



# Pangaea Life Co-Invest US Residential

Einblicke in die Investments in nachhaltige  
Wohnimmobilien im US-Sunbelt

+++++++ Dies ist eine Marketing-Anzeige. +++++++  
Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt mit möglichen  
Nachträgen und das Basisinformationsblatt, bevor  
Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

## Pangaea Life Capital Partners: Das Joint Venture der Versicherungsgruppe die Bayerische und Empira

Pangaea Life Capital Partners ist ein globaler Investment Manager, der sich auf nachhaltige Investments und Vorsorgelösungen spezialisiert hat. Die Marke Pangaea Life wurde 2017 von der Versicherungsgruppe die Bayerische ins Leben gerufen, um Rendite mit konsequenter Nachhaltigkeit zu verbinden. In Zusammenarbeit mit der Empira Group, einer institutionellen Immobilieninvestmentgesellschaft mit Schwerpunkt auf private Equity und private Debt-Investments in Wohnimmobilien in den USA und der DACH-Region, wurde das Co-Invest US Residential Produkt entwickelt. Dieses Co-Invest-Produkt (risikogemischter geschlossener Publikumsfonds) ermöglicht es Anlegerinnen und Anlegern, direkt in größere Immobilienprojekte zu investieren, die oft alleine nicht realisierbar wären, und gleichzeitig von der Expertise erfahrener Partner zu profitieren. Dabei erfolgen die Investments gemeinsam mit einem institutionellen Co-Fonds.

### Der Fonds im Überblick:

#### Phasen des Investments und Wertschöpfung des Fonds

Sicherstellung des Investitionserfolgs durch aktive Beteiligung von der Planungs- und Bauphase über die Vermietungsphase bis hin zum Verkauf, immer mit einem aktiven, praktischen Asset-Management-Ansatz.



#### 1. Erwerb und Entwicklung der Grundstücke:

Der Co-Fonds erwirbt die Grundstücke direkt am Markt und entwickelt diese baureif.



#### 2. Baubeginn und kurze Laufzeit:

Der Fonds steigt erst zum Baubeginn in die Projekte ein. Dieser Einstieg erfolgt in der Phase der höchsten Wertschöpfung.



#### 3. Veräußerung nach Fertigstellung und Erstvermietung

Die Projekte werden nach Fertigstellung und gesicherter Erstvermietung veräußert, um die Investition abzuschließen.

### Die Facts des Fonds

Name des Fonds	Pangaea Life Institutional Co-Invest US Residential GmbH & Co. KG
Fondstyp	Risikogemischter geschlossener Publikums-AIF / Alternativer Investmentfonds („AIF“)
Anlagestrategie	Develop and Exit: Einstieg des Fonds bei Baureife vor Baubeginn, kurze Laufzeit mit hoher Wertschöpfung. Veräußerung der Projekte nach Fertigstellung und gesicherter Erstvermietung. Durch die Investmentstruktur ist nach aktueller Rechtslage <b>keine US-Steuererklärung erforderlich</b> .
Anlageobjekte	Der Investmentfonds investiert mittelbar als Co-Investor in neu zu errichtende Wohnimmobilien im „Sunbelt“ der USA. Zwei Objekte sind bereits geplant, weitere Objekte werden innerhalb von 18 Monaten identifiziert.
Geplantes Kommanditkapital	Geplant USD 30 Mio. Erhöhungsoption auf bis zu USD 80 Mio.
Fondswährung	Zeichnung in USD
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss	126 bis 177% der Kommanditeinlage (Basisszenario rd. 144%, ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern). Die prognostizierte Gesamtauszahlung enthält die Rückzahlung der investierten Kommanditeinlage.*
Mindestanlagebetrag	10.000 USD zzgl. bis zu 5,00 % Ausgabeaufschlag (Agio)
Beitrittsphase:	Bis zum 31.03.2026 (verlängerbar bis maximal 30.09.2026)
Laufzeit des Investmentfonds:	Geplant bis zum 30.06.2030 (mit Option auf Verlängerung bis zu 2 Jahre)
Nachhaltigkeit laut Offenlegungsverordnung	Artikel 8 Fonds, LEED zertifiziert
Anlageberater:	Pangaea Life Capital Partners AG
Kapitalverwaltungsgesellschaft:	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH

