

## ISIN: LU1015886291 – besicherte Junior-Loans für Wohnimmobilien-Projektentwicklungen in Deutschland

Das im Folgenden beschriebene Fondsprodukt bzw. die Fondsgesellschaft richtet sich ausschließlich an **sachkundige, qualifizierte Anleger**. Dieses sind institutionelle bzw. professionelle Anleger (Investoren) sowie alle anderen Anleger, die: a) eine entsprechende schriftliche Einverständniserklärung abgeben, b) mindestens 200.000 Euro investieren und c) über eine entsprechende Einstufung im Sinne der europäischen Richtlinien verfügen. Der Fonds ist **kein Publikumsfonds** und wird nicht im öffentlichen Vertrieb an Privatanleger angeboten.



## Anlagestrategie

Der offene Spezialfonds „Agora Invest REM2 SICAV SIF–Residential“ (im folgenden: der Fonds oder REM 2) realisiert für Investoren hohe Zinseinnahmen durch kurz- bis mittelfristige Finanzierungen von ESG-konformen Immobilienprojekten in Deutschland. Bei der Standortauswahl konzentriert sich der Fonds auf Lagen in und um den TOP 7-Städten, ausgewählte Oberzentren, Universitäts- und Landeshauptstädte.

Die definierte Anlagestrategie folgt einem strikt risikoorientiertem Investmentansatz, der bei einem definierten Risikoauslauf (analog Investmentgrade) ein hohes Alpha erzielt. Dabei werden die aktuell hohen Prämien im Markt für nachrangiges Finanzierungskapital (Junior-Loans, Private-Debt Real-Estate) genutzt, um bei hoher Diversifikation im Portfolio, verlässliche und nachhaltige Zinseinnahmen zu generieren, die deutlich oberhalb vergleichbaren Zinsstrukturen liegen. Alle Finanzierungen werden ausschließlich über gelistete Inhaberschuldverschreibungen ausgereicht. Zur Absicherung der Vermögenspositionen und Forderungen des Fonds, wird in Abhängigkeit der jeweiligen, projektbezogenen Finanzierungsstruktur grundsätzlich Grundschulden oder vergleichbare bewertbare Sicherheiten von den zu finanzierenden Gesellschaften eingefordert. Es werden somit keine Equity-Beteiligungen an dem Projekt erworben, sondern ausschließlich besicherte Junior-Loans vergeben. Die Identifikation und Auswahl von geeigneten Anlagemöglichkeiten erfolgt gemeinsam mit unseren Partnern (AGORA ADVICE als lizenzierter Anlageberater und VP Fund Solutions als vollregulierte KVG des Fonds) nach fest definierten Anlagekriterien und wird in einem mehrstufigen Vier-Augen-Prüfprozess evaluiert.

Der REM 2 konzentriert sich im Teilfonds Residential ausschließlich auf die Asset-Klasse Wohnimmobilien, energieeffizienter Neubau (ESG-konform).

Im Rahmen der strategischen Asset Allokation und des Liquiditätsmanagements ist die einzelne Investition auf max. 10-15 % des Fondsvolumens begrenzt. Zudem gelten vordefinierte Grenzen ebenfalls auf Projektentwickler- und Standortebeine. Diese hohe Diversifikation begrenzt das Einzel-, wie auch das Market-Risk.

Der Fonds erzielt über den Ankauf der Inhaberschuldverschreibungen ausschließlich Zinseinnahmen aus inländischen Wertpapieren (Ausweis im VAG-Report).

Während der Beteiligungsdauer wird der laufende Projektfortschritt von externen, unabhängigen Sachverständigen und dem Fondsmanagement überwacht.

## Fondsübersicht

<b>ISIN / Fondstyp</b>	LU1015886291 / SICAV-SIF / offener Spezialfonds
<b>Aufsichtsrechtliche Zuordnung</b>	Sicherungsvermögensfähigkeit nach § 124 f VAG (neue Fassung)/§ 2 Abs. 1 Nr. 16 bzw. 7/8 AnlV/ Solvency II-Reports (TPT)/ART.8-Klassifizierung
<b>Standorte</b>	Top 7 Lagen in Deutschland, Oberzentren, Landeshauptstädte und ausgewählte Universitätsstädte
<b>Anlagestrategie</b>	Aufbau eines diversifizierten Portfolios von gelisteten und besicherten Inhaberschuldverschreibungen zur Finanzierung von Immobilienprojektentwicklungen - Wohnen - in Deutschland; Auswahl der Projekte nach ESG-Anforderungen
<b>Telos-Rating</b>	ESG-Investmentprozess: „AA“ ESG-Funds-Check: „GOLD“
<b>Kündigungsrecht Investoren</b>	4 (bzw. 7) Monatsfrist, Details gem. Prospekt
<b>Initiator</b>	AGORA INVEST GmbH, Düsseldorf
<b>Anlageberater</b>	AGORA ADVICE GmbH, Düsseldorf
<b>AIFM</b>	VP Fund Solutions SA, Luxembourg
<b>Währung</b>	EUR
<b>Zielvolumen</b>	EUR > 300 Mio.
<b>Mindestbeteiligung</b>	EUR 1 Mio.
<b>Fondslaufzeit</b>	Open End
<b>IRR 12-Monatsentwicklung</b>	8,95 % (Stand 31.12.2021)
<b>Ausschüttung (14.07.2023)</b>	60 EUR pro Anteil
<b>TER Overall</b>	1,35 % (max.)



