

Pangaea Life Blue One Living SCA SICAV-RAIF

Offenlegung von Produktinformationen für Finanzprodukte, mit denen ökologische oder soziale Merkmale angestrebt werden, auf der Internetseite gem. Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor

Präambel

Der Pangaea Life Blue Living SCA SICAV-RAIF (nachfolgend „der **Fonds**“) investiert weltweit in Wohnimmobilienentwicklungen. Er berücksichtigt bei der Errichtung und der Verwaltung von Immobilien das ökologische Merkmal des Klimaschutzes durch Energieeffizienz, der Reduktion von Treibhausgasemissionen und der Verwendung nachhaltiger Energiequellen. Weitere Umsetzungsmaßnahmen zur Verfolgung dieses ökologischen Merkmals sind die Schaffung von E-Mobilitäts-Konzepten und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Des Weiteren wird bei Bauprojekten dem ökologischen Merkmal der Rohstoffschonung durch eine ressourcenschonende Bauweise Rechnung getragen.

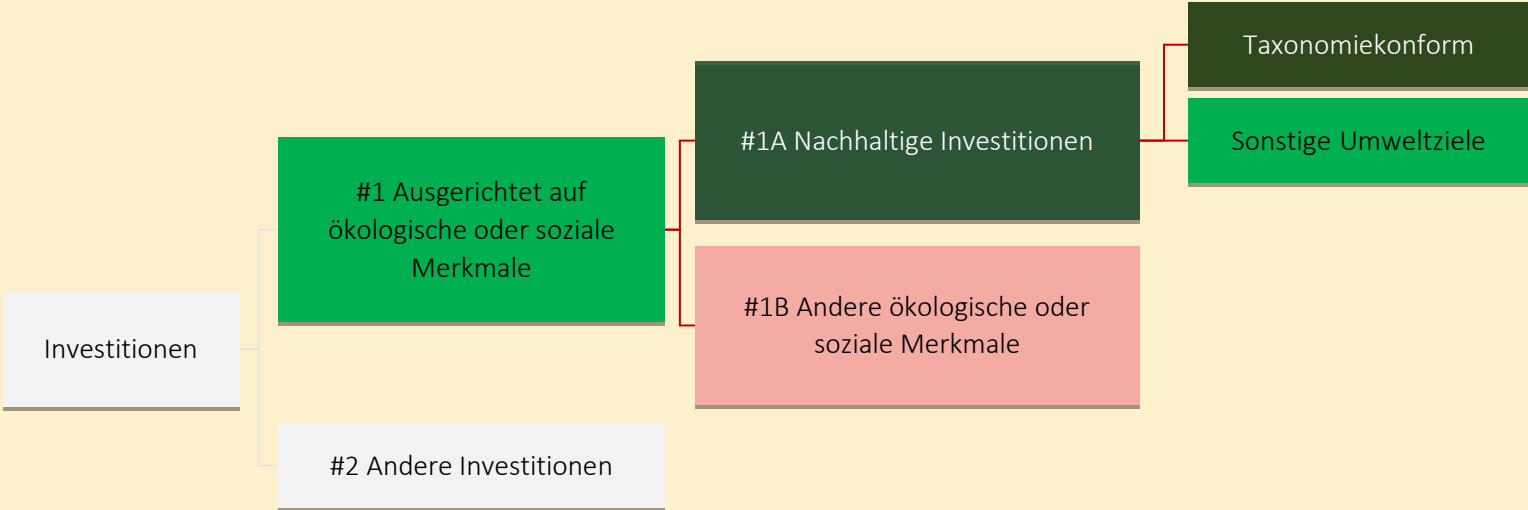
Schließlich berücksichtigt der Fonds auch das soziale Merkmal der Integration von wirtschaftlich schwachen Mietern und Familien durch die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum und Kita-Plätzen.

Der Fonds hat derzeit keinen Referenzwert zur Erreichung der beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale benannt.

