



Beraterpräsentation zur
internen Verwendung

Pangaea Life Co-Invest US Residential

Risikogemischter geschlossener Publikumsfonds

Vorstellung und Track Record

- Pangaea Life ist ein auf **nachhaltige Investments** spezialisierter globaler Investmentmanager. Die **Pangaea Life GmbH** mit Sitz in München (D) ist zuständig für Marketing und Vertrieb. Die **Pangaea Life Capital Partners AG** mit Sitz in Zug (CH) verantwortet die Investment- und Fondslösungen.
- Bisher konnten Privatanlegerinnen und Privatanleger in zwei Fonds der Pangaea Life über den Lebensversicherungsmantel der Bayerischen investieren: Der **Pangaea Life Blue Energy** Fonds investiert in Sachwerte im Bereich der erneuerbaren Energien, der **Pangaea Life Blue Living** Fonds in nachhaltige Wohnimmobilien.
- Pangaea Life Capital Partners AG ist ein Joint Venture der Versicherungsgruppe **die Bayerische** und des Investmentmanagers **Empira AG**.

> 32 Tsd.

Kundinnen und Kunden

> 745 Mio. EUR

Fondsvermögen

> 8 Jahre

Marktexpertise

> 10

Investitionsländer

> 25

Assets

> 10

Awards für Sustainability & Investments

Empira US-Team

Die Geschäftsleitung von EMPIRA verfügt über eine langjährige Erfolgsbilanz bei Investitionen in Wohnimmobilien.



Lahcen Knapp

Chairman of the Board
Erfahrung: 20+ Jahre



Rafael Aregger

Head of Investments US
Erfahrung: 11 Jahre



Michael Marrero

Director of Development
Erfahrung: 18 Jahre



Laura Lleal

Director of Development
Erfahrung: 25+ Jahre



Dimitri Haacke

Development Manager
Erfahrung: 11 Jahre



Branko Kuzmanovic

Director of Acquisitions
Erfahrung: 12 years



Reinaldo Moleiro

Acquisitions Associate
Erfahrung: 5 Jahre



Aaron van Riesen

Vice President of Client Services
Erfahrung: 9 Jahre



Elyse Goldman

Marketing & Comms. Manager
Erfahrung: 14 Jahre



Ronald Rosenbaum

Director of Asset Management
Erfahrung: 7 Jahre

US-Track Record

> 3.2 Mrd.

bisheriges Projektvolumen

> 3.700

Wohneinheiten

13

US-Projektentwicklungen

Pangaea Life Co-Invest US Residential

Erster Pangaea Life Fonds außerhalb des Versicherungsmantels

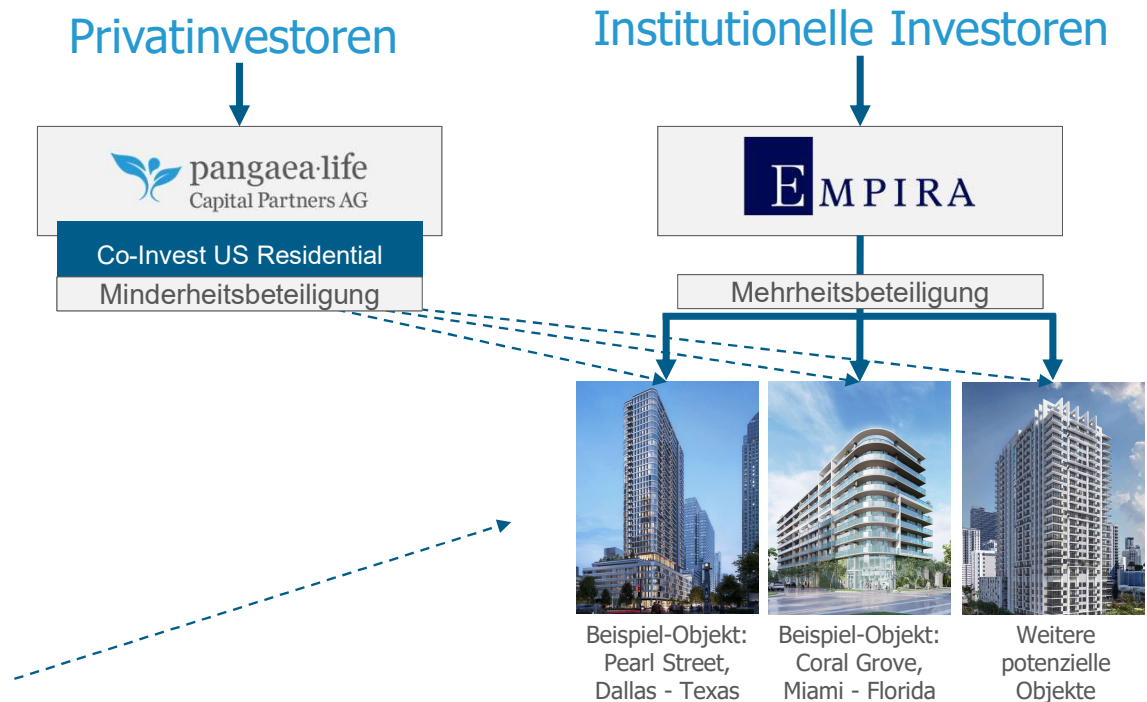
- Co-Investitionsstrategie in nachhaltige Wohnimmobilienentwicklungen im US-Sunbelt (Art. 8 OffVO)
- Fokus auf **hochwertige Mehrfamilienhäuser mit nachhaltiger LEED-Zertifizierung**. ESG-konforme Wohninvestments sind in den USA noch selten und lassen entsprechend hohe Veräußerungserlöse erwarten.
- Die **Empira AG** als Gesellschafter von Pangaea Life Capital Partners ist Manager des institutionellen Co-Fonds und verfügt über ein erfahrenes lokales Investitionsteam.
- Die Grundstücke werden vom Co-Fonds am Markt erworben und baureif entwickelt. Veräußerung der Projekte nach Fertigstellung und 3 Jahre Vermietung geplant. Durch Einstieg des Fonds erst bei Baubeginn kurze Laufzeit von 5 Jahren geplant – **in der Phase mit der höchsten Wertschöpfung**.
- Die privaten Investoren des Fonds müssen **keine US-Steuererklärungen ausfüllen**. Das wird nach derzeitiger Rechtslage durch die Co-Investmentstruktur übernommen.



