

ISIN: LU2232103684 – besicherte Junior-Loans für Social and Care-Immobilien in Deutschland und Österreich

Das im folgenden beschriebene Fondsprodukt bzw. die Fondsgesellschaft, welche in ihrer Struktur und den strategischen Ausrichtungen von der AGORA INVEST GmbH initiiert und begleitet wird, richtet sich ausschließlich **an sachkundige, qualifizierte Anleger**. Diese 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. **Der Fonds entspricht der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor und ist ein Artikel-8 Fonds.**



## Anlagestrategie

Der offene Spezialfonds „Agora Invest REM2 SICAV SIF Social and Care“ (im folgenden: der Fonds oder „Social and Care“) realisiert für die Investoren hohe Zinseinnahmen durch kurz- bis mittelfristige Finanzierungen von „Social and Care“-Immobilienprojekten in Deutschland. Die Standortauswahl berücksichtigt die demografische Entwicklung und die daraus entstehende Nachfrage nach besonderen Wohnformen in den Regionen und Städten in Deutschland und Österreich.

Unsere Anlagestrategie, wird von einem strikten Diversifikationsansatz geleitet und folgt einem risikoorientiertem Investmentansatz. Bei einem definierten Risikoauslauf soll ein hohes Alpha erzielt werden. Dabei werden die aktuell hohen Prämien im Markt für nachrangiges Finanzierungskapital (Junior-Loans) genutzt, um für die Investoren verlässliche und nachhaltige Zinseinnahmen zu generieren, die deutlich oberhalb der aktuellen Zinsstrukturen liegen. Hierzu werden über gelistete Inhaberschuldverschreibungen der Projektgesellschaften bzw. Projektentwickler die Immobilienprojekte bis zu einer maximalen Laufzeit von 36 Monate bei einem LTV von max. 80 % auf Verkehrswertbasis finanziert. Zur Absicherung der Vermögenspositionen und Forderungen des Fonds und dessen Investoren, wird in Abhängigkeit der jeweiligen, projektbezogenen Finanzierungsstruktur grundsätzlich eine Grundschuld zugunsten des Fonds auf dem Projektgrundstück oder vergleichbare Sicherheiten von den zu finanzierenden Gesellschaften eingefordert. Es werden somit keine Equity-Beteiligungen an dem Projekt erworben, sondern ausschließlich besicherte Junior- oder Whole-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 Teilfonds „Social and Care“ konzentriert sich auf Projektentwicklungen und in geringem Maße auf Bestandsimmobilien, die für die Anforderungen der „Senioren“ konzipiert werden. Dies geht von altersgerechten Wohnimmobilien über betreutes Wohnen bis zu Pflegeeinrichtungen. Ergänzend werden auch Ärzte- oder Pflege- und Betreuungszentren in die Allokation einbezogen. 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 Standortebene. Diese hohe Diversifikation begrenzt das Einzel-, wie auch das Market Risk. Der Fonds erzielt über den Ankauf der Inhaberschuldverschreibungen ausschließlich Zinseinnahmen aus inländischen Wertpapieren. Während der Beteiligungsdauer wird der laufende Projektfortschritt von externen, unabhängigen Experten und dem Risikomanagement überwacht.

