

Aufgrund der Auflage des geschlossenen inländischen Investmentvermögens als Investmentkommanditgesellschaft sind diese Informationen nach Art. 10 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) Offenlegungsverordnung erstellt worden.

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung

Pangaea Life Institutional Co-Invest US Residential GmbH & Co. geschlossene Investment KG

ZUSAMMENFASSUNG

1. Mit diesem Finanzprodukt (im Folgenden auch „AIF“, „Fonds“ oder „Fondsgesellschaft“) werden ökologische Merkmale gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.
2. Der AIF hat eine Anlagestrategie, mit der ökologische Merkmale beworben werden. Dabei wird zur Erfüllung der beworbenen ökologischen Merkmale nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung eine Anlagestrategie verwendet, nach der mit dem Merkmal „Energiebedarf und Dekarbonisierung“ ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird, indem eine sog. LEED-Eignungsprüfung auf Basis des sog. „Minimum Energy Model“ für den Immobiliensektor durchzuführen ist, und mit dem Merkmal „LEED for Homes“ die Zertifizierungsfähigkeit abgefragt wird. Es werden zu mindestens 75% des unmittelbar oder mittelbar durch die Fondsgesellschaft in Immobiliengesellschaften investierten Kapitals die Kriterien eingehalten, welche durch ihre unmittelbaren oder mittelbaren Investitionen in Immobilien festgelegte ökologische Merkmale fördern zum Zeitpunkt der Investition. Darüber hinaus verpflichtet sich die Fondsgesellschaft entsprechend der „Good Corporate Governance“ Prinzipien zu berichten. Der AIF qualifiziert auf Grund der Anlagestrategie, die ökologische Merkmale berücksichtigt, als Finanzprodukt nach Art. 8 der Offenlegungsverordnung.
3. Anlagestrategie, mit denen ökologische Merkmale beworben werden:
 - Energiebedarf und Dekarbonisierung: Der Energiebedarf und die Treibhausgasemissionen werden zum Investitionszeitpunkt ermittelt und ausgewiesen. Durch die Ergebnisse wird der Ist-Stand dokumentiert und mögliche Maßnahmen zur Reduzierung des Endenergieverbrauchs und der Emissionsbelastung identifiziert werden.
 - LEED for Homes Zertifizierungsfähigkeit: Zum jeweiligen Investitionszeitpunkt des AIF in die jeweilige Immobiliengesellschaft soll nachgewiesen werden, dass für die Immobilien eine Zertifizierung durch Leadership in Energy and Environmental Design (sog. LEED-Zertifizierung) angestrebt ist. Des Weiteren wird die Bewertungssystematik des U.S. Green Building Council („USGBC“) berücksichtigt. Zum Zeitpunkt der Investition müssen die Immobiliengesellschaften bzw. Objektgesellschaften für jede Immobilie, in welche die Fondsgesellschaft mittelbar investiert, auf Basis der vorliegenden Genehmigungsunterlagen mindestens 40 LEED-Punkte aus den maximal erreichbaren 110 LEED-Punkten entsprechend der offiziellen USGBC Bewertungssystematik, erzielen.

Des Weiteren erfolgt ein PAI Screening Prozess und ein Positive Screening.

4. Die Fondsgesellschaft hält die definierten ökologischen Nachhaltigkeitskriterien ihrer ESG-Strategie zu mindestens 75% des unmittelbar oder mittelbar durch die Fondsgesellschaft in

Immobilien Gesellschaften investierten Kapitals ein, welche durch ihre unmittelbaren oder mittelbaren Investitionen in Immobilien festgelegte ökologische Merkmale fördern. Sonstige Vermögensgegenstände, insbesondere Bankguthaben, bleiben von der Berechnung unberücksichtigt. Der AIF verfolgt nicht die Zielsetzung taxonomiekonforme Investitionen gemäß der TaxonomieVO (EU) 2020/852 zu tätigen.