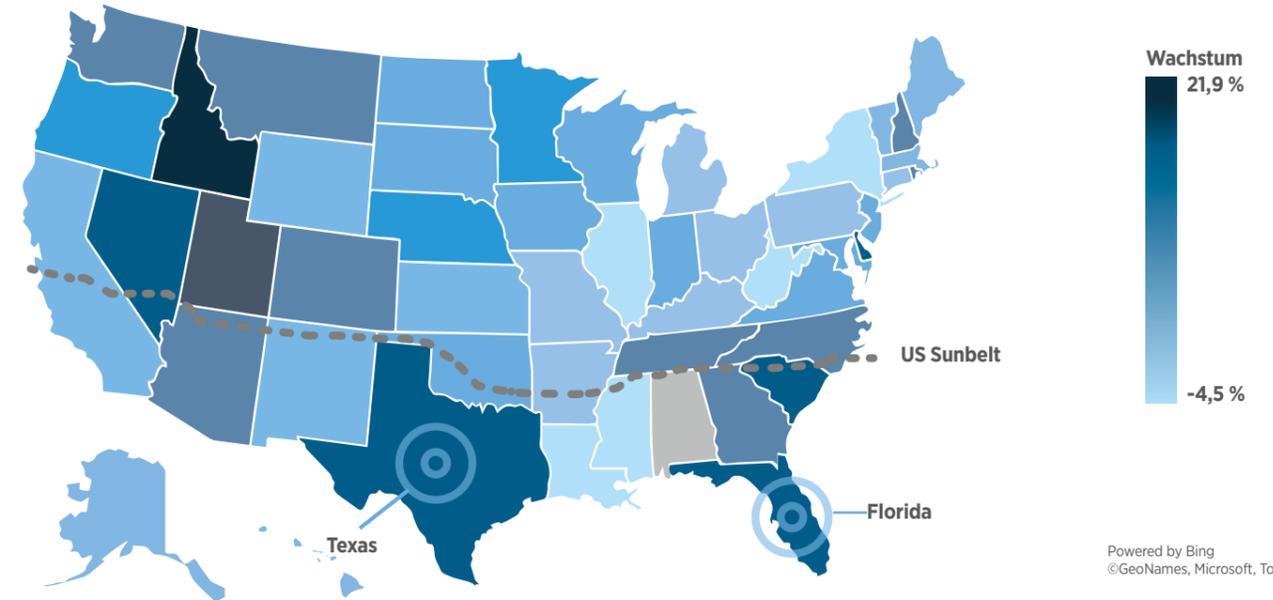
\*Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um Schätzungen der zukünftigen Wertentwicklungen, die auf Erkenntnissen aus der Vergangenheit und auf den aktuellen Marktbedingungen beruhen und kein exakter Indikator sind. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie die Anteile halten. Da keine Kapitalgarantie besteht, kann die Anlage zu einem finanziellen Verlust führen. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation der jeweiligen Anlegerinnen und Anleger abhängig ist und sich zukünftig ändern kann.

Die Szenarien stellen im Falle der dargestellten negativen Abweichungen nicht den ungünstigsten anzunehmenden Fall dar. Das bedeutet, dass es auch zu anderen, darüber hinausgehenden negativen Abweichungen kommen kann. Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien sind nicht möglich.

## Die Region „US-Sunbelt“

Das Co-Invest Produkt der Pangaea Life bietet Anlegerinnen und Anlegern die Möglichkeit, in **nachhaltige Wohnimmobilienprojekte in den wachstumsstarken Sunbelt-Regionen der USA** zu investieren. Der US-Sunbelt zählt zu den Regionen in den USA, die in den letzten Jahren ein **sehr starkes Wachstum** verzeichnet haben. Dies liegt unter anderem am günstigen Klima, an der stabilen Wirtschaft und an den als attraktiv empfundenen Lebensbedingungen. Laut Einschätzungen des Fondsmanagements zieht die Region vermehrt junge Berufstätige und Familien an, was zu einer **steigenden Nachfrage nach Wohnraum** führt. Da in den USA die Wohnungskosten steigen, entwickelt sich die Region zudem zunehmend zu einem **Mietermarkt**. Dies kann die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter ansteigen lassen und eine Basis für Immobilieninvestitionen schaffen.