Institutionelles Co-Investment für Privatanleger

Zusammenspiel von privaten und institutionellen Investoren

- **Zusammenspiel:**
Das Co-Invest-Modell von Pangaea Life ermöglicht es Privatanlegern gemeinsam mit institutionellen Investoren in hochwertige Immobilienprojekte in der US-Sunbelt Region zu investieren.
- **Beteiligung:**
Privatanleger können sich über den risikogemischten geschlossenen Publikumsfonds Pangaea Life Co-Invest US Residential and der Entwicklung von Wohnimmobilien beteiligen.
- **Bekannte Objekte:**
Der Co-Invest US Residential plant, in Wohnimmobilienprojekte im US-Sunbelt, wie zum Beispiel in den Metropolen Dallas und Miami zu investieren. Hierbei beabsichtigen wir Projekte des **Pangaea Life Blue Living Fonds** zu wählen. Investments können somit in geprüfte und institutionell selektierte Assets fließen, in die auch die Versicherungsgruppe die Bayerische investiert.



Investieren in US-Mietwohnimmobilien

Das Fondsmanagement bewertet US-Mietwohnimmobilien mit den folgenden langfristige Erfolgsfaktoren:



Mietwachstum

Positive Fundamentaldaten
und Wachstumsprognosen



Bevölkerungswachstum

Stetiges Bevölkerungswachstum und regionale urbane Zuwanderung



Wohnraumdefizit

Stetig steigende Nachfrage
und höhere Mietpreise



Generation „Miete“

Wandel des Marktes von
Wohneigentum hin zu
Mietverhältnissen



ESG-Merkmale

Spezialisierte
Investitionsmöglichkeiten
mit gezieltem ESG-Ansatz



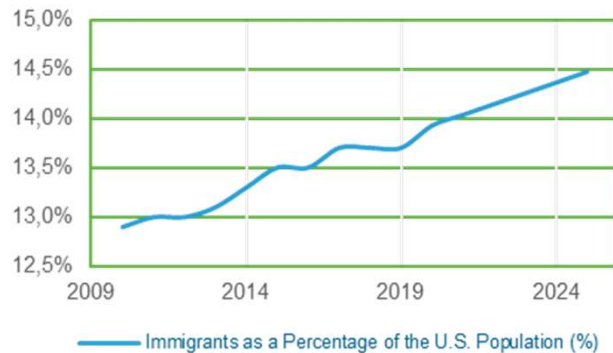
Inflationsschutz, geringe Volatilität

Anpassbare Mieten bieten
möglichen Schutz vor
Inflation

3 Argumente für den Fonds

Pangaea Life Co-Invest US Residential

Einwanderung in die USA

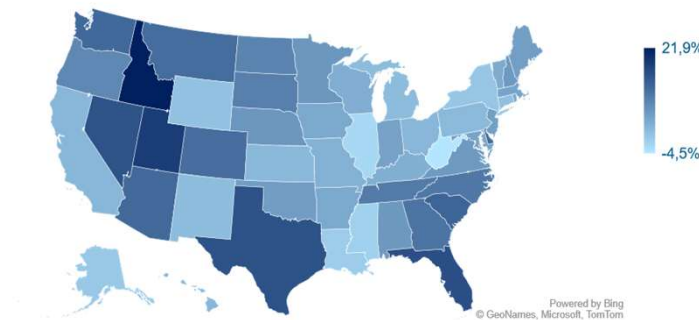


Aktuell attraktive

Investitionsmöglichkeiten

Knappheit an Wohnraum trifft auf steigende Anzahl an Haushalten

Prozentuale Veränderung der Bevölkerung in den 50 Staaten 2013 bis 2023



Region US-Sunbelt

Sunbelt gilt als beliebte Zuzugsregion mit steigender Tendenz



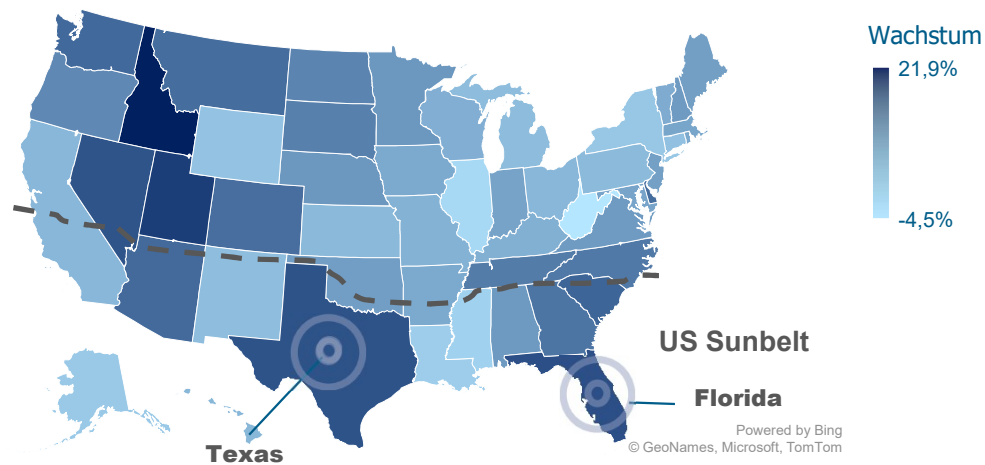
Institutionell geprüfte Objekte

Die Kapitalanlage der Versicherungsgruppe die Bayerische investiert bereits über den Pangaea Life Blue Living Fonds in die geplanten Objekte