5. Die mit dem AIF beworbenen ökologischen Merkmale werden zum Zeitpunkt einer Investitionsentscheidung des AIF in eine Immobilien Gesellschaft im Rahmen der Anlagegrenzprüfung überwacht. Soweit dabei Verstöße festgestellt würden, werden mit dem Risikomanagement und dem Dienstleister gemeinsam Maßnahmen zur Behebung besprochen. Können etwaige Verstöße nicht behoben werden, unterbleibt eine Investition in die jeweilige Portfoliogesellschaft. Berichtspflichtige Verletzungen der Anlagegrenzen werden im Jahresbericht offengelegt.
6. Die unterschiedlichen Methoden, mit denen ökologische Merkmale beworben werden, sind pro Merkmal ausgearbeitet und beschrieben.
7. Die unterschiedlichen Datenquellen werden pro Merkmal ausgearbeitet und beschrieben.
8. Die Beschränkungen der unterschiedlichen Methoden und Daten werden pro Merkmal ausgearbeitet und beschrieben.
9. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) verwendet Verfahren, um die Sorgfaltspflicht in Zusammenhang mit den zugrunde liegenden Vermögenswerten zu wahren.
10. Der AIF investiert über Zweckgesellschaften mittelbar in Minderheitsbeteiligungen an Portfoliogesellschaften. Die KVG des AIF stellt sicher, dass der Anlageberater seine Selbstverpflichtungen zur ESG- Stakeholder Management Strategie konsequent umsetzt.
11. Es wurde kein Index als Referenzwert für die mit dem AIF beworbenen ökologischen Merkmale bestimmt.

1. KEIN NACHHALTIGES INVESTITIONSZIEL

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische Merkmale gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

2. ÖKOLOGISCHE MERKMALE DES FINANZPRODUKTS

Mit dem Finanzprodukt werden die folgenden ökologischen Merkmale beworben:

- Merkmal 1: Energiebedarf und Dekarbonisierung
- Merkmal 2: LEED for Homes Zertifizierungsfähigkeit

Darüber hinaus verpflichtet sich die Fondsgesellschaft entsprechend der „Good Corporate Governance“ Prinzipien zu berichten.

Die Fondsgesellschaft wird sich unmittelbar oder mittelbar über Zweckgesellschaften als Minderheitsgesellschafter an Immobiliengesellschaften beteiligen, die planmäßig Immobilien erwerben, entwickeln, halten, verwalten, vermieten und veräußern und / oder die Beteiligungen an Immobiliengesellschaften erwerben, halten, verwalten und veräußern, die ihrerseits entweder unmittelbar oder mittelbar über weitere Beteiligungen an solchen Immobiliengesellschaften in Immobilien investieren. Die Immobiliengesellschaften haben ihren Sitz in den USA.

Die ökologischen Merkmale werden zu **mindestens 75%** des unmittelbar oder mittelbar durch die Fondsgesellschaft in Immobiliengesellschaften investierten Kapital eingehalten welche durch ihre unmittelbaren oder mittelbaren Investitionen in Immobilien festgelegte ökologische Merkmale fördern, sofern bei den einzelnen Merkmalen keine abweichenden Grenzen definiert werden. Die ökologischen Merkmale werden entsprechend bei den **Investitionsentscheidungen** der Fondsgesellschaft in die jeweilige Immobiliengesellschaft berücksichtigt.

Der verbleibende Anteil der Investitionen bzw. des Vermögens des AIF kann in nicht ESG-Merkmale erfüllende Anlageobjekte investiert werden. Die KVG ergreift in Bezug auf den AIF keine besonderen ESG-Maßnahmen für diese Instrumente oder Anlagen, und es werden keine Mindestumweltschutzmaßnahmen für diese Anlagen angewendet.

Der AIF qualifiziert auf Grund der Anlagestrategie, die ökologische Merkmale berücksichtigt, als Finanzprodukt nach Art. 8 der Offenlegungsverordnung.

3. ANLAGESTRATEGIE

- a) Anlagestrategie, die zur Erfüllung der beworbenen ökologischen Merkmale nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung verwendet wird:

Merkmal 1: Energiebedarf und Dekarbonisierung

Das Merkmal „Energiebedarf und Dekarbonisierung“ wird durch die Durchführung einer sog. LEED-Eignungsprüfung auf Basis des sog. „Minimum Energy Model“ nach LEED-Standards geprüft. Die Objektgesellschaften, in welche die Immobiliengesellschaften investieren, stellen mittels externer Prüfung durch Sachverständige sicher, dass die Immobilien nach den LEED-Standards (neun Kategorien) zum Investitionszeitpunkt bewertet werden. Die Ergebnisse geben Aufschluss über den aktuellen Stand und mögliche Maßnahmen zur Erreichung höherer LEED-Zertifizierungsstufen.