### Prozentuale Veränderung der Bevölkerung in den 50 Staaten 2013 bis 2023



### Mögliche Objekte im Fonds

Der Fonds plant, in mehrere Wohnimmobilienprojekte im US-Sunbelt zu investieren, wie beispielsweise in Dallas und Miami. Alle möglichen Projekte sind Teil des US-Sunbelts und streben eine LEED-Zertifizierung an. Die Verteilung auf mehrere Standorte soll eine Risikostreuung für Anlegerinnen und Anleger ermöglichen. Die endgültigen Investitionen und der jeweilige Anteil am Fondsportfolio stehen noch nicht fest. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den nachfolgenden Abbildungen um Renderings handelt.



„711 Peal“ Dallas



„Ensö“ Miami



Weitere Assets in Planung



Die geplanten Immobilienprojekte streben eine **LEED-Zertifizierung** (Leadership in Energy and Environmental Design) an. Dies ist ein international anerkanntes Bewertungssystem für umweltfreundliches und nachhaltiges Bauen. Dabei werden Gebäude nach ökologischen und sozialen Kriterien bewertet, wie beispielsweise nach der Art der eingesetzten Materialien und Ressourcen, der Wasserverbrauchseffizienz sowie nach dem Zugang und der Barrierefreiheit.



## Der Investitionsmarkt Texas

Texas, der Lone Star State, ist nicht nur der **zweitgrößte Bundesstaat der USA**, sondern auch ein **wirtschaftliches Kraftzentrum**. Das Land ist reich an natürlichen Ressourcen und beherbergt eine Vielzahl von führenden Unternehmen aus den Branchen Energie, Technologie, Finanzen und Fertigung. Texas bietet zudem eine unternehmensfreundliche Steuerpolitik und eine starke Infrastruktur, die Unternehmen und Investoren gleichermaßen anzieht. Durch die Steuerbegünstigungen und das stabile rechtliche Umfeld ist Texas besonders attraktiv für Investoren, die langfristige Renditen anstreben.

Der **Projektstandort Dallas** ist Heimat zahlreicher **Fortune 500-Unternehmen** und bietet ein **dynamisches Geschäftsumfeld**, das durch seine zentrale Lage, eine erstklassige Verkehrsinfrastruktur und eine hohe Lebensqualität besticht. Die Stadt verzeichnet ein starkes Bevölkerungswachstum und eine steigende Nachfrage nach Wohnraum, was es zu einem attraktiven Standort für Immobilieninvestitionen macht.

### Das Beispiel-Objekt in Dallas: Zwischen Arbeitgebern und Kultur

Das Entwicklungsprojekt liegt im Herzen von Downtown Dallas, direkt angrenzend an das renommierte Dallas Arts District. Diese Lage bietet eine sehr gute Anbindung an wichtige Geschäfts- und Kulturzentren der Stadt. Nur einen kurzen Spaziergang entfernt befinden sich Attraktionen wie das AT&T Performing Arts Center und der Klyde Warren Park. Dank der unmittelbaren Nähe zur Dallas Area Rapid Transit (DART) Station ist das Projekt hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und bietet gleichzeitig eine hohe Konnektivität und fußläufige Erreichbarkeit zu den wichtigsten Zielen der Stadt.

