



# Investmentprozess AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential

**AA+ (Ausblick: AAA-)**  
**07/2023**

| TELOS Nachhaltigkeits Rating – Investmentprozess |   |
|--|---|
| <b>Gesellschaft</b>                              | Initiator: AGORA Invest GmbH<br>Anlageberater: AGORA ADVICE GmbH  |
| <b>Name des zugrundeliegenden Fonds</b>          | AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential  |
| <b>ISIN</b>                                      | LU1015886291  |
| <b>Fondstyp</b>                                  | Offener Spezialfonds nach Luxemburger Recht   |
| <b>Zeitraum</b>                                  | April bis Juli 2023   |
| <b>Rating-Gegenstand</b>                         | Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Rahmen des Investmentprozesses für den Fonds „AGORA Invest REM 2 SICAV SIF – Residential“ |

## EINFÜHRUNG:

AGORA Invest GmbH (folgend: AGORA) hat sich bereits im Jahr 2022 einem Investmentprozess-Rating für seinen Immobilien-Fonds AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential durch die Ratingagentur TELOS GmbH (folgend: TELOS) gestellt. Einen Schwerpunkt der Ratinganalyse bildete die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten im Rahmen des Investmentprozesses für die Assetklasse Private Debt Immobilien/Real Estate.

Der Rating-Report im Rahmen des ersten Analyseprozesses ist im April 2022 veröffentlicht worden. AGORA konnte die Ratingnote „AA“ erzielen.

Mit dem hier vorliegenden ersten Folgerating wird über den eigentlichen Prozess hinaus insbesondere auf die Anpassungen und Veränderungen seit Veröffentlichung des Rating-Reports vom April 2022 eingegangen. Dabei galt ein Augenmerk auch der Beurteilung der seitens AGORA verfolgten Strategie im Zuge des herausfordernden Marktumfeldes seit Ausbruch des Ukraine-Russland-Konfliktes und den damit verbundenen Konfliktfeldern.

Unbestritten ist die Nachfrage im Wohnungssektor nach wie vor ungebrochen hoch. Dies betrifft insbesondere Neubau-Immobilien im Bereich gehobener Wohnungsqualität sowie den Luxus-Sektor, die beide bei AGORA im Fokus stehen.

Andererseits ist der Immobilienmarkt derzeit mit einer ambivalenten Lage zwischen einerseits einem enorm hohen Wohnungsbedarf mit auch relativ stabilen Immobilienpreisen (jedenfalls im Neubausektor) sowie hohen Mieten, und andererseits dem gestiegenen Zinsniveau, zu langen Baugenehmigungsverfahren und in gewisser Weise Lieferkettenproblemen konfrontiert, was insbesondere bei großvolumigen Immobilienprojekten vereinzelt zu Stornierungen bereits geplanter Bauprojekte führte.



## Investmentprozess AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential

**AA+ (Ausblick: AAA-)**  
**07/2023**

### ORGANISATION:

Gegründet im Jahr 2013, ist die AGORA Group ein Spezialist im Bereich Private Debt Real Estate-Investments. Zu der AGORA Group zählen

- a) die AGORA INVEST als „Initiator“ der offenen Spezialfonds – wie dem hier im Rahmen des Ratings untersuchten Fonds „AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential“ –, zugleich zuständig für das fondsspezifische Research und das Risikomanagement in Zusammenarbeit mit dem Risikomanagement der externen KVG
- b) die AGORA PROJECT, die für die umfassende Prüfung der Projekte auf deren Eignung im Hinblick auf die Fondsstruktur, die Objekt- und Standortqualität bis hin zur Bonität der Projektentwickler verantwortlich zeichnet, sowie
- c) die AGORA ADVICE, die individuelle Beratungs- und Reportingleistungen für institutionelle Anleger anbietet und als Anlageberater für Real Estate-Debt-Produkte fungiert.