Merkmal 2: LEED for Homes Zertifizierungsfähigkeit

Das Merkmal „LEED for Homes Zertifizierungsfähigkeit“ berücksichtigt die Fondsgesellschaft dergestalt, dass der Dienstleister der KVG zum jeweiligen Investitionszeitpunkt nachweist, dass die Immobiliengesellschaften bzw. Objektgesellschaften für die jeweils von ihnen gehaltenen und in der Projektentwicklung befindlichen Immobilien eine Zertifizierung durch Leadership in Energy and Environmental Design (sog. LEED-Zertifizierung) angestrebt ist. Die LEED-Zertifizierung ist ein weltweit anerkanntes Zertifizierungsverfahren für herausragende Leistungen im Bereich des umweltfreundlichen Bauens. Es bietet einen umfassenden Rahmen für die Identifizierung und Umsetzung praktischer und messbarer Lösungen für die Planung, den Bau, den Betrieb und die Instandhaltung umweltfreundlicher Gebäude und umfasst mindestens folgende Zertifizierungsschritte: (i) LEED-GAP (Zielerreichungsanalyse zum Beginn der Zertifizierung), (ii) Pre-Zertifizierung auf Basis Planungen und Vergabe, (iii) Finale Bestätigung der Ausführungen nach abschließenden bauphysikalischen Untersuchungen und (iv) Abschlusszertifikat.

Des Weiteren wird die Bewertungssystematik des U.S. Green Building Council („USGBC“) berücksichtigt. Zum Zeitpunkt der Investition müssen die Immobiliengesellschaften für jedes Projekt, in welche die Fondsgesellschaft mittelbar investiert, auf Basis der vorliegenden Genehmigungsunterlagen mindestens 40 LEED-Punkte aus den maximal erreichbaren 110 LEED-Punkten entsprechend der offiziellen USGBC Bewertungssystematik, erzielen. Die 40 LEED-Punkte gelten für die Vorplanungs- und Planungsphase unter Verwendung der U.S.-amerikanischen LEED for homes Scorecard. Für die darauffolgenden Jahre soll ein fortlaufendes Reporting der Punktzahl gemäß LEED-Vorgaben etabliert werden.

b) Politik, die zur Bewertung der Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung verwendet wird:

Die Fondsgesellschaft berichtet über die Management-Strukturen sowie die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung sowie die Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards sowie Steuer-Compliance auf Ebene der Immobiliengesellschaften im Rahmen einer Due Diligence. Dazu werden zusätzlich die PAI-Kennzahlen herangezogen. Ausgeschlossen ist insbesondere die wirtschaftliche Zusammenarbeit mit Unternehmen, bei denen Verstöße gegen die Menschenrechtscharta der Vereinten Nationen, Verstöße gegen die ILO Kernarbeitsnormen Zwangsarbeit, Kinderarbeit und Gleichberechtigung bekannt sind, oder die sich in der Förderung fossiler Energien, Tabak, Betäubungsmittel, Alkohol, Pornographie und Glücksspiel engagieren.

Die Berichte werden jeweils zum Investitionszeitpunkt in eine Immobiliengesellschaft erhoben und von der Fondsgesellschaft bewertet.

Die Fondsgesellschaft wird zum Investitionszeitpunkt in eine Immobiliengesellschaft die Merkmale einer geordneten Governance der jeweiligen Immobiliengesellschaft erheben und entsprechend der delegierten Verordnung 2022/12881 berichten. Es werden folgende Kennzahlen erhoben:

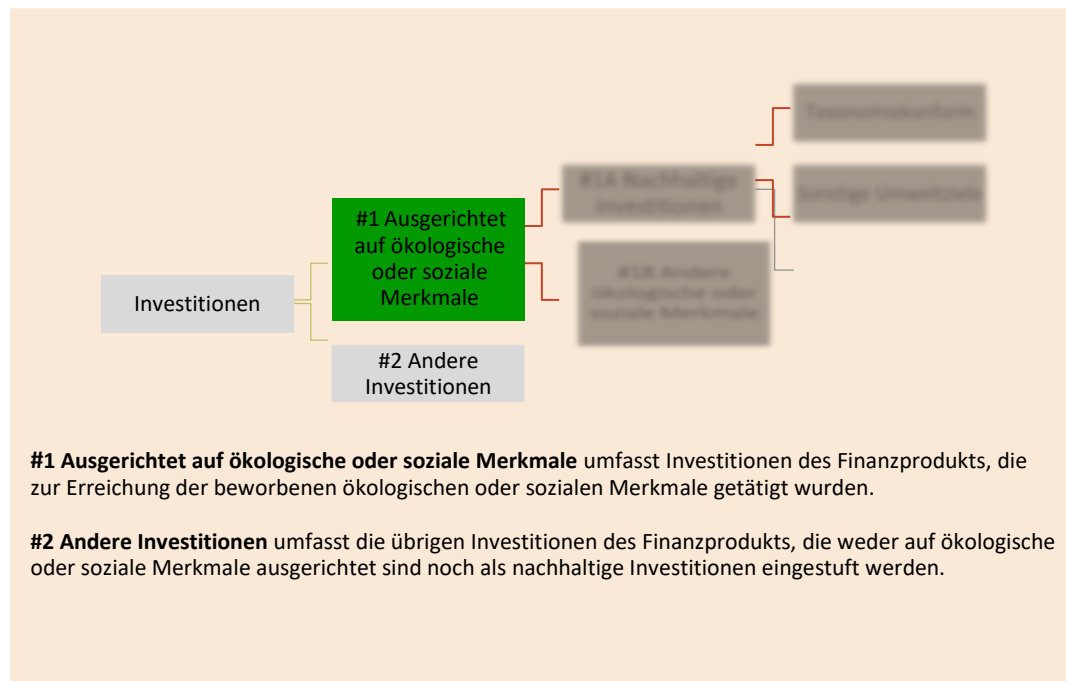
- Vorhandensein von soliden Managementstrukturen;
- Einhaltung der Steuervorschriften;
- gute Arbeitsbedingungen anhand nationaler oder internationaler Standards.

4. AUFTEILUNG DER INVESTITIONEN

Der AIF darf folgende Vermögensgegenstände erwerben: Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB, Bankguthaben gemäß § 195 KAGB und Gelddarlehen gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB. Bis zu 30 % des Werts der Fondsgesellschaft kann in Bankguthaben gehalten werden, sofern die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft nichts Abweichendes bestimmen

Die Fondsgesellschaft hält die verpflichtenden ökologischen Merkmale ihrer ESG-Strategie zu mindestens 75% des unmittelbar oder mittelbar durch die Fondsgesellschaft in Immobiliengesellschaften investierten Kapitals ein, welche durch ihre unmittelbaren oder mittelbaren Investitionen in Immobilien festgelegte ökologische Merkmale fördern. Sonstige Cash-Positionen bleiben von der Berechnung unberücksichtigt.

Der AIF verfolgt nicht die Zielsetzung taxonomiekonforme Investitionen gemäß der TaxonomieVO (EU) 2020/852 zu tätigen.



5. ÜBERWACHUNG DER ÖKOLOGISCHEN MERKMALE

Die mit dem AIF beworbenen ökologischen Merkmale, anhand derer die Erfüllung der obengenannten ökologischen Merkmale gemessen wird, werden bei einer anstehenden Investitionsentscheidung des AIF in eine Portfoliogesellschaft im Rahmen der Anlagegrenzprüfung überwacht und nach einer Investition nur noch nachgehalten und offengelegt.

Merkmal 1: Energiebedarf und Dekarbonisierung

Das Merkmal „Energiebedarf und Dekarbonisierung“ wird von der Fondsgesellschaft in Form einer Due Diligence Prüfung der Immobiliengesellschaft zum Investitionszeitpunkt kontrolliert. Diese Prüfung umfasst die Abfrage der Ergebnisse der LEED-Eignungsprüfung.

Nach der Investition erfolgt die laufende Offenlegung der LEED-Eignungsprüfung. Im Rahmen des mind. jährlich zur Verfügung zu stellenden Berichts, die der Anlageberater auf Basis der gelieferten Daten der Immobiliengesellschaften erstellt, werden die Ergebnisse nachgehalten und offengelegt, wobei von den verbindlichen ESG-Kriterien zu diesen Zeitpunkten abgewichen werden kann. Der Bericht ist Bestandteil des allgemeinen Risikomanagement-Prozesses und der Anlagegrenzprüfung der KVG.