US-Sunbelt wird bevorzugte Region

Anziehungskraft der wachstumsstärksten Region Amerikas

Prozentuale Veränderung der Bevölkerung in den 50 Staaten 2013 bis 2023



Texas

Zweitgrößte Wirtschaft der USA
Hauptstadt: Austin
Bevölkerung: 30,5 Millionen

Florida

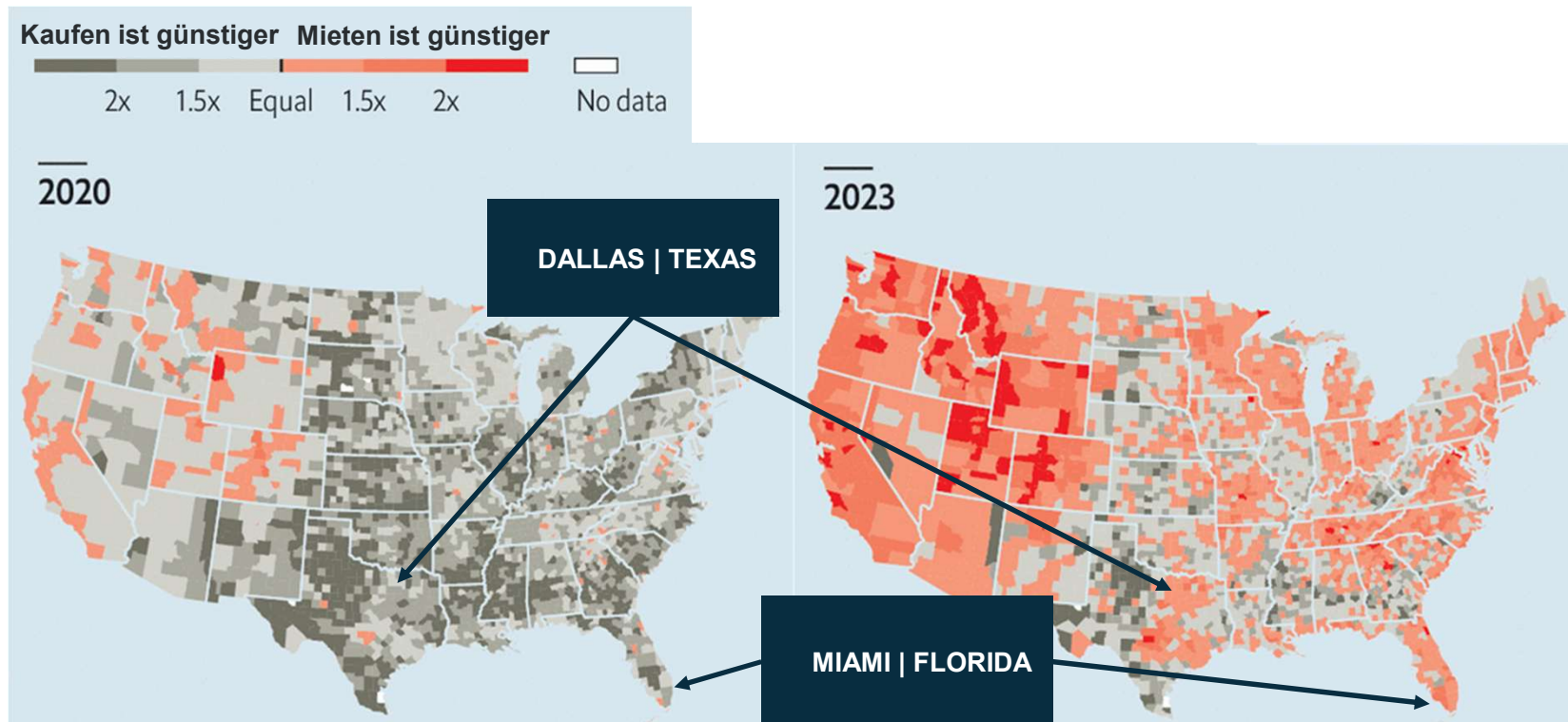
#1 der „Besserverdiener-Migration“
Hauptstadt: Tallahassee
Bevölkerung: 22,6 Millionen