AGORA ist zu den Pionieren auf dem Gebiet der Private Debt-Fonds zu zählen, die Nachrangkredite für Immobilienprojekte vergeben. Primäre Zielgruppe und bereits in dem Fonds investiert sind institutionelle Investoren wie Versicherer, Pensionskassen und Vorsorgeeinrichtungen. Die drei geschäftsführenden Gesellschafter Michael Legnaro, Martin Sander und Burkhard Kurzeia stellen einen hohen Grad an Unabhängigkeit auch im Interesse ihrer Kunden sicher, sich ohne externe Einflüsse auf die Anforderungen ihrer Kunden zu konzentrieren.

Seit Gründung hat die AGORA Group über den nach Luxemburger Recht aufgelegten offenen Spezialfonds „AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential“ sowie über Direktinvestments über 400 Mio. € (zum 31.3.2023) strukturiert und platziert, was im Vergleich zum 4. Quartal 2021 (350 Mio.€) einem Plus von 50 Mio.€ entspricht. Hiermit konnten in Deutschland Wohnimmobilien mit einem Projektvolumen von über 3,5 Mrd. € (31.3.2022: 3,0 Mrd. €) mitfinanziert und realisiert werden.

Diese positiven Entwicklungen gehen einher mit einer Steigerung der Anzahl der Immobilienprojekte von 67 aus dem Vorjahr auf aktuell 73. AGORA verfügt aktuell über eine Pipeline von 35 Mio. € an Wohnimmobilien.

AGORA weist damit auch in dem anspruchsvollen aktuellen Umfeld eine konstante und dynamische Entwicklung auf.

Das Team der AGORA Group deckt die gesamte Wertschöpfungskette ab, angefangen bei der Analyse der Immobilienmärkte über das Portfoliomanagement bis zur Fondsadministration. Weitere Details sind dem Kapitel „People“ zu entnehmen.

Die in dem Fonds „AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential“ verwalteten Gelder werden aktuell ausschließlich bereits nach nachhaltigen Kriterien verwaltet.

Der Fonds wurde im Juni 2014 aufgelegt. Seit Auflage investiert der Fonds ausschließlich in Neubauprojekte. Dadurch vermindert sich der Heizenergieverbrauch im Vergleich zu un-, teil- oder auch vollsanierten Gebäuden erheblich, womit AGORA bereits frühzeitig Akzente zur Erfüllung aufsichtsrechtlicher Anforderungen an Energieeffizienz bei seinen Wohnimmobilien setzte. Bereits im Zuge des ersten



## Investmentprozess AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential

**AA+ (Ausblick: AAA-)**  
**07/2023**

Ratingprozesses (04/2022) wurde deutlich, dass für AGORA die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Rahmen des Portfoliomanagementprozesses bei seinen Wohnbauprojekten einen sehr hohen Stellenwert aufweist.

ESG hat insgesamt seit dem 1. Quartal 2022, also dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Erst-Ratingreports, bei AGORA nochmal deutlich an Stellenwert gewonnen. Unbedingtes Erfordernis für ein Investitionsengagement seitens AGORA ist, dass als Energieeffizienzstufe der EH 40 – Standard bei allen Immobilienobjekten eingehalten wird.

Die Innovationskraft von AGORA im Hinblick auf die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit im Bereich Immobilien in Bezug auf den Fonds „AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential“ wird auch daran deutlich, dass AGORA sich bewusst und ausschließlich auf energieeffiziente Neubauten im Wohnungssektor konzentriert und damit auch der Beseitigung von Wohnknappheit („Social“ in ESG) Rechnung trägt.

Zudem wird darauf geachtet, dass der Flächenverbrauch bei den Immobilienprojekten in Grenzen gehalten wird; insoweit findet eine Konzentration auf Hochbauten statt. Auch sind Gesichtspunkte wie die Steigerung des Baumbestandes sowie die Berücksichtigung von begrünten Außenfassaden oder Dächern von Relevanz für ein positives Investitionsvotum. Unter Umweltaspekten werden auch Aspekte wie die Anbindung des Objektes an den ÖPNV berücksichtigt.

