds I is een fiscaal transparant fonds onder Nederlands recht. Het Fonds is een closed-end alternatieve beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 Wft en wordt beheerd door de Beheerder. Het Fonds kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling onder de AIFM-richtlijn (Richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (EU/2011/61)). Een belegging in het Fonds bestaat uit een lidmaatschap in het Fonds. De belegger verkrijgt geen direct eigendom van de activa van het Fonds.

Looptijd: Het Fonds is opgericht voor onbepaalde duur, maar de verwachte looptijd van het Fonds is drie jaar. De looptijd van het Fonds start op de datum van de eerste uitgifte van deelnemingsrechten in het Fonds (de **Eerste Emissiedatum**). De Beheerder kan op grond van de fondsvoorwaarden het Fonds eenzijdig beëindigen dan nadat alle Objecten zijn verkocht.

Doelstellingen: Vanaf 22 januari 2026 heeft het Fonds een groei-doelstelling om voor rekening en risico van de participanten (**Participanten**) het toegezegde kapitaal in 18 maanden na de Eerste Emissiedatum te beleggen in zorgvastgoed (de **Objecten**), teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze beleggingen. Op of omstreeks 22 januari 2026 zal het Fonds drie Objecten in bezit hebben, die gelegen zijn in Amersfoort, Sprang-Capelle en Boskoop (zie het Informatiememorandum (**IM**) voor meer details over deze drie Objecten). De drie Objecten worden voor € 4.100.000 met de inleg van de Participanten gefinancierd, ervoor € 5.590.000 door een hypothecaire (schuld)financiering aangetrokken. Er is dus sprake van een hefboomfinanciering op het niveau van het Fonds. De Beheerder neemt beleggingsbeslissingen (incl. aan- en verkoop van Objecten) conform de beleggingsstrategie van het Fonds. Het rendement is afhankelijk van de huurinkomsten, de winst bij de verkoop van de Objecten en de kosten die voor rekening van het Fonds komen op grond van de fondsvoorwaarden. De investeringen van het Fonds zijn illiquide van aard, waardoor de marktwaarde niet goed kan worden bepaald. Uitkeringen worden gedaan overeenkomstig de fondsvoorwaarden.

Essentiële kenmerken: Voor het Fonds gelden bepaalde beleggingsrestricties, o.a. dat (i) de Objecten in Nederland zijn gelegen, (ii) het Fonds uitsluitend investeert in Objecten waarbij minimaal 65% van de Theoretische Huurinkomsten komt van zorg gerelateerde huurders (iii) het Fonds uitsluitend Objecten zal verwerven waarvan het verwacht gemiddeld direct rendement per jaar gelijk is aan 4,0% over een periode van 3 jaar na verwerving en het verwacht gemiddeld totaal rendement minimaal 6,0% p.j., en (iv) de Objecten langjarig verhuurd zijn met een minimale bezettingsgraad van 75%. De (schuld)financiering mag maximaal 80% van de totale financieringsbehoefte van alle Objecten betreffen. Het Fonds kent een closed-end karakter waardoor Participanten geen recht hebben om hun Participaties te laten inkopen door het Fonds. Uittreding is alleen mogelijk middels de inkoop- en uitgifteprocedure voor Participaties met goedkeuring van de Beheerder. Het Fonds is onderworpen aan de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) en taxonomie verordening en betreft een artikel 6 SFDR ('grijs')-product.

Beleggersdoelgroep: Participaties in het Fonds worden aangeboden aan professionele en niet-professionele beleggers die elk een bedrag aan toegezegd kapitaal inleggen van minimaal EUR 100.000 (gelijk aan vier Participaties in het Fonds). Het Fonds richt zich op natuurlijke personen, rechtspersonen, fondsen voor gemene rekening, transparante fondsen en personenvennootschappen die wensen te beleggen in de zorgvastgoedobjecten. Participanten dienen te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs hun hele inleg te verliezen.

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

Risico-indicator

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

←—————→
Lager risico **Hoger risico**



Ondanks dat het Fonds een onbepaalde looptijd kent, wordt voor de risico-indicator de beoogde looptijd van drie jaar als uitgangspunt genomen en wordt ervan uitgegaan dat u de Participaties in het Fonds voor drie jaar houdt (de zogenoemde aanbevolen periode van bezit). Het Fonds is closed-end. U heeft geen recht om uw Participaties te laten inkopen door het Fonds. U zult uw product misschien niet gemakkelijk kunnen verkopen of u zult misschien moeten verkopen voor een prijs die een aanzienlijk 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 Participanten 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 dat de kans dat wij u niet kunnen betalen vanwege een slechte markt „heel groot” is. Dit kan worden veroorzaakt door risico's zoals een langere en duurdere renovatie van Object in Boskoop, leegstand of andere tegenvallers in de exploitatie of verkoop van de Objecten. 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.

Prestatiescenario's

De weergegeven scenario's zijn illustraties op basis van een redelijke en voorzichtige beste raming van de verwachte waarden en gebaseerd op bepaalde aannames. Het potentiële rendement 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 markten kunnen zich in de toekomst heel anders ontwikkelen.