Sustainable Finance Disclosure Regulation Level 2 – Website Disclosure

Sektion	Offenlegung
Zusammenfassung Artikel 25 – SFDR L2	<p>Hierbei handelt es sich um den „Two-Pager“, der pro Produkt in verschiedenen Sprachen zu erstellen ist. Der „Two-Pager“ wird aus den hier aufbereiteten Offenlegungsinhalten erstellt. https://www.empira-invest.lu/en/sustainability-related-disclosures</p>
Kein nachhaltiges Investitionsziel Artikel 26 – SFDR L2	<p>Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von 21 % an nachhaltigen Investitionen.</p> <p>Der AIFM prüft sowohl vor jeder Investition und regelmäßig während der Entwicklung und Bewirtschaftung der Immobilien, ob die nachhaltigen Investitionen zur Erreichung des Umweltziels „Klimaschutz“ andere ökologische oder soziale Ziele nicht erheblich beeinträchtigen („Do no significant harm“ oder „DNSH“).</p> <p>Der AIFM beurteilt für alle nachhaltigen Investitionen des Fonds, ob die Investition nachteilige Auswirkungen auf die verpflichtenden und relevanten freiwilligen Nachhaltigkeitsindikatoren für Immobilien gemäß Anhang 1 Tabelle 1 bis 3 der delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 6. April 2022 aufweisen. Er hat hierzu indikatorbezogene Schwellenwerte definiert, die sowohl als Teil des Ankaufsprozesses als auch fortlaufend während der Entwicklungs- und Betriebsphase der Immobilien kontrolliert werden.</p> <p>Die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und die UN- Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte, einschließlich der Grundsätze und Rechte, die in den acht grundlegenden Übereinkommen der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit und in der internationalen Menschenrechtskonvention niedergelegt sind, werden für den Fonds und den AIFM beachtet.</p> <p>Darüber hinaus hat sich die gesamte Empira Gruppe den „UN Principles of Responsible Investment“ unterworfen.</p> <p>Der AIFM beurteilt die Einhaltung der Mindestschutzstandards in Bezug auf die direkten wesentlichen Vertragsparteien, namentlich Generalunternehmerverträge und Property Management Verträge im Rahmen der Due Diligence als Teil des Empira Investment Approval Prozesses. Die Einhaltung wird auch während der Haltedauer der Investition in Bezug auf die direkten wesentlichen Vertragsparteien überprüft.</p>

Sektion	Offenlegung
Ökologische oder soziale Merkmale des Finanz-produkts Artikel 27 – SFDR L2	<p>Der Pangaea Life Blue One Living SCA SICAV-RAIF (nachfolgend „der Fonds“) investiert weltweit in Wohnimmobilienentwicklungen. Er berücksichtigt bei der Errichtung und der Verwaltung von Immobilien das ökologische Merkmal des Klimaschutzes durch Energieeffizienz, der Reduktion von Treibhausgasemissionen und der Verwendung nachhaltiger Energiequellen. Weitere Umsetzungsmaßnahmen zur Verfolgung dieses ökologischen Merkmals sind die Schaffung von E-Mobilitäts-Konzepten und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.</p> <p>Des Weiteren wird bei Bauprojekten dem ökologischen Merkmal der Rohstoffschonung durch eine ressourcenschonende Bauweise Rechnung getragen.</p> <p>Schließlich berücksichtigt der Fonds auch das soziale Merkmal der Integration von wirtschaftlich schwachen Mietern und Familien durch die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum und Kita-Plätzen.</p>
Anlagestrategie Artikel 28 – SFDR L2	<p>Die Anlagepolitik sieht vor, weltweit in Immobilien zu investieren, die insbesondere zum Zwecke der Bebauung bzw. der Durchführung von Verbesserungen, Aufbauten und Umwidmungen mit anschließender Bestandshaltung erworben, gehalten und nach Durchführung dieser Maßnahmen auch veräußert werden können. Dies kann sowohl über Tochtergesellschaften, oder mittels Investition in geeignete Zielfonds erfolgen. Im Rahmen der Entwicklung und Bebauung von Grundstücken wird angestrebt für den Fonds langfristige Renditeobjekte zu schaffen und somit etwaige hohe Anschaffungsnebenkosten einzusparen. Bei der Errichtung und bei der laufenden Verwaltung berücksichtigt der Fonds die oben beschriebenen ökologischen und sozialen Merkmale, wobei der thematische Schwerpunkt auf dem Klimaschutz liegt. Ein Teil des Immobilienportfolios muss darüber hinaus als nachhaltige Investition im Sinne der Offenlegungsverordnung ausgestaltet sein, und zwingend dem Umweltziel des Klimaschutzes dienen. Dieses Ziel wird wiederum teilweise erreicht, indem der Fonds in Immobilien investiert, die den Vorgaben der EU-Taxonomie zur Verfolgung des Klimaschutzziels entsprechen.</p> <p>Der AIFM beurteilt die Einhaltung von Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung in Bezug auf die direkten wesentlichen Vertragsparteien (z.B. Käufer und Verkäufer, General-Unternehmer, Property Manager) im Rahmen der Due Diligence. Dabei werden neben der Einhaltung der Anforderungen an solide Managementstrukturen, Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards sowie Steuervorschriften beurteilt.</p>
Aufteilung der Investitionen	<p>Die Vermögensallokation des Fonds ergibt sich aus der oben dargestellten Anlagestrategie einschließlich deren verbindlicher</p>