#### Geplantes Projekt

Winspear Opera House

American Airlines Center

Bank of America Tower

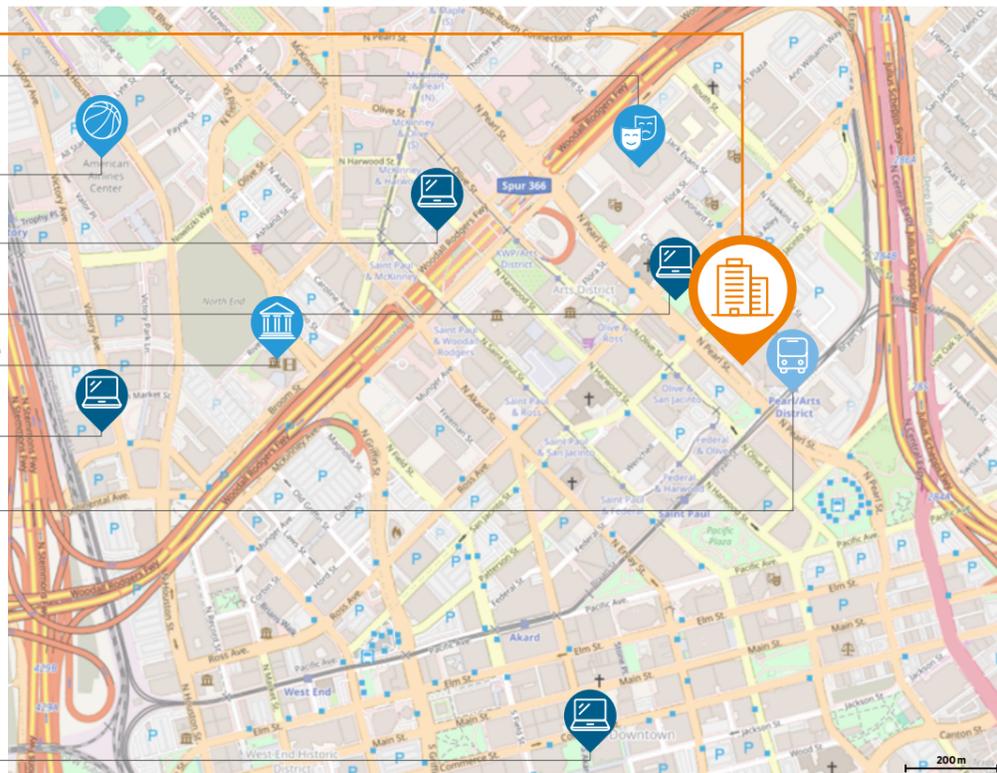
Chase Tower,  
mit z.B. Deloitte

Perot Museum of Nature & Science

Ernst & Young

ÖPNV: Pearls/  
Arts District Station

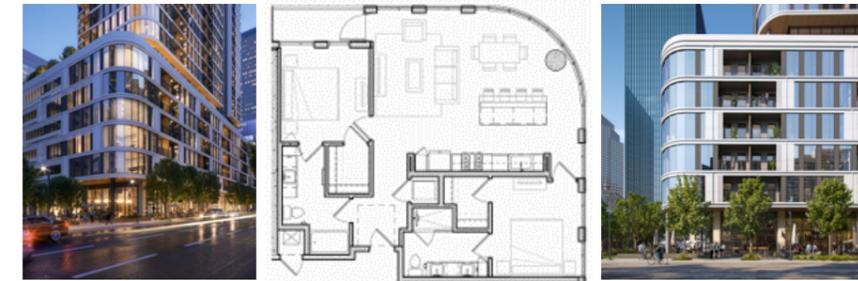
AT&T Discovery District



### Das Gebäude im Detail: Aufbau und Nutzung

Das Gebäude an der 711 N Pearl Street in Dallas erstreckt sich über mehrere Etagen und bietet einen Mix aus hochwertigem Wohn- und Gewerberaum. Geplant sind Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 4.492 m<sup>2</sup>. Alle **370 Wohneinheiten** sollen als Mietwohnungen angeboten werden. Darüber hinaus ist die etwa **771 m<sup>2</sup> große Einzelhandelsfläche** im Erdgeschoss für verschiedene Einzelhandelsgeschäfte vorgesehen.

Insgesamt soll das Gebäude **525 Stellplätze** in einem integrierten oberirdischen Parkhaus und Gewerbeflächen im Erdgeschoss bereitstellen.



#### Ein Beispiel: Inneneinrichtung des möglichen Anlageobjekts „711 Pearl“ Dallas

Große Fenster, hochwertige Bodenbeläge und stilvolle, zeitgemäße Möbel schaffen ein elegantes Wohnambiente. Die Apartments bieten eine gehobene Ausstattung mit Smart-Home-Technologien, energieeffizienten Geräten und erstklassigen Oberflächen.



### Der Projektplan für Dallas

Das Bauprojekt „711 Pearl“ in Dallas startete im Juni 2023 mit dem Abschluss des Grundstückskaufs. Der Baubeginn ist für das erste Halbjahr 2025 geplant, während die Fertigstellung und der Beginn der Vermietung in der zweiten Hälfte des Jahres 2027 erwartet werden.





