



**AA**  
04/2022

# Investmentprozess AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential

TELOS Nachhaltigkeits Rating – Investmentprozess	
<b>Gesellschaft</b>	Initiator: AGORA Invest GmbH 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>	Februar bis April 2022
<b>Rating-Gegenstand</b>	Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Rahmen des Investmentprozesses für den Fonds „AGORA Invest REM 2 SICAV SIF – Residential“

## ORGANISATION:

AGORA Invest GmbH (folgend: AGORA) mit Sitz in Düsseldorf hat sich als erstes Haus einem qualitativen Ratingprozess von TELOS mit Fokus auf die Kompetenz im Bereich Nachhaltigkeit für die Assetklasse Private Debt Immobilien / Real Estate unterzogen. 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 Kuzeia, 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 Direktinvestments über 350 Mio.€ an Junior-Debt-Investments strukturiert und platziert. Das Team der AGORA Group deckt die gesamte Wertschöpfungskette,



AA  
04/2022

## Investmentprozess AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential

angefangen bei der Analyse der Immobilienmärkte über das Portfoliomanagement bis zur Fondsadministration, ab. Weitere Details sind dem Kapitel „People“ zu entnehmen.

Über 70% der in dem Fonds „AGORA Invest REM 2 SICAV SIF – Residential“ verwalteten Gelder werden aktuell 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. Über die letzten drei Jahre hat AGORA die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Rahmen des Portfoliomanagementprozesses bei seinen Wohnbauprojekten noch einmal deutlich verstärkt.

AGORA verfolgt damit hohe ESG Standards, die 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.

Die Innovationskraft von AGORA auch im Hinblick auf die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit im Bereich Immobilien lässt sich zum einen daran erkennen, dass der Fonds „AGORA Invest REM 2 SICAV SIF – Residential“ sich bewusst auf energieeffiziente Neubauten im Wohnungssektor konzentriert und damit auch der Beseitigung von Wohnknappheit („Social“ in ESG) Rechnung trägt. Als innovatives weiteres 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 und sowie Immobilien im Segment „Betreutes Wohnen“). Dem „Social & Care“ Fonds liegt im Wesentlichen derselbe Investmentprozess wie beim „Residential“ Fonds zu Grunde, lediglich bezüglich des Anlage- bzw. Projektentwicklungsuniversums unterscheiden sich die beide 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.

AGORA hat für den Fonds die Zertifizierung gemäß Art. 8 der OffenlegungsVO beantragt, der oben erwähnte „Social & Care“ hat bereits die Zertifizierung gem. Art. 8 der OffenlegungsVO erhalten.



AA  
04/2022

## Investmentprozess AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential

### INVESTMENTPROZESS:

Der Fonds „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 dabei 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. 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,
- 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 der Junior Loan (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.

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.



AA  
04/2022

## Investmentprozess AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential

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 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.



AA  
04/2022

## Investmentprozess AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential

### PEOPLE:

Die drei Gesellschafter Michael Legnaro, Martin Sander und Burkhard Kuzeia, 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.

**Bezogen auf die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Rahmen des Investmentprozesses des „AGORA Invest REM 2 SICAV SIF – Residential“ erhält AGORA die Bewertung AA.**



**AA**  
04/2022

## Investmentprozess AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential

### 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](http://www.telos-rating.de)  
[info@telos-rating.de](mailto:info@telos-rating.de)



**AA**  
**04/2022**

# Investmentprozess AGORA Invest REM 2 SICAV SIF - Residential

## 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.