Veränderter US-Immobilienmarkt

Immer mehr US-Amerikaner werden zu Mietern

USA: Kosten für Wohneigentum im Vergleich zur Miete*

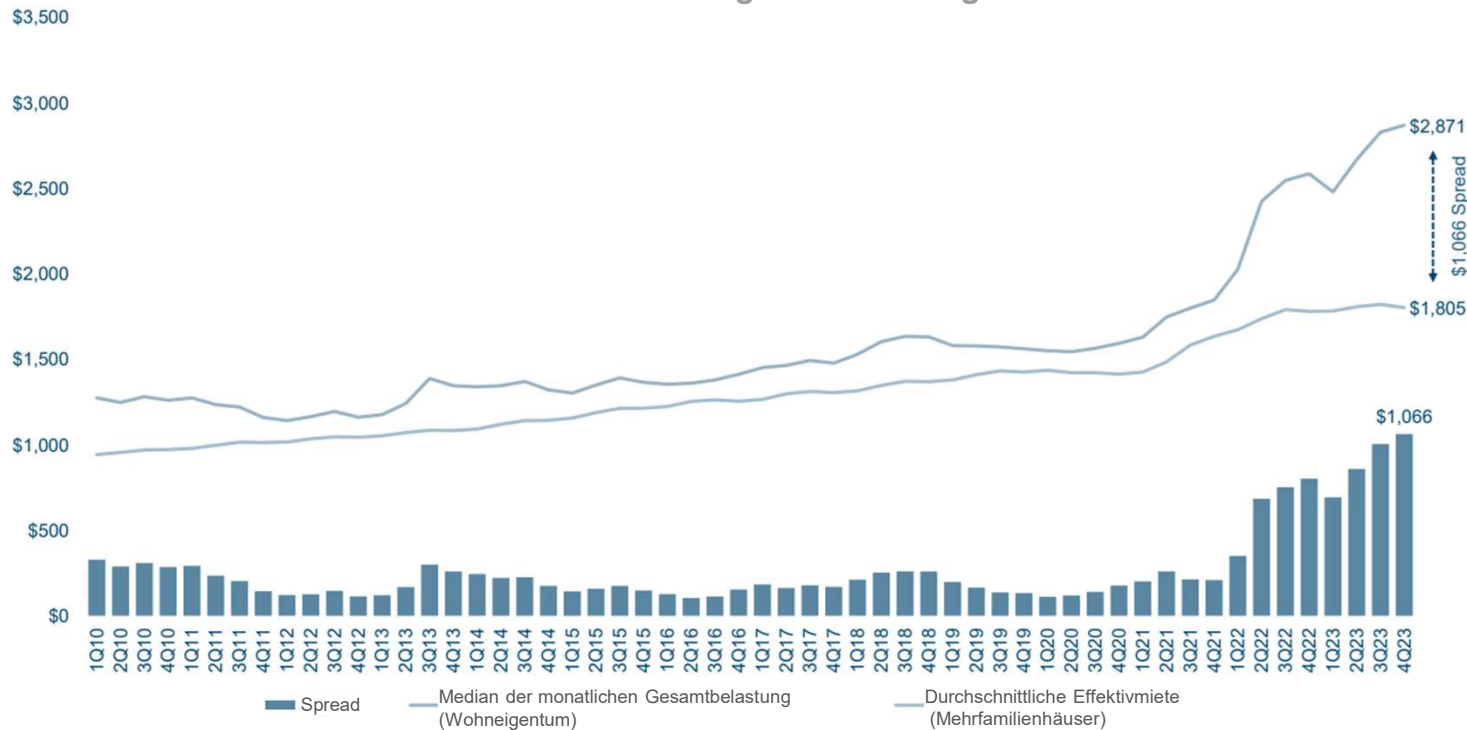


*Der Kauf stellt die Hypothekenzahlung für ein typisches Haus in jedem Staat dar, wobei eine Anzahlung von 13 % und ein fester Hypothekensatz von 30 Jahren angenommen wird. Mieten entspricht der Miete für eine typische Zweizimmerwohnung. Quellen: Census Bureau; Department of Housing and Urban Development; Federal Housing Finance Agency; Zillow; The Economist

Mieten vs. Besitzen in den USA

Unerschwingliches Wohneigentum führt zu mehr Nachfrage nach Mietwohnungen

USA: Kosten für Wohneigentum im Vergleich zur Miete



Steigender Trend bei Mietwohnungen

- Im Jahr 2022 waren in den USA rund 44 Millionen Wohnungen vermietet.
- Seit 2010 ist die Zahl der belegten Mietwohnungen stetig von 38 Millionen angestiegen, ein Trend, der bereits 1975 mit 26 Millionen begonnen hat.
- Die wachsende Anzahl an Mietern reflektiert die zunehmende Präferenz für Mietwohnungen in den USA, was attraktive Investitionsmöglichkeiten schafft.

Nachhaltiges Bauen in den USA

Effiziente Nutzung der vorhandenen Fläche statt US-typischer Einfamilienhausentwicklung auf der „grünen Wiese“ ohne Infrastruktur (Greenfield)



„Greenfield“ (Beispiel)

- 370 Wohneinheiten
- Ca. 300.000 m² Grundstücksfläche
- Langer Arbeitsweg
- Wenig bis keine Infrastruktur – Auto nötig
- Hohe Unterhaltungskosten

„Brownfield“: Unser Projekt Pearl Street Dallas

- 370 Wohneinheiten
- Ca. 4.046 m² (1 Acre) Grundstücksfläche
- Zentrale Lage
- Fußläufige Infrastruktur
- Geringe Energieverbräuche

Die Anlageobjekte im Überblick

Die möglichen Anlageobjekte im US-Sunbelt



„711 Pearl“ Dallas

- Zentrale Lage mit Nähe zu Arbeitsplätzen wie dem Chase Tower und kulturellen Angeboten wie dem Winspear Opera House



„Ensō“ Miami

- Wohngegend mit Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und Nähe zu Downtown Miami
- Angenehmes Klima



Mind. ein weiteres Objekt in Planung

- Wohnimmobilien im US-Sunbelt
- LEED-Zertifizierung vorgesehen

Investitionsmarkt Texas

Führende Industrien

- **Führender Standort für fortschrittliche Technologien:** Führende Innovatoren wie NXP Semiconductor, Samsung und Apple haben neue Werke in der Region aufgebaut.
- **Starkes Bildungssystem:** Texas beheimatet renommierte Universitäten wie die University of Texas und Texas A&M, die für erstklassige Forschung und Innovation sorgen.
- **Vielfältiger Agrarsektor:** Texas ist ein starker Akteur in der Landwirtschaft und zählt zu den führenden Produzenten von Vieh, Baumwolle und Getreide.
- **Führend in der Logistik und dem Transportwesen:** Als wichtiger Verkehrsknotenpunkt bietet Texas durch seine zentral gelegenen Großstädte eine erstklassige Infrastruktur für den nationalen und internationalen Handel.
- **Wachstum im Gesundheitswesen:** Texas verzeichnet eine starke Expansion im Gesundheitssektor mit weltweit führenden Zentren wie dem Texas Medical Center in Houston.