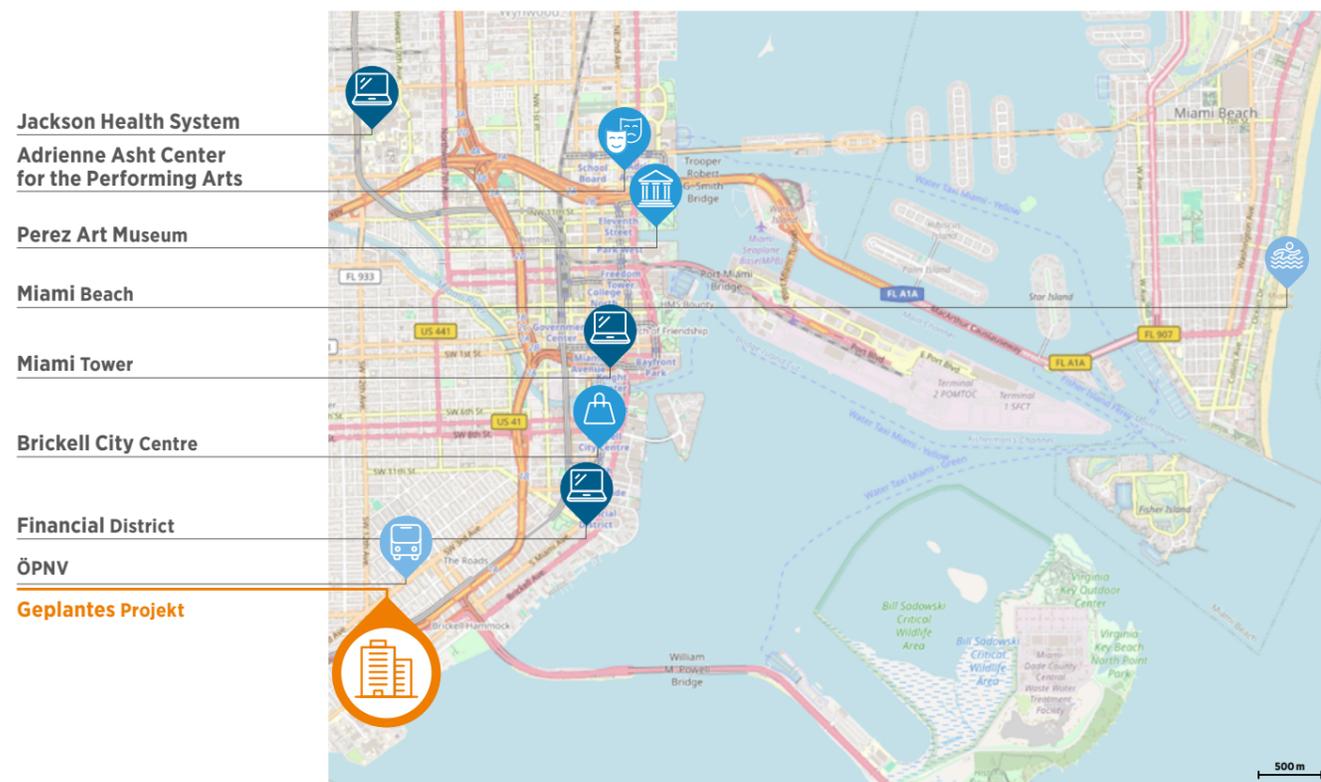
## Der Investitionsmarkt Florida

Florida, bekannt für sein **sonniges Klima** und seine **malerischen Küsten**, hat sich in den letzten Jahren zu einem der attraktivsten Standorte für Investitionen in den USA entwickelt. Der Sunshine State bietet eine robuste Wirtschaft, die von einer Vielzahl von **Branchen wie Tourismus, Finanzen, Gesundheitswesen und Technologie** getragen wird. Mit einem unternehmensfreundlichen Umfeld, niedrigen Steuern und einer stark wachsenden Bevölkerung ist Florida ein attraktiver Standort für Immobilienentwicklungen.

**Der Projektstandort Miami** ist nicht nur ein **beliebtes Touristenziel**, sondern auch ein **flourierendes wirtschaftliches Zentrum**, das durch seine internationale Ausrichtung besticht. Die Stadt zieht Unternehmen aus aller Welt an und ist ein bedeutender Knotenpunkt für Handel und Finanzen. Dank eines starken Bevölkerungswachstums und einer hohen Nachfrage nach Wohnraum hat Miami in den letzten Jahren eine beeindruckende Entwicklung erfahren. Insbesondere die Stadtteile Brickell, Coral Gables und Coconut Grove zählen zu den begehrtesten Wohngebieten in der Metropolregion Miami.

## Das Beispiel-Objekt in Miami: In zentraler Lage

Die zentrale Lage des Objekts bietet eine sehr gute Anbindung an die wichtigsten Stadtteile Miamis und ermöglicht es den Bewohnern, in wenigen Minuten das pulsierende Stadtzentrum, erstklassige Einkaufs- und Gastronomieziele sowie die atemberaubenden Strände von Key Biscayne zu erreichen. Die Nähe zur Vizcaya Metrorail Station sorgt zusätzlich für eine optimale Verbindung zum öffentlichen Nahverkehr.