Merkmal 2: LEED for Homes Zertifizierungsfähigkeit

Der Anlageberater hat der KVG die LEED („Leadership in Energy and Environmental Design“) Ergebnisse aus der Ankaufs- Due Diligence sowie Beantragung, laufende Dokumentation und Zertifikate für alle Projektentwicklungen von den Immobiliengesellschaften zur Verfügung zu stellen bzw. sicherzustellen, dass sie diese Unterlagen von den Immobiliengesellschaften bzw. Objektgesellschaften zum Investitionszeitpunkt erhält. Nach der Investition erfolgt die laufende Offenlegung durch ein fortlaufendes Reporting der Punktzahl gemäß LEED-Vorgaben.

6. METHODEN FÜR ÖKOLOGISCHE MERKMALE

Der AIF setzt die nachstehend dargestellten Methoden zur Messung, inwieweit die mit dem AIF beworbenen ökologischen Merkmale erfüllt werden, ein:

Merkmal 1: Energiebedarf und Dekarbonisierung

Die LEED-Eignungsprüfung erfolgt auf Basis der Vorgaben des Rating- Systems des US Green Building Council („USGBC“) für mehrgeschossige Wohnungsentwicklungen („LEED v4.1 Building Design and Construction“).

Merkmal 2: LEED for Homes Zertifizierungsfähigkeit

Im Rahmen der Prüfung der LEED-Zertifizierung werden die Energy-Star for Homes Vorgaben betrachtet. Zusätzlich fließen die Ergebnisse der Energie- Modellierung (min. 5 % über dem von der American Society of

Heating, Refrigerating, and Air-Conditioning Engineers („ASHARE“) definierten Baseline- Szenario) in die LEED-Zertifizierung mit ein.

7. DATENQUELLEN UND -VERARBEITUNG

Der AIF setzt eine Vielzahl von Datenquellen für die Prüfung der Einhaltung der ökologischen Merkmale heran. Hierzu zählen in Bezug auf das jeweilige Merkmal:

Merkmal 1: Energiebedarf und Dekarbonisierung

Die Datenerfassung erfolgt Cloud-basiert über die Cloud- Computing Plattform von Microsoft-AZURE. Der Datenaustausch erfolgt typischerweise über virtuelle Datenräume (VDR) mit mandatierten externen Sachverständigen (Lösungen: dropbox, PAVE). Der Anlageberater der KVG ist verpflichtet sicherzustellen, dass die Immobiliengesellschaften bzw. Objektgesellschaften die Daten zum Investitionszeitpunkt der Fondsgesellschaft bereitstellen. Diese sind vom Anlageberater nach eigener Durchsicht, Auswertung und Plausibilisierung ggf. aufbereitet und sortiert unverzüglich der KVG zur Verfügung zu stellen.

Merkmal 2: LEED for Homes Zertifizierungsfähigkeit

Die Datenerfassung erfolgt Cloud-basiert über die Cloud- Computing Plattform von Microsoft-AZURE. Der Datenaustausch erfolgt typischerweise über virtuelle Datenräume (VDR) mit mandatierten externen Sachverständigen (Lösungen: dropbox, PAVE). Der Anlageberater der KVG hat sicherzustellen, dass die Immobiliengesellschaften bzw. Objektgesellschaften die Daten zum Investitionszeitpunkt bereitstellen. Diese sind vom Anlageberater nach eigener Durchsicht, Auswertung und Plausibilisierung ggf. aufbereitet und sortiert unverzüglich der KVG zur Verfügung zu stellen.

Für beide Merkmale gilt:

Während der Entwicklungsphase der Immobilien muss vor Abschluss der verwendeten Baumaterialien („Massenermittlung“) durch beauftragte Bauunternehmen auf Schätzwerte zurückgegriffen werden. Nach Fertigstellung der jeweiligen Immobilie sollte nicht auf geschätzte Daten zurückgegriffen werden müssen.