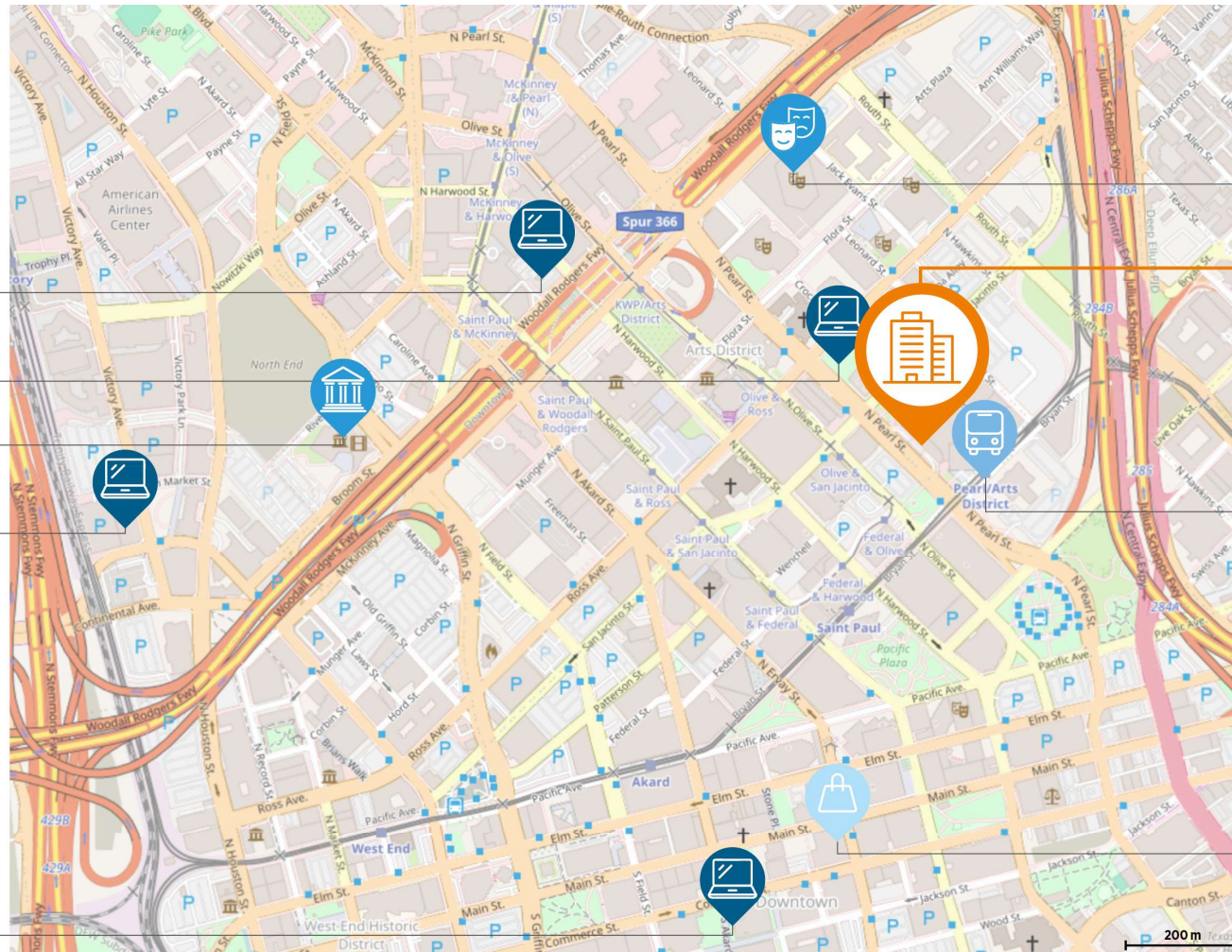


„711 Pearl“ in Dallas - Texas



Beraterpräsentation zur
internen Verwendung

Zwischen Arbeitgebern und Kultur



Winspear Opera House

Geplantes Projekt

Bank of America Tower

**Chase Tower,
mit z.B. Deloitte**

Perot Museum of Nature & Science

Ernst & Young

**ÖPNV: Pearls/
Arts District Station**

Nobelkaufhaus Neiman Marcus

AT&T Discovery District

Openstreetmap

„711 Pearl“ in Dallas - Texas

Einblick in das Projekt

Kennzahlen

- **Wohneinheiten:** 370
- **Vermietbare Fläche:** Ca. 31.300 m²
- **Projektfertigstellung:** 2027 geplant



Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Abbildungen um Renderings handelt.

„711 Pearl“ in Dallas - Texas

Einblick in das Projekt



„711 Pearl“ in Dallas - Texas

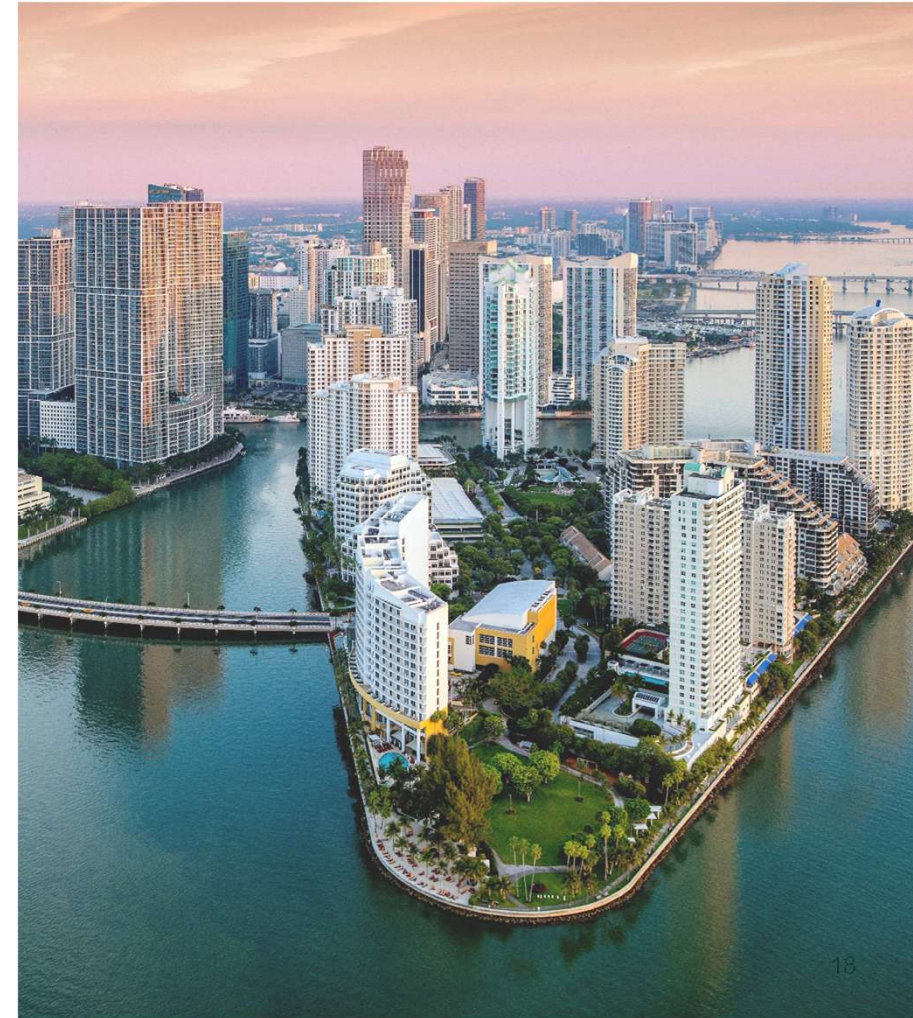
Einblick in das Projekt



Investitionsmarkt Florida

Führende Industrien

- **Florida als globaler Akteur:**
Ein Finanzzentrum mit Top-Firmen in Fintech und Beratung, niedrigen Steuern und robuster Wirtschaft.
- **Tourismus & Gastgewerbe:**
Freizeitindustrie beschäftigt 1,14 Millionen Menschen; darunter sind Firmen wie Walt Disney World und Royal Caribbean
- **Fortgeschrittene Produktion:**
20.000 Fertigungsbetriebe wie Lockheed und Jabil machen diesen Staat zum zweitgrößten Produktionsstandort
- **Luft-/Raumfahrt:**
Heimat von über 16.000 Luft- und Raumfahrtfirmen und 150 Flughäfen, darunter Raytheon, SpaceX und Blue Origin
- **Optimiert für internationalen Warenverkehr:**
20 % des US-Warenexports laufen in Florida über 20 Flughäfen, 15 Häfen und umfassende Transportnetze