Der Teilfonds 1 REM 2 weist einen PAI Wert (Principle Adverse Impact (=PAI) spiegelt wider, inwieweit das Investitionsobjekt negative Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wie Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange oder Menschenrechte aufweist) von null Prozent für sämtliche Objekte im Fonds auf. Dies ist der beste zu erzielende Wert.

AGORA verfolgt damit sehr hohen ESG-Standards, die weit über die reine Erfüllung regulatorischer und kundenspezifischer Vorgaben hinaus auch der Schärfung des ESG-Profiles des eigenen Hauses dienen.

Auch wenn sich die organisatorische Berücksichtigung von ESG-Kriterien aktuell noch in der finalen Umsetzungsphase befindet, so ist das Thema Nachhaltigkeit doch fest in der AGORA Group verankert.

Als weiteres innovatives Produkt der AGORA Group dient auch der zweite unter dem Regime „AGORA Invest REM 2 SICAV SIF“ aufgelegte Teilfonds „Social & Care“ ganz gezielt der Beseitigung wohnbezogener Probleme durch die demografische Entwicklung (zum Beispiel Pflegeimmobilien sowie Immobilien im Segment „Betreutes Wohnen“). Dem „Social & Care“-Fonds liegt im Wesentlichen derselbe Investmentprozess wie der beim „Residential“ Fonds zu Grunde, lediglich bezüglich des Anlage- bzw. Projektentwicklungsuniversums unterscheiden sich die beiden Fonds.

Da AGORA im Rahmen des Managements des Fonds „AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential“ selbst keine Direktinvestitionen in Immobilien vornimmt, kommt der Auswahl der Projektentwickler eine besondere Bedeutung zu. Auch bei diesem Prozessschritt achtet AGORA darauf, dass die Partner auf der Projektseite nicht nur in energieeffiziente Bauprojekte investieren und nachhaltige Baustoffe verwendet werden, sondern auch darauf, dass Umweltrisiken beachtet und auch Arbeitnehmerstandards bei den Projektentwicklern selbst und eingebundenen Dienstleistern eingehalten werden.

AGORA pflegt hier auch eine sehr offene und transparente Außenkommunikation im Umgang mit dem Thema Nachhaltigkeit.



## Investmentprozess AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential

**AA+ (Ausblick: AAA-)**  
**07/2023**

AGORA hatte im letzten Jahr für den Fonds „AGORA Invest REM 2 SICAV SIF –Residential“ die Zertifizierung gemäß Art. 8 der OffenlegungsVO beantragt. Die Zertifizierung wurde inzwischen erteilt. Alle Neuinvestitionen erfüllen die Anforderungen gem. Art. 8 der OffenlegungsVO. Der oben erwähnte „Social & Care“ hatte bereits die Zertifizierung gem. Art. 8 der OffenlegungsVO erhalten.

### INVESTMENTPROZESS:

Der offene Spezialfonds „AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential“ ist der unter dem Regime „AGORA Invest REM 2 SICAV SIF“ gemanagte Teilfonds 1-Junior Loan „Wohnen Deutschland“, der auf eine Laufzeitbegrenzung der Projektentwicklungen von 36 Monaten ausgelegt ist.

Es handelt sich bei dem Fonds „AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential“ um einen nach Luxemburger Recht aufgelegten offenen Spezialfonds.

Anleger legen bei diesem „Private Debt“-Fonds Geld direkt in dem Teilfonds an, der wiederum Nachrangkredite für Immobilienprojekte vergibt. Der Fonds selbst investiert über börsennotierte Inhaberschuldverschreibungen in Projektentwicklungen in Wohnimmobilien.

AGORA bietet Junior Loans ausschließlich im Rahmen von geschlossenen Finanzierungssäulen an, die als Grundlage Senior Loan und Eigenkapital aufweisen, sodass AGORA eine Mitfinanzierung des Immobilienprojektes übernimmt.

AGORA fokussiert sich alleine auf den Sektor den Neubauten und hier auf den Bereich „Wohnen“. Insoweit vermeidet AGORA wie im Falle der Integration von Bestandsimmobilien einen möglichen Abschreibungsbedarf, der sich zum Beispiel aus gesetzlichen Anforderungen an eine höhere Energieeffizienz wie aktuell nach dem Gebäudeenergiegesetz ergeben kann.