8. BESCHRÄNKUNG HINSICHTLICH DER METHODEN UND DATEN

In Bezug auf das jeweilige Merkmal sind die Methoden und Daten wie folgt beschränkt:

Merkmal 1: Energiebedarf und Dekarbonisierung

Derzeit liegen die Daten zu den Immobilien des Finanzprodukts nicht durchgängig in erforderlichem Umfang und nötiger Qualität vor, so dass die Möglichkeit zur Verfolgung einzelner Maßnahmen, wie z.B. zur Berücksichtigung der nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht in vollem Umfang gegeben ist bzw. externe Benchmarks zur Berechnung herangezogen werden müssen. Mögliche Beschränkungen könnten sich durch Probleme bei der Implementierung von Smart-

Metering-Lösungen ergeben. In solchen Fällen wird auf analoge Datenquellen wie Hausverwaltungen und Energieversorger zurückgegriffen oder Schätzwerte genutzt.

Merkmal 2: LEED for Homes Zertifizierungsfähigkeit

Bei unzureichenden Nachweismöglichkeiten z.B. durch Generalunternehmer, oder nicht planungskonforme Umsetzung der Baumaßnahmen könnte ggf. eine LEED-Zertifizierung nicht nachweisbar sein oder das Ergebnis signifikant verfälscht werden. Durch die Ersteinwertung zum Ankaufszeitpunkt, die Ausarbeitung des Maßnahmenplans zu Beginn der Planungsphase und die standardisierten Vorgaben für den Vergabeprozess sind diese Risiken gering bzw. beherrschbar.

9. SORGFALTSPFLICHT

Für die Fondsgesellschaft ist die Einhaltung der Sorgfaltspflichten auch für ESG-Aspekte durch eine Reihe von Maßnahmen systematisch und umfassend über den gesamten Investitionszyklus hinweg berücksichtigt. Auf Gruppenebene des Anlageberaters wurden im Zuge eines ESG- Health Checks durch PWC Advisory die Richtlinien und Prozesse über GAP- Auswertungen analysiert und entsprechend angepasst. Durch die Anpassungen wurde ein Umweltmanagementsystem nach ISO 14001-Standards etabliert. Für jedes Projekt sind die ESG- KPIs (Key Performance Indicators), Ausschlusskriterien und Indikatoren für negative Auswirkungen (PAIs) fest in den standardmäßigen Ankaufs Due-Diligence-Prozess einbezogen. Die ESG-Due Diligence erfolgt durch externe Dienstleister und die Ergebnisse werden in den formalen Anlageentscheidungen der KVG durch das Portfolio-Management explizit gewürdigt. Während der Entwicklungs- und Haltephase werden die vorgegebenen ESG-Kennzahlen und PAIs durch kontinuierliche ESG-Anlagegrenzprüfungen durch das Risikomanagement der KVG validiert. Dies erfolgt über die direkte Auswertung von Originaldaten wie z.B. Baufortschrittsberichten. Auf Fondsebene nimmt die Fondsgesellschaft jährlich an GRESB („Global Real Estate Sustainability Benchmark“)-Ratings teil, um Vergleichbarkeit und Transparenz zu gewährleisten.

Des Weiteren sind für den Anlageberater der KVG mindestens einmal jährlich verpflichtende ESG-Schulungen vorgesehen und das laufende Einhalten der ESG- Compliance wird durch die Innenrevision der Gesellschaft jährlich verifiziert.

10. MITWIRKUNGSPOLITIK

Die Fondsgesellschaft wird sich unmittelbar oder mittelbar über Zweckgesellschaften als Minderheitsgesellschafter an Immobiliengesellschaften beteiligen, die planmäßig Immobilien erwerben, entwickeln, halten, verwalten, vermieten und veräußern und / oder die Beteiligungen an Immobiliengesellschaften erwerben, halten, verwalten und veräußern, die ihrerseits entweder unmittelbar oder mittelbar über weitere Beteiligungen an solchen Immobiliengesellschaften in Immobilien investieren. Die KVG der Fondsgesellschaft stellt sicher, dass der Anlageberater seine Selbstverpflichtungen zur ESG-Stakeholder Management Strategie konsequent umsetzt.

11. BESTIMMTER REFERENZWERT

Es wurde kein Index als Referenzwert für die mit dem AIF beworbenen ökologischen Merkmale bestimmt.