„Ensō“ in Miami - Florida

Zwischen Arbeitgebern und Kultur

Jackson Health System

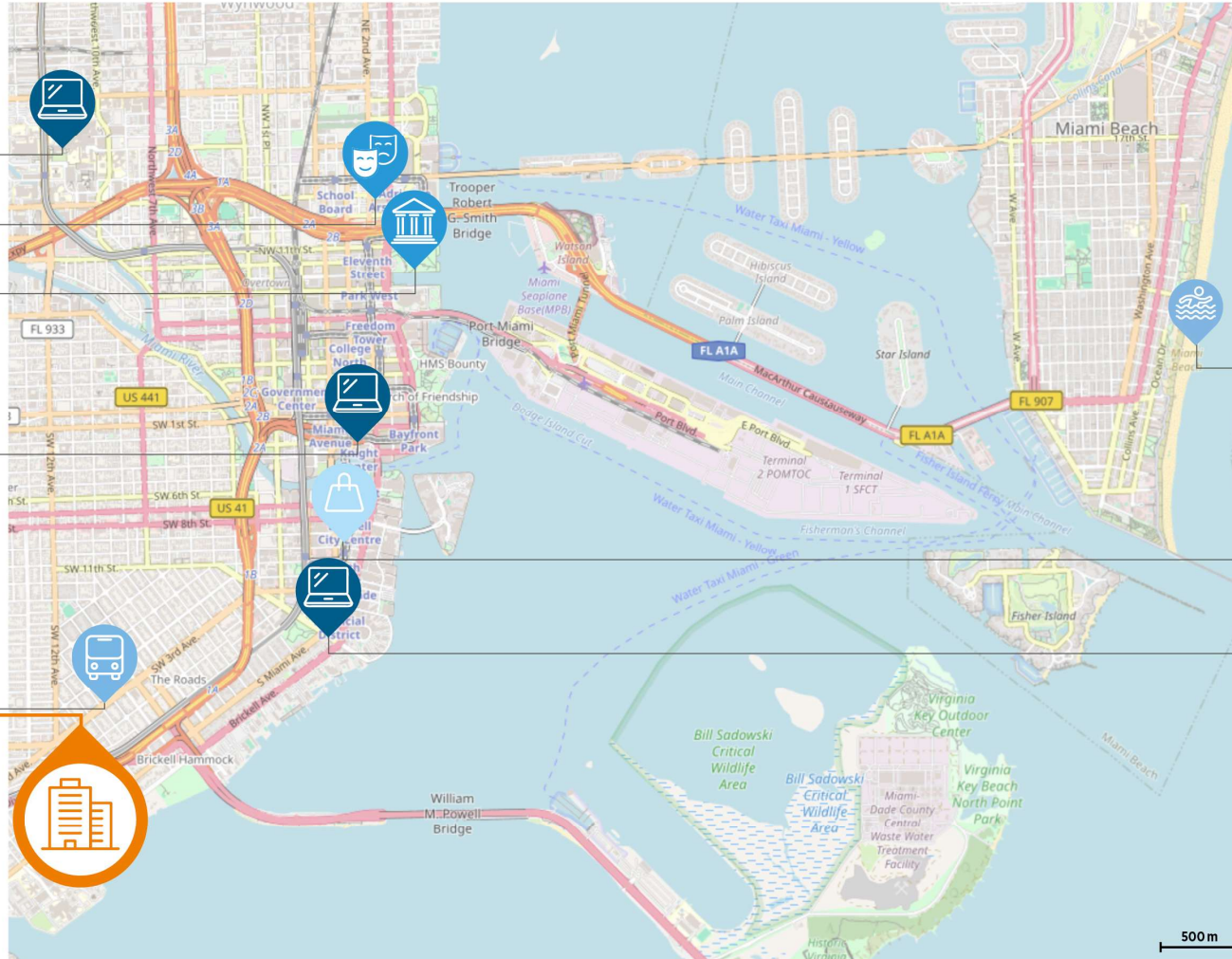
Adrienne Asht Center
for the Performing Arts

Perez Art Museum

Miami Tower

ÖPNV

Geplantes Projekt



Miami Beach

Brickell City Centre

Financial District

„Ensō“ in Miami - Florida

Einblick in das Projekt

Kennzahlen

- **Wohneinheiten:** 85
- **Vermietbare Fläche:** Ca. 6.580 m²
- **Projektfertigstellung:** 2026 geplant



„Ensō“ in Miami - Florida

Einblick in das Projekt



Beraterpräsentation zur
internen Verwendung



„Ensō“ in Miami - Florida

Einblick in das Projekt



Weitere geplante Objekte

Einblick in ein Beispiel-Projekt

Beispielhafte Kennzahlen

- Wohneinheiten: 310
- Vermietbare Fläche: Ca. 23.820 m²
- Projektfertigstellung: 2026 geplant



LEED Zertifizierung für Gebäude

Leadership in Energy and Environmental Design für nachhaltiges Bauen

- Reduzierter Energieverbrauch und gesenkte Betriebskosten
- Verbesserte Luftqualität und gesündere Innenräume
- Geförderter Einsatz nachhaltiger Materialien und Baupraktiken
- Erhöhter Marktwert und Attraktivität der Immobilie



Die Bewertung erfolgt anhand von 9 Themenfeldern

- | | | |
|---|---|---|
|  Nachhaltige Standorte |  Materialien und Ressourcen |  Energie und Atmosphäre |
|  Wassereffizienz |  Regionale Schwerpunktsetzung |  Standort und Transport |
|  Innovation |  Integrativer Prozess |  Umweltqualität in Innenräumen |