Aanbevolen periode van bezit		3 jaar		
Voorbeeld belegging		EUR 10.000		
Scenario's U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen		Als u uitstapt na 1 jaar	Als u uitstapt na 2 jaar	Als u uitstapt na 3 jaar (de aanbevolen periode van bezit)
Minimaal	Er is geen minimaal gegarandeerd rendement. U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.			
Ongunstig scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 7.571	€ 8.661	€ 9.798
	Gemiddeld rendement per jaar	-24,3%	-6,7%	-0,7%
Gematigd scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 10.342	€ 11.523	€ 12.702
	Gemiddeld rendement per jaar	3,4%	7,6%	9,0%
Gunstig scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 12.170	€ 13.916	€ 15.163
	Gemiddeld rendement per jaar	27,1%	19,6%	17,2%

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen gedurende de looptijd van het Fonds in verschillende scenario's. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een fictieve inleg van eenmalig € 10.000 die ineens wordt ingelegd. Commercieel gezien geldt er echter een minimale inleg van € 100.000 (gelijk aan vier Participaties). De Participaties in het Fonds kunnen niet worden ingekocht of gemakkelijk worden verkocht. Overdracht kan overeenkomstig de fondsvoorwaarden alleen plaatsvinden met goedkeuring van de Beheerder. 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 drie jaar. Eerder verkopen is niet of alleen tegen hoge kosten of met een groot verlies mogelijk. Het ongunstige scenario gaat uit van een verkoopfactor met 1 punt lager, 5% lagere huren en frictieleegstand van 5%. Het gematigd scenario is het normaal verwachte rendement op grond van de verwachte verkoopfactor, gemiddelde huren conform de huurkalender en geen leegstand. Het gunstige scenario gaat uit van een verkoopfactor die 1,0 punt hoger is en 5% hogere huur geen leegstand. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het Fonds. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt.

Wat gebeurt er als het Fonds niet kan uitbetalen?

U kunt uw gehele inleg of een deel daarvan verliezen als gevolg van wanbetaling van het Fonds. Dit financiële verlies wordt niet gedekt door een compensatie- of waarborgregeling voor Participanten.

Wat zijn de kosten?

De persoon die u adviseert over het Fonds of de Participaties in het Fonds 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. Hieronder vindt u een overzicht van de kosten, zowel de directe als de indirecte kosten, die samenhangen met het investeren in het Fonds. De totale kosten omvatten eenmalige, vaste en incidentele kosten.

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. Het Fonds draagt overeenkomstig de fondsvoorwaarden bepaalde kosten. Deze bedragen variëren naargelang hoeveel u belegt, hoe lang u de Participaties aanhoudt en hoe goed het Fonds presteert. De hier

weergegeven bedragen zijn illustraties op basis van een voorbeeld van een beleggingsbedrag en verschillende mogelijke beleggingsperioden. Deze kosten worden gerekend op grond van de fondsvoorwaarden en hebben impact op uw rendement. We gaan ervan uit dat:

- het product presteert zoals aangegeven in het gematigd scenario;
- € 10.000 wordt belegd.

Belegging scenario's € 10.000	Als u uitstapt na 1 jaar	Indien u uitstapt na 2 jaar	Indien u uitstapt na 3 jaar
Totale kosten	€ 5.999	€ 6.314	€ 6.687
Effect van de kosten per jaar*	60,0%	31,6%	22,3%

**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 31,9% vóór de kosten en 9,0% na de kosten.*

Samenstelling van de kosten

De tabel geeft het volgende weer: (i) het effect dat de verschillende soorten kosten elk jaar hebben op uw mogelijke beleggingsrendement aan het eind van de aanbevolen periode van bezit; en (ii) de betekenis van de verschillende kostencategorieën. Er is bij de berekening uitgegaan van geen onderwritingvergoeding en marketingkosten.

Eenmalige kosten bij de in- of uitstap bij een belegging van € 10.000,-		Als u na 1 jaar uitstapt
Overdrachtsbelasting		€ 1.522
Structureringsvergoeding		€ 229
Selectie- en acquisitievergoeding		€ 132
Underwritingprovisie		€ 803
Liquiditeiten (grootonderhoudreserve, liquiditeitsreserve, ontwikkelkosten)		€ 1.841
Afsluitkosten lening		€ 205
Lopende kosten die elk jaar in rekening worden gebracht		
Fondsbeheervergoeding		€ 20
Vastgoedbeheervergoeding (bestaande uit een vaste en variabele vergoeding)		€ 62
Eigenaarslasten		€ 79
Verhuur- en mutatiekosten		€ 5
Onderhoudskosten		€ 73
Overige externe fondskosten (accountants, taxateurs en juridische dienstverleners gedurende exploitatiefase)		€ 59
Rentelasten		€ 818
Incidentele kosten die onder bepaalde voorwaarden in rekening worden gebracht		
Prestatievergoedingen		€ 0

Hoe lang moet ik het houden en kan ik er eerder geld uit halen? Aanbevolen periode van bezit: 3 jaar

Beleggen in het Fonds is geschikt voor Participanten die minimaal drie jaar hun deelnemingsrechten in het Fonds willen aanhouden. Het Fonds is gevormd voor onbepaalde tijd, met een verwachte looptijd van drie jaar. Participanten hebben geen recht tot inkoop, maar overdracht van de Participaties kan overeenkomstig de fondsvoorwaarden plaatsvinden na schriftelijke goedkeuring van de Beheerder. Een vervroegde uittreding van een belegger door een overdracht conform de fondsvoorwaarden kan een negatieve invloed hebben op het rendement dat een belegger kan ontvangen. U betaalt geen vergoedingen en/of sancties bij de (vroegtijdige) verkoop 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 advies geeft of deelnemingsrechten in het Fonds verkoopt, kunt u deze schriftelijk versturen naar de Beheerder AGX Beheer B.V., Hagenweg 3 c, 4131 LX Vianen Utrecht, info@agx.nl, 06-50636020).

Andere nuttige informatie

Verdere informatie over het Fonds, de fondsvoorwaarden, het IM van het Fonds en/of het meest recente jaarverslag van het Fonds kunnen kosteloos worden verkregen via de dataroom van het Fonds waarvoor de Participanten een inlog verkrijgen via de Beheerder. Andere praktische informatie kan worden verkregen de Beheerder (info@agx.nl).