AGORA hat seit Erscheinen des ersten Ratingreports in 04/2022 im Zuge der größeren Herausforderungen sein Anforderungsprofil an die aktuellen Trends angepasst. So werden derzeit –angepasst an den aktuellen Mieterbedarf– bewusst Wohnungen mit einer Wohnfläche um die 100 qm präferiert im Gegensatz zu noch vor gut einem Jahr und davor eher angestrebten großflächigeren Wohnungen mit 120 qm und darüber.

In der Fokussierung auf Projektentwicklungen im mittelgroßen Volumenbereich liegt sicher einer der strategischen Vorteile und USP`s des Investmentansatzes von AGORA, der auch in dem herausfordernden Umfeld eine zielführende Lösung sowohl für Investoren wie auch für Mieter darstellt.

Insbesondere für Investoren in den „AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential“ stellt sich die Finanzierungsvariante über die Integration einer Inhaberschuldverschreibung als vorteilhaft dar, da über dieses Finanzierungsvehikel laufende Ausschüttungen gewährleistet sind.

Ein wesentlicher Bestandteil des AGORA Investmentprozesses besteht in der Auswahl der passenden Projektentwickler und der passgenauen Projekte. Dieser Bewertungs- und Due Diligence-Prozess gliedert sich in vier Phasen:

- 1) Phase 1: Pre-Due Diligence Strategy; in dieser Phase analysiert die AGORA PROJECT, inwieweit alle grundsätzlichen Anforderungen an das Projekt, die Immobilie sowie die involvierten Dienstleister erfüllt sind,



## Investmentprozess AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential

**AA+ (Ausblick: AAA-)**  
**07/2023**

- 2) Phase 2: Es erfolgt eine bonitätsorientierte Prüfung der AGORA PROJECT auf Detailebene auf Basis der gelieferten Projektdaten, verbunden mit der Abgabe eines Votums zur Kapitalvergabe und der Bestätigung der Vergabe des Junior Loans (der Anleihe),
- 3) Phase 3: In diesem Stadium findet die Transaktion und damit der Fonds-Investment-Prozess statt, in den die AGORA ADVICE neben dem Risikomanagement und Controlling der externen KVG eingebunden ist sowie
- 4) Phase 4: Monitoring-Prozess.

AGORA arbeitet mit rund 30 Projektentwicklern zusammen, die AGORA sorgfältig im Rahmen eines DD-Prozesses auf ihre Erfahrung, Track Record, Stabilität und Qualität hin einer Analyse unterzieht. Dies gilt für Projektentwickler, mit denen AGORA bereits zusammenarbeitet (etwa 65 % der Partner) genauso wie für neu anzubindende Häuser, die aktuell etwa 35 % ausmachen. Dabei achtet AGORA auch darauf, inwieweit sich Projektentwickler innovativ auf die im Bausektor aktuell anspruchsvollen Herausforderungen eingestellt haben (Beispiel: Angebot eigener Fertigungselemente im Bereich Küchen oder Bäder), was am Ende der Wertschöpfungskette auch zu niedrigeren Zinsbelastungen führt. Die eingehende DD seitens AGORA ist auch insoweit von besonderer Bedeutung, als auch Projektentwickler sich trotz der hohen Nachfrage im aktuellen Umfeld um Bankfinanzierungen bemühen müssen.

AGORA hat strenge Mindestvoraussetzungen für ein Investitionsengagement definiert. So ist eine nicht abdingbare Bedingung, dass der Projektentwickler mindestens 10 % des insgesamt anfallenden Gesamtinvestitionskosten (GIK) (dazu kommen Senior Darlehen und Junior Loan von Seiten AGORA) an Eigenkapital einbringt.

Dazu darf der Loan to Value (LTV), also der Fremdkapitalanteil im Verhältnis zu dem Verkehrswert des Objektes höchstens 75 % ausmachen. Der Ansatz von AGORA ist damit konservativ auf die GIK und nicht wie sonst oft üblich auf den Verkehrswert ausgerichtet.