## Fondsübersicht

ISIN / Fondstyp	LU2232103684 / SICAF-SIV / offener Spezialfonds
Aufsichtsrechtliche Zuordnung	Sicherungsvermögensfähigkeit nach § 124 f VAG (neue Fassung) / § 2 Abs. 1 Nr. 16 bzw. 7/8 AnIV / Solvency II-Report (TPT) Artikel- 8 Fonds nach Verordnung (EU) 2019/2088
Standorte	Deutschland und Österreich
Anlagestrategie	Aufbau eines diversifizierten Portfolios von gelisteten und besicherten Inhaberschuldverschreibungen zur Finanzierung von Immobilien mit „sozialem Charakter“ in Deutschland und Österreich
Telos-Rating	Investmentprozess: „AA“ ESG-Funds-Check: „GOLD“
Kündigungsrecht Investoren	4 Monatsfrist, Details gem. Prospekt
Initiator	AGORA INVEST GmbH, Düsseldorf
Anlageberater	AGORA ADVICE GmbH, Düsseldorf
AIFM	VP Fund Solutions SA, Luxembourg
Währung	EUR
Zielvolumen	EUR > 300 Mio.
Mindestbeteiligung	EUR 1 Mio.
Fondslaufzeit	Open End
Zielrendite (IRR)	> 5 % erwartet
Ausschüttung	ca. 4,5 % p.a.
TER Overall	1,55 % (max.)
Reporting	Pro Monat: NAV; Kennzahlen zum Fonds Pro Quartal: VAG-Report; Solvency II (SCR/TPT); Investmentreport



## Marktprämie

Die aktuell vom Markt angebotenen Risikoprämien für Debt Capital bzw. Junior-Loans 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) und den VAG-Report regelmäßig zur Verfügung.

Auf den einzelnen Ebenen werden prospektkonform folgende Bausteine konsequent umgesetzt:

## Projektebene

- Fokus auf Projektentwicklungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen (GIK) von 20 bis 100 Mio. Euro
- Deutschland – Regionen und Städte mit einem Nachfrageüberhang an altersgerechten Wohnformen anhand der demografischen Kennzahlen
- Positive Bauvoranfrage oder gültiger Bebauungsplan
- Geplante Bauausführung gemäß der aktuellen Energieeinsparverordnung der Bundesrepublik Deutschland
- Externe(s) laufendes Baucontrolling und Bewertung der Projektentwicklung über projektierten Zeitraum
- Vorlage eines Veräußerungskonzeptes der jeweiligen Projektentwicklung: nachweisbarer Abverkauf bzw. Pachtverträge

## 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. Legnano  
Tel.: +49 211 417 477 91  
Mail: [m.legnano@agoraadvice.de](mailto:m.legnano@agoraadvice.de)

### Ansprechpartner Initiator



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

## Anlage- und Beteiligungsebene

- Bestätigung, dass die ranggerechte Eintragung im Grundbuch erfolgen kann (Nachrang) oder bewertbare Sicherheiten gestellt sind
- Eigenkapital des Projektentwicklers in der Objektgesellschaft (SPV) mind. 5 % der GIK; Eigenleistungen werden nicht angerechnet
- Limitierung Objektisiko: Maximale Höhe einer Kapitalbeteiligung pro Objekt 15 % des Zielfondsvolumens
- Limitierung des Standortrisikos
- Limitierung Adressenrisiko: Maximale Gewichtung eines Projektentwicklers bzw. Projektentwickler-Gruppe 10-15 % des Zielfondsvolumens; Limitierung auch auf Betreiberbene
- Aktive Fondsverwaltung – ohne passiven Bezug auf einen Referenzindex

## Investorenebene

- International anerkanntes, reguliertes und transparentes Investmentvehikel für Kapitalinvestments (SICAV SIF)
- Sicherungsvermögensfähigkeit nach § 124 f. VAG (neue Fassung)
- Zuordnung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 16. bzw. 7/8 AnIV möglich
- SCR-Kennziffer nach Solvency II Anforderung (TPT-Zahlen)
- Erfahrene und renommierte Partner auf Fonds- und Projektebene
- Risikominimierung durch hohe Diversifikation bei geografischer und adressatenbezogener Verteilung der Kapitalbeteiligungen
- Zinseinnahmen aus inländischen Inhaberschuldverschreibungen gem. VAG-Report
- Jährliche Ausschüttung realisierter Zinseinnahmen (Ziel > 4,5 %), keine Vorabauschüttung zu Lasten des Kapitals
- Überdurchschnittliche Gesamtrendite mit bis zu > 5 % IRR
- „liquides Investment“ – monatlicher NAV mit Kündigungsrecht von 120 Tagen zum Monatsende