## Das Gebäude im Detail: Aufbau und Nutzung

Das Coral Grove Projekt in Miami bietet eine Kombination aus Wohnungen und Gewerbeflächen in einer attraktiven Lage. Auf insgesamt sechs Stockwerken ist für das Grundstück eine Gesamtfläche von rund 2.145 m<sup>2</sup> geplant. Diese sollen mit einem überwiegend wohnungswirtschaftlichen Neubauprojekt bebaut und anschließend vermietet werden.

Die Konzeption des Projekts soll **85 Wohnungen** umfassen.



## Hochwertige Gemeinschaftsbereiche für ein komfortables Wohnen

Das Projekt „Ensö“ in Miami bietet Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen sowie 106 Parkplätze. Zu den hochwertigen Gemeinschaftsbereichen zählen ein modernes Fitnesscenter, ein Yoga-Bereich und eine Dachterrasse mit Pool, die eine entspannende Oase im Freien darstellt. Diese Annehmlichkeiten schaffen eine besondere Wohnatmosphäre und bieten den Bewohnern eine ideale Kombination aus Fitness, Erholung und urbanem Lebensstil inmitten einer attraktiven Wohnumgebung.

## Der Projektplan für Miami

Das Coral Grove-Projekt in Miami begann mit dem Abschluss des Grundstückskaufs im August 2022 und der folgenden Abrissphase im Mai 2023. Der Baubeginn ist für die erste Hälfte des Jahres 2025 vorgesehen, während die Vermietung in der ersten Jahreshälfte 2026 starten soll.



## Risiken des Fonds (Auszug)

**Totalausfall:** Es besteht das Risiko eines vollständigen Verlusts des eingesetzten Kapitals, sei es durch unvorhersehbare wirtschaftliche Krisen, politische Ereignisse oder gravierende Marktentwicklungen, die den Wert der Immobilie deutlich senken könnten.

**Projektentwicklungsrisiken:** Bauprojekte sind oft anfällig für Verzögerungen, unerwartete Kostensteigerungen und technische Probleme. Solche Herausforderungen können die Fertigstellung verzögern und die Gesamrentabilität eines Projekts negativ beeinflussen.

**Vermietungsrisiken:** Sollte die Nachfrage nach Mietwohnungen geringer als erwartet ausfallen oder die Leerstandsquote steigen, können die prognostizierten Mieteinnahmen nicht erreicht werden. Dies würde sich direkt auf die Rendite der Investition auswirken.

**Veräußerungsrisiken:** Beim Verkauf der Immobilie können ungünstige Marktbedingungen oder unerwartet niedrige Verkaufspreise die Rentabilität beeinträchtigen. Ein langer Verkaufsprozess könnte zudem zu zusätzlichen Kosten und Verlusten führen.

**Währungsrisiken:** Da die Investitionen in US-Dollar erfolgen, kann ein Wechselkursverlust gegenüber dem Euro die erzielte Rendite mindern. Schwankungen auf den Devisenmärkten können das finanzielle Ergebnis unvorhersehbar machen.

**Liquiditätsrisiken:** Sollte es zu einem unvorhergesehenen Kapitalbedarf kommen oder der Wunsch bestehen, die Investition vorzeitig zu veräußern, könnte dies schwierig oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich sein. Dies kann die Flexibilität der Anlegerinnen und Anleger einschränken und zu finanziellen Engpässen führen.

## Wichtige Hinweise

Grundlage für die Beteiligung sind der Verkaufsprospekt sowie das Basisinformationsblatt. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgen im Verkaufsprospekt sowie im Basisinformationsblatt und den Jahresberichten, die Sie – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der Pangaea Life Capital Partners AG, Bahnhofstraße 10, 6300 Zug, Schweiz, erhalten, sowie in elektronischer Form auf [www.pangaea-life.de](http://www.pangaea-life.de) herunterladen können.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter <https://fondswelt.hansainvest.com/de/fonds/details/3875> verfügbar. Die

Anteile an der Investmentgesellschaft können aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung des Investmentvermögens und der Abhängigkeit von der Marktentwicklung sowie der bei der Verwaltung verwendeten Techniken auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Wertschwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein (erhöhte Volatilität). Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Die Investmentgesellschaft ist derzeit noch nicht risikogemischt. Sie muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein.