Ebenso verfolgt AGORA sehr genau die Attraktivität der unterschiedlichen Standorte in Deutschland und legt bei der Standortfrage ebenfalls strenge Maßstäbe an. Generell werden ausschließlich Finanzierungen in den TOP 7 - Städten, 12 ausgesuchten Oberzentren (zum Beispiel Karlsruhe oder Dresden), in Landeshaupt- und Universitätsstädten unterstützt.

Im Zuge des herausfordernden Umfelds des letzten und auch dieses Jahres wurde das Engagement in München als teurem Standort etwas reduziert, hingegen Immobilienfinanzierungen in Berlin mehr in den Fokus gerückt. Hier hat AGORA über den Zeitraum seit Erscheinen des ersten Ratingreports (04/2022) seine Strategie flexibel an die aktuellen Wohnbedürfnisse und die Marktlage angepasst. So können auch Immobilien in C-Lagen in das Portfolio integriert werden, soweit diese Immobilien in der Nähe von A-Lagen liegen; etwa im Umland von Berlin. Ein wesentlicher Gesichtspunkt der Entscheidung für ein Projekt in einem weniger bekannten Standort kann auch die Beschäftigungslage in unmittelbarer Nähe sein (zum Beispiel: große Arbeitgeber, Bundeswehrstandort). Dabei werden Immobilienprojekte mit einer gezielt überschaubaren Größe im Gegensatz zu überdimensionierten Objekten bevorzugt.



## Investmentprozess AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential

**AA+ (Ausblick: AAA-)**  
**07/2023**

Der Investmentansatz von AGORA folgt damit einem gut strukturierten Prozess, der auf allen Ebenen des Investmentprozesses nicht-finanzielle Aspekte aus den drei Bereichen Umwelt (E), Soziales (S) und Governance (G) als Filter nutzt. Dabei ergibt sich aus der Natur der Investitionen in Immobilien-Projekte heraus, dass die E/S/G-Schwerpunkte auf dem „ökologischen“ („E“) Feld (zum Beispiel Energieeffizienz der Wohnimmobilien und Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Abdrucks oder effiziente Reduzierung des Wasser- sowie des Stromverbrauchs) und auf „sozialen“ („S“) Aspekten (zum Beispiel demografische Entwicklungen oder sozialer Wohnbau) liegen. Die Berücksichtigung von ESG wird dabei als integraler Bestandteil des komplexen Investmentansatzes betrachtet.

Über die angeführten Beispiele hinaus spielen weitere immobilienpezifische Kriterien eine Rolle. Dazu gehören unter anderem die Gewährleistung einer Anbindung an den ÖPNV und/oder medizinische Einrichtungen sowie die Sicherstellung der Nahversorgung. Diese Gesichtspunkte verdeutlichen, dass die Berücksichtigung der SDG sowie auch die Erreichung der Klimaziele von Paris den Investmentansatz wesentlich beeinflussen.

AGORA legt großen Wert darauf, dass ESG-Filter-Kriterien in einem ausgewogenen Verhältnis zur ökonomischen Betrachtung und damit zu der Rendite des Fonds stehen.

Die ESG-Analysen werden größtenteils von den Portfoliomanagern selbst vorgenommen, die über langjährige Erfahrungen im Immobiliensektor verfügen. Diese greifen dabei auf einen Prüfkatalog unter anderem im Hinblick auf Kriterien wie Energieeffizienz, vorhandene Energiesysteme und Umweltverträglichkeit der Immobilienobjekte zurück.

### QUALITÄTSMANAGEMENT:

AGORA legt bei dem vorliegend bewerteten Kreditfonds „AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential“ großen Wert auf die Einhaltung aller Restriktionen und somit auch auf die Einhaltung von ESG-Kriterien über die gesamte Wertschöpfungskette, angefangen von der Vor-Prüfung (Pre-Due Diligence) über die Vergabe und Einleitung der Junior Loan (Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung) -Emission bis zum laufenden Monitoring der Projekte. Mögliche Nachhaltigkeitsrisiken, die zum Beispiel auch aus regulatorischen Veränderungen resultieren können, sind in den Investitionsentscheidungsprozess sowie das Risikomanagement integriert, soweit sie sich negativ auf die Rendite auswirken können.