Die Facts des Fonds

Name des Fonds	Pangaea Life Capital Partners Institutional Co-Invest US Residential GmbH & Co. KG
Fondstyp	Geschlossener Publikums-AIF/Alternativer Investmentfonds („AIF“)
Vertriebszielgruppe	Finanzanlagenvermittlerinnen und -vermittler nach §34f GewO und Versicherungsfachfrauen und -männer nach §34d GewO unter einem Haftungsdach
Anlageberater	Pangaea Life Capital Partners AG
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.
Fondswährung	USD
Geplantes Kommanditkapital	Geplant USD 30m mit Erhöhungsoption auf bis zu USD 80m
Mindestbetrag der Kommanditeinlage	USD 10.000
Ausgabeaufschlag (Agio)	Bis zu 5,00% der gezeichneten Kommanditeinlage
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)
Kapitalverwaltungsgesellschaft	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss	Zwischen 126 bis 177% der Kommanditeinlage (Basisszenario rd. 144%, ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern). Die prognostizierte Gesamtauszahlung enthält die Rückzahlung der investierten Kommanditeinlage.*
SFDR (ESG)	Artikel 8 Fonds, Objekte LEED zertifiziert

**Bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung, die auf Erkenntnissen aus der Vergangenheit über die Wertentwicklung dieser Anlage und/oder den aktuellen Marktbedingungen beruht und kein exakter Indikator ist. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie die Anlage/das Produkt halten.*

Beispiel für die Ergebnisbeteiligung

Frühzeitiges Investment kann zu höheren Ausschüttungen führen

Investor A
01.05.2025 bis 30.06.2030

20.000 USD

Kommanditeinlage



rd. 29.666 USD

Auszahlungsbetrag



rd. **148%***

Gesamtmittelrückfluss

Investor B
01.11.2025 bis 30.06.2030

20.000 USD

Kommanditeinlage



rd. 28.731 USD

Auszahlungsbetrag



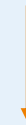
rd. **144%***

Gesamtmittelrückfluss

Investor C
01.04.2026 bis 30.06.2030

20.000 USD

Kommanditeinlage



rd. 27.951 USD

Auszahlungsbetrag



rd. **140%***

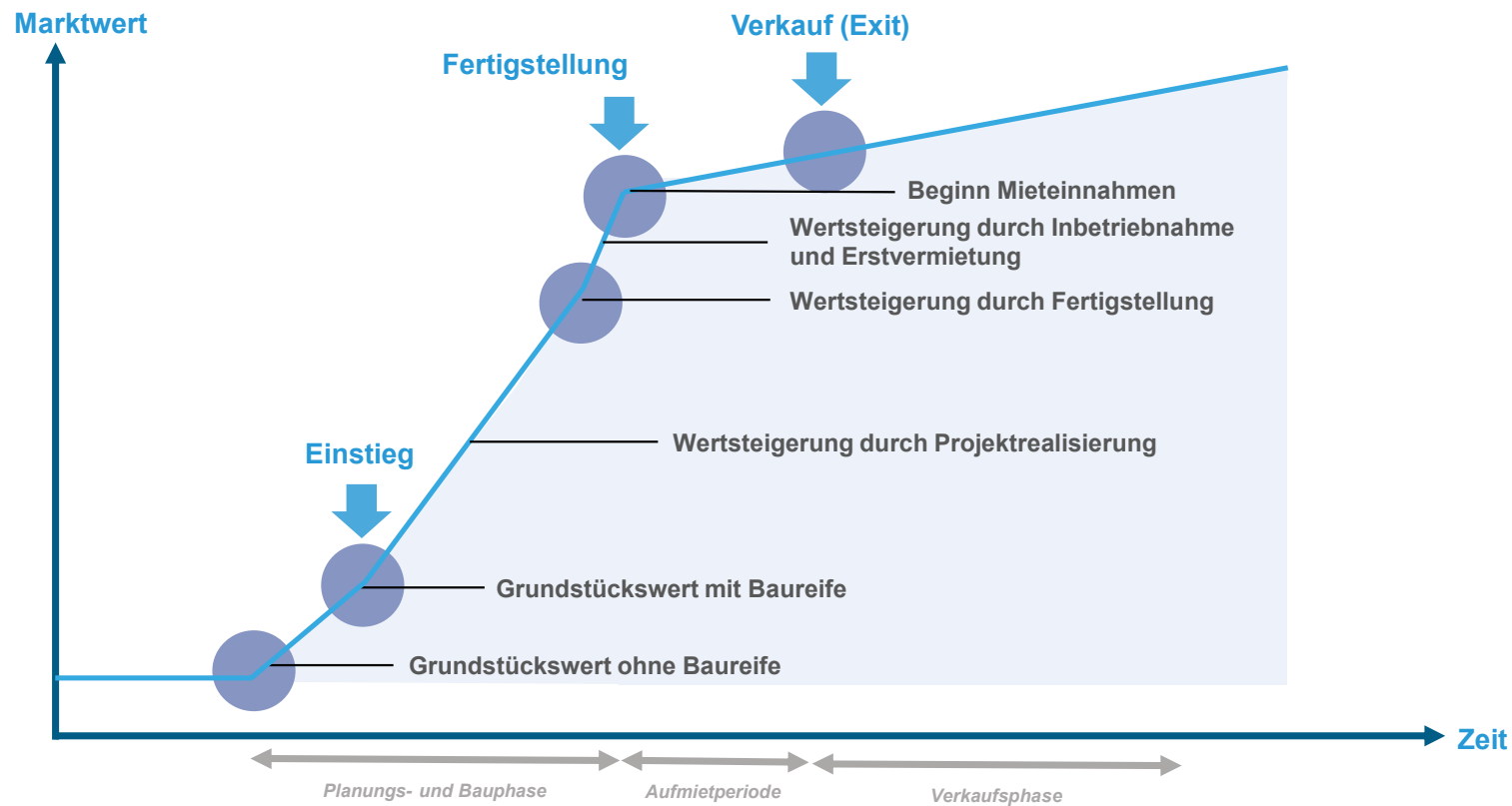
Gesamtmittelrückfluss

**Annahmen zur Berechnung: Es handelt sich um eine vereinfachte Darstellung mit gerundeten Werten. Im Beispiel geht die Beitrittsphase vom 01.05.2025 bis 01.05.2026. Zum Beitrittsende wurden im Beispiel über die Einlagen von rd. 4.000 Kunden 80.000.000 USD erreicht. Damit wurde im Basisszenario von rd. 144% Gesamtmittelrückfluss rd. 32.000.000 USD Erlös erwirtschaftet. Im Beispiel investieren Kunde A und B jeweils 20.000 USD. Die Kunden unterscheiden sich in diesem Beispiel lediglich im Datum des Investitionsbeginns. Jeden Monat investiert dieselbe Anzahl an Kunden. Agio oder sonstige Kosten sind hier nicht berücksichtigt. Die tatsächlichen Anteile am Veräußerungserlös sind abhängig von der realen Anzahl und dem Investitionsbeginn der Kommanditisten.*