## Marktprämie

Die aktuell vom Markt angebotenen Risikoprämien für Private-Debt Real-Estate liegen deutlich über dem real existierenden Basisrisiko des Investments und berücksichtigen in keiner Weise das positive Marktumfeld für Wohnimmobilieninvestments in Deutschland. Die Tragfähigkeit dieser Investmentstrategie wird für die Laufzeit des Fonds durch entsprechende Marktanalysen belegt und zeigt sich in den bisherigen Ergebnissen des Fonds mit einem Alpha von über 500 bp.

Um das Investment auch für mittelgroße Investoren – die keine Diversifikation über Finanzierungen auf Einzelprojektebene erreichen können bzw. keine Eigenexpertise in der Beurteilung von Projektrisiken haben – investierbar zu gestalten (auch in Bezug auf die aufsichtsrechtlichen Anforderungen) stellen wir den Investoren ein internes Bewertungsmodell über alle Inhaberschuldverschreibungen als Rating-Äquivalenz, die SCR-Kennziffern (Market Risk nach Solvency II), VAG-Report und EET regelmäßig zur Verfügung.

Auf den einzelnen Ebenen werden prospektkonform folgende Bausteine konsequent umgesetzt:

## Projektebene

- Fokus auf Neubau Wohn-Projektentwicklungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen (GIK) von 20 bis 100 Mio. Euro
- Deutschland - TOP 7 Lagen und bestimmte Oberzentren für Wohnungsprojekte in Deutschland
- Landeshauptstädte und große Universitätsstädte
- Positive Bauvoranfrage oder gültiger Bebauungsplan
- Geplante Bauausführung gemäß der aktuellen Energieeinsparverordnung der Bundesrepublik Deutschland (GEG), ESG-Konformität
- Externe(s) laufendes Baucontrolling und Bewertung der Projektentwicklung über projektierten Zeitraum
- Vorlage eines Veräußerungskonzeptes der jeweiligen Projektentwicklung: nachweisbarer Abverkaufserfolg

## Anlage- und Beteiligungsebene

- Bestätigung, dass die ranggerechte Eintragung im Grundbuch erfolgen kann (Erst- oder Nachrang)
- Eigenkapital des Projektentwicklers in der Objektgesellschaft (SPV) mind. 5 % der GIK; Eigenleistungen werden nicht angerechnet
- Fremdkapitalzusagen (Senior Darlehen) von Dritten in Höhe von mind. 50 % der GIK
- Limitierung Objektisiko: Maximale Höhe einer Kapitalbeteiligung pro Objekt 15 % des Zielfondsvolumens
- Limitierung des Standortrisikos
- Limitierung Adressenrisiko: Maximale Gewichtung eines Projektentwicklers bzw. Projektentwickler-Gruppe 15-20 % des Zielfondsvolumens
- Aktive Fondsverwaltung – ohne passiven Bezug auf einen Referenzindex

## Investorenebene

- International anerkanntes, reguliertes und transparentes Investmentvehikel für Kapitalinvestments in Luxemburg (SICAV-SIF)
- Sicherungsvermögensfähigkeit nach § 124 f. VAG (neue Fassung)
- Zuordnung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 16. bzw. 7/8 AnIV; ART. 8-Klassifizierung (ESG)
- SCR-Kennziffer (TPT) nach Solvency II Anforderung
- Erfahrene und renommierte Partner auf Fonds- und Projektebene
- Risikominimierung durch hohe Diversifikation bei geografischer und adressatenbezogener Verteilung der Projektfinanzierungen
- Zinseinnahmen aus inländischen gelisteten Inhaberschuldverschreibungen
- Jährliche Ausschüttung realisierter Zinseinnahmen (Ziel > 5 %)
- „Liquides Investment“ – monatlicher NAV mit Kündigungsrecht von 120 Tagen zum Monatsende

## Kontakt

AGORA ADVICE GmbH  
 Ein Unternehmen der AGORA GROUP  
 Franz-Rennefeld-Weg 6  
 40472 Düsseldorf  
 Tel.: +49 211 417 477 90  
 Web: [www.agoragroup.de](http://www.agoragroup.de)

### Ansprechpartner Vertrieb



Michael F. Legnaro  
 Tel.: +49 211 417 477 91  
 Mail: [m.legnaro@agoraadvice.de](mailto:m.legnaro@agoraadvice.de)

### Ansprechpartner Initiator



Burkhard Kurzeia  
 Tel.: +49 211 417 477 93  
 Mail: [b.kurzeia@agorainvest.de](mailto:b.kurzeia@agorainvest.de)