Da die Einbindung verschiedener Partner (wie die einzelnen Immobilien-Projektentwickler, VP Fund Solutions und externe Dienstleister) einen wichtigen Beitrag innerhalb des gesamten Investmentprozesses ausmacht, misst AGORA der Prüfung der Kooperationspartner besondere Bedeutung bei. AGORA unterzieht die Partner – jeweils unter Berücksichtigung des inhaltlichen Beitrags der einzelnen Häuser – einer KYC (Know your customer) -Analyse sowie einem fortlaufenden Monitoring unter Einbindung von ESG-Kriterien. In dem gesamten Prozess finden keine direkten Kapitalflüsse zwischen dem Fonds und den Projektentwicklern statt. Sämtliche Transaktionen werden ausschließlich über regulierte Bankpartner abgewickelt, die jeweils einen selbständigen KYC-Prozess durchführen.

Dieser holistische Ansatz des Qualitätsmanagements bildet insofern einen integralen Baustein im gesamten Investmentansatz bei AGORA und ist damit nach dem Verständnis von AGORA eine wichtige Stellgröße der langfristig angelegten ESG-Portfolio-Strategie. Das ganzheitliche Verständnis von Risiko- und



## Investmentprozess AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential

**AA+ (Ausblick: AAA-)**  
**07/2023**

Qualitätsmanagement umfasst die Zuverlässigkeit der Partnerunternehmen auf Unternehmens- wie auch auf Produktebene.

Die regelmäßige, mindestens auf jährlicher Basis stattfindende, Überwachung der ESG-Guidelines sowie aller Restriktionen erfolgt zum einen direkt durch das Portfoliomanagement sowie auch das Fonds-Controlling (Risiko Management). Flankiert werden diese internen Überprüfungsprozesse durch die jährlichen Prüfungen der Wirtschaftsprüfer.

Damit ist zu jedem Zeitpunkt eine klare und strukturierte Überwachung über den gesamten Investmentprozess gewährleistet.

Ein aussagekräftiges ESG-Kunden-Reporting wird derzeit entwickelt und wird in den kommenden Monaten zur Verfügung stehen.

### PEOPLE:

Die personelle Ausstattung bei AGORA stellt sich zur Mitte des Jahres 2023 stabil dar.

Die drei Gesellschafter Michael Legnaro, Martin Sander und Burkhard Kurzeia, verfügen über langjährige Erfahrung im Bereich Immobilien und in der Strukturierung von Immobilien-Investments wie bei dem vorliegend bewerteten Private Debt-Fonds „AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential“. Sie zeichnen auch – in unterschiedlichen Zuordnungen – verantwortlich in der Geschäftsführung der drei zur AGORA Group gehörenden Gesellschaften AGORA INVEST, AGORA PROJECT und AGORA ADVICE.

Insgesamt sind 13 Personen in den Investmentprozess eingebunden, alle ebenfalls mit langjähriger Erfahrung im Real Estate-Bereich. Über die laufende Analyse des Immobilienmarktes hinaus kümmern sich die Mitarbeiter im Schwerpunkt um die Umsetzung der Fondsstrategie und das Portfoliomanagement. Des Weiteren decken sie das Immobilien-, Asset- und Risikomanagement, die Umsetzung der Fondsstrategie und das eigentliche Portfoliomanagement sowie den Sektor Recht und Fondsadministration ab.

ESG-spezifische Expertise für den Bereich Immobilieninvestments ist unmittelbar im Portfoliomanagement und im Risikomanagement angesiedelt, darüber hinaus auch im Bereich Recht sowie Produktentwicklung.

### WERTENTWICKLUNG:

Das uneingeschränkte Testat des Wirtschaftsprüfers für den letzten Jahresabschluss liegt vor. Es erfolgten keinerlei Abwertungen von Objekten.