Wertschöpfung des Fonds: Develop-to-Sell

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

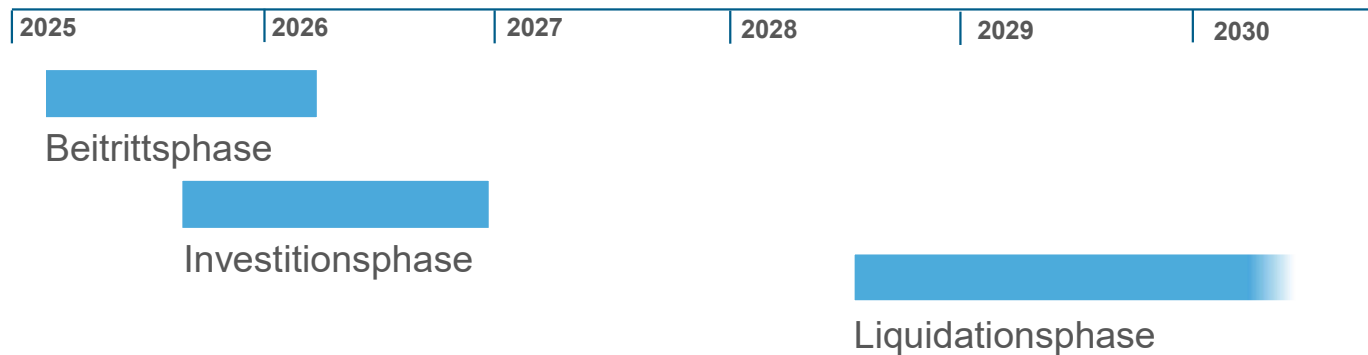
Beraterpräsentation zur
internen Verwendung



Phasen des Investmentfonds

Kurze Laufzeit, schnelle Rückflüsse

Die Phasen des Investmentfonds



Ablauf der Investition

1. Erwerb und Entwicklung der Grundstücke:

Der Co-Fonds erwirbt die Grundstücke direkt am Markt und entwickelt diese baureif. Es erfolgt kein Zwischenhandel oder Joint Venture mit Bauträgern.

2. Baubeginn und kurze Laufzeit:

Der Fonds steigt erst zum Baubeginn in die Projekte ein, wodurch eine geplante Laufzeit von nur 5 Jahren erreicht wird. 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.

Mögliche Risiken des Fonds (Auszug)

Totalausfall:

Es besteht das Risiko eines vollständigen Kapitalverlusts durch unerwartete Krisen, politische Ereignisse oder Marktentwicklungen, die den Immobilienwert senken.

Projektentwicklungsrisiken:

Verzögerungen, Kostensteigerungen und technische Probleme bei Bauprojekten können die Fertigstellung verzögern und die Rentabilität mindern.

Vermietungsrisiken:

Niedrigere Nachfrage oder steigende Leerstandsquoten können die Mieteinnahmen verringern und somit die Rendite schmälern.

Veräußerungsrisiken:

Ungünstige Marktbedingungen oder niedrige Verkaufspreise können die Rentabilität beeinträchtigen.

Währungsrisiken:

Wechselkursschwankungen zwischen US-Dollar und Euro können die Rendite negativ beeinflussen.

Liquiditätsrisiken:

Vorzeitige Veräußerungen der Fondsbeteiligung durch den Anleger könnten schwierig oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich sein, was die Flexibilität einschränkt.



Wir sind für Sie da

Weitere Informationen auf www.pangaea-life.de



Pangaea Life GmbH
Thomas-Dehler-Straße 25
81737 München

Beraterpräsentation zur
internen Verwendung

Disclaimer-Folie

Disclaimer für interne Beraterpräsentation

Diese Präsentation dient ausschließlich internen Beratungs- und Schulungszwecken und ist nicht für die Weitergabe an Kunden bestimmt. Die hierin enthaltenen Informationen sollen lediglich als Unterstützung für das Verständnis des besprochenen Produkts dienen.

Diese Unterlagen erfüllen nicht die Anforderungen des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) und sind daher nicht als Grundlage für Anlageentscheidungen gegenüber Anlegerinnen und Anlegern zu verwenden. Eine umfassende Beurteilung des Produkts kann nur auf Grundlage der offiziellen Produktunterlagen erfolgen. Diese Präsentation stellt keine Anlageberatung oder Anlagevermittlung dar und ersetzt keinesfalls die Pflicht zur Einsichtnahme in die vollständigen, offiziellen Produktunterlagen, die alle wesentlichen Informationen und Risiken enthalten.

Für weitergehende Informationen und eine detaillierte Produktbeschreibung konsultieren Sie bitte die offiziellen Produktunterlagen oder wenden Sie sich an die zuständigen Abteilungen.

Stand: April 2025

Co-Invest vs. Club Deal

Begriffserklärung und Abgrenzung

Ein **Co-Invest** und ein **Club Deal** sind beides Formen gemeinschaftlicher Investitionen, jedoch unterscheiden sie sich in ihrer Struktur und Zielsetzung:

Co-Invest

- Gemeinsame Investition neben einem Hauptfonds in eine spezifische Transaktion.
- Separate Abwicklung über ein Co-Investment-Vehikel.
- Bietet direkten Zugang zu einzelnen Projekten und zusätzliche Diversifikation.
- Oft Minderheitsbeteiligungen.

Club Deal

- Eine kleine, ausgewählte Gruppe von Investoren investiert gemeinsam in eine Immobilie oder ein Immobilienportfolio.
- Investoren verfolgen gleichgerichtete Interessen und arbeiten eng zusammen.
- Flexibel in verschiedenen Fonds- oder Gesellschaftsformen strukturiert.



Hauptunterschiede

- Struktur: Co-Invests ergänzen einen bestehenden Fonds, während Club Deals eigenständig aufgebaut sind.
- Anzahl der Investoren: Co-Invests umfassen viele Investoren, Club Deals eine kleine exklusive Gruppe.
- Flexibilität: Club Deals sind flexibler in ihrer Struktur, Co-Invests stärker an den Hauptfonds gebunden.