Die Ausschüttung zum 30.6.2023 beträgt 60,-€ je Fondsanteil.

Der NAV für den Fonds „AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential“ beläuft sich zum 30.6.2023 auf 1.070,- €, was einer Rendite von rund 7 % entspricht. Seit Auflage verzeichnete der Fonds eine kontinuierliche Wertsteigerung.

Der Fonds „AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential“ weist eine sehr stabile und wertbeständige Rendite zwischen 6 % und 9 % p. a. seit Auflage auf. Diese verlässliche Wertentwicklung ist auf den fundamental begründeten und konsequent verfolgten Investmentansatz von AGORA zurückzuführen.



## Investmentprozess AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential

**AA+ (Ausblick: AAA-)**  
**07/2023**

Die für Versicherungsunternehmen als Investoren wichtige (Market Risk-) Kennziffer SCR (Social Capital Requirements Calculations) weist (zum 31.3.2023) einen sehr positiven Wert von 2,98 % auf und bietet damit im Vergleich zu beispielsweise einer 10-jährigen Bundesanleihe mit rund 25 % SCR einen deutlichen Mehrwert.

Auch die Volatilität des Fonds „AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential“ hebt sich mit einem Wert von lediglich 0,41 % (31.3.2023) positiv von anderen Produkten ab, die gerade über das Jahr 2022 extrem hohe Volatilitätskennziffern aufwiesen.

**Bezogen auf die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Rahmen des Investmentprozesses des „AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential“ und vor dem Hintergrund der dynamischen positiven Entwicklung des Fonds in einem schwierigen Umfeld erhält AGORA die Bewertung **AA+ (Ausblick: AAA-)****



**AA+ (Ausblick: AAA-)**  
 07/2023

**Über das TELOS Nachhaltigkeits-Rating**

Seit mehr als 20 Jahren führt TELOS qualitative Ratings in den Bereichen Fonds, Investmentprozesse, Master-KVGen und Verwahrstellen durch. Basierend auf der etablierten ganzheitlichen Analysemethode hat TELOS ein Nachhaltigkeitsrating entwickelt, welches eine ganzheitliche Analyse und Bewertung der Implementierung und Beachtung von Nachhaltigkeitsaspekten innerhalb der eigenen Organisationsstruktur sowie der Integration nachhaltiger Grundsätze innerhalb des Investmentprozesses, der angebotenen Produkte und Services sowie des internen Kontrollsystems darstellt.

Rating-Scala:

| Bewertung         | Rating            |
|-------------------|-------------------|
| exzellent         | AAA               |
|                   | AAA-              |
| Sehr gut          | AA+               |
|                   | AA                |
|                   | AA-               |
| gut               | A+                |
|                   | A                 |
|                   | A-                |
| zufriedenstellend | BBB+              |
|                   | BBB               |
|                   | BBB-              |
| ausreichend       | BB+               |
|                   | BB                |
|                   | BB-               |
| mangelhaft        | B+                |
|                   | B                 |
|                   | B-                |
| ungenügend        | C oder schlechter |

**Kontakt**

TELOS GmbH  
 Biebricher Allee 103  
 65187 Wiesbaden  
 +49 611 9742 100  
 www.telos-rating.de  
 info@telos-rating.de



# Investmentprozess AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential

**AA+ (Ausblick: AAA-)**  
**07/2023**

## Hinweis

Dieser Rating Report beruht auf Fakten und Informationen, deren Quellen wir für zuverlässig halten, ohne jedoch deren Richtigkeit und/oder Vollständigkeit garantieren zu können. TELOS GmbH übernimmt keine Haftung für Verluste oder Schäden aufgrund von fehlerhaften Angaben oder vorgenommenen Wertungen. Ratings und Einschätzungen können sich ändern und sollten nicht alleinige Grundlage für Investmententscheidungen und/oder das Eingehen einer Geschäftsbeziehung sein. Das Nachhaltigkeitsrating stellt kein Angebot und keine Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf und/oder Eingehen einer Geschäftsbeziehung dar.