Sektion	Offenlegung
<p>Artikel 29 – SFDR L2</p>	<p>Elemente zur Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Merkmalen, sowie zur teilweisen Verfolgung des Nachhaltigkeitsziels Klimaschutz.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mindestens 90% der Gesamtinvestitionen des Fonds fallen in die Kategorie „#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“. • Mindestens 21% der Gesamtinvestitionen des Fonds qualifizieren dabei unter „1A Nachhaltige Investitionen“ • Mindestens 12% der Gesamtinvestitionen des Fonds qualifizieren dabei als Taxonomie-konforme ökologisch nachhaltige Investitionen. <p>Die Gesamtinvestitionen beziehen sich auf das gesamte Fondsvermögen abzüglich Bankguthaben</p> <p>Die Vermögensallokation, vgl. nachfolgendes Schaubild, soll erstmals nach Abschluss einer Anlaufphase von vier (4) Jahren nach der ersten Zeichnungsperiode des Fonds erreicht sein.</p>  <pre> graph LR I[Investitionen] --- N1["#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale"] I --- N2["#2 Andere Investitionen"] N1 --- N1A["#1A Nachhaltige Investitionen"] N1 --- N1B["#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale"] N1A --- T["Taxonomiekonform"] N1A --- S["Sonstige Umweltziele"] </pre>

Sektion	Offenlegung
	<p>#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.</p> <p>#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.</p> <p>Die Kategorie #1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst folgende Unterkategorien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Unterkategorie #1A Nachhaltige Investitionen umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen oder sozialen Zielen. - Die Unterkategorie #1B Andere ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.
<p>Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale Artikel 30 – SFDR L2</p>	<p>Der Fonds zieht zur Messung der Erreichung der beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale verschiedene Nachhaltigkeitsindikatoren heran. Die Nachhaltigkeitsindikatoren können sich im Laufe der Zeit weiterentwickeln, um die Relevanz in Bezug auf die beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale sicherzustellen. Nicht alle Nachhaltigkeitsindikatoren müssen kumulativ für ein Investment Anwendung finden.</p> <p>Im Einzelfall können unterschiedliche Nachhaltigkeitsindikatoren zur Bemessung der Erreichung der geförderten ökologischen und sozialen Merkmale von Relevanz sein.</p> <p>Für in Deutschland belegene Immobilien gilt (dabei müssen nicht alle Nachhaltigkeitsindikatoren kumulativ für eine Anlage Anwendung finden):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Mindestens KfW Standard 55 bzgl. des Primärenergieverbrauchs bezogen auf alle Wohnungsneubauten. (ii) Bezug von 100% Ökostrom (zertifiziert nach EE01 Standard TÜV Süd oder vergleichbar) für den Allgemenstrom aller Immobilien. (iii) Auswahl der Investitionsstandorte auf Basis nachhaltiger Mobilitätsanbindung wie fußläufige, d.h. bis durchschnittlich maximal zehn Minuten entfernte öffentliche Verkehrsmittel, Nahverbindungen, Sozialeinrichtungen (z.B. Kindertagesstätten), Parks oder andere Naherholungsmöglichkeiten sowie öffentliche (Bildungs-)Einrichtungen.

Sektion	Offenlegung
	<p>(iv) Vorrüstung von mindestens 50% der Stellplätze bei Neubau (Tiefgarage) für E-Ladeanschlüsse.</p> <p>(v) Errichtung von durchschnittlich einem Fahrradstellplatz pro Wohneinheit.</p> <p>(vi) Öffentlich geförderter oder preisgedämpfter Wohnraum in mindestens 5% der Wohneinheiten bezogen auf die Wohneinheiten des Gesamtportfolios.</p> <p>(vii) Einrichtung von Kindertagesstätten-/Kindergarten- oder Großtages-pflegeplätze von mindestens 5% pro Wohneinheit bezogen auf die Wohneinheiten des Gesamtportfolios.</p> <p>Alternativ zu den vorgenannten Nachhaltigkeitsindikatoren können auch die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren berücksichtigt werden:</p> <p>(viii) Der Anlageberater wird für alle Entwicklungsprojekte des Fonds LEED-Zertifikate (Leadership in Energy and Environmental Design) einholen und die Zertifizierungskriterien während der gesamten Haltedauer der Immobilien aufrechterhalten oder verbessern. Im Rahmen des LEED-Zertifizierungsprozesses werden die Investitionen anhand der folgenden neun ESG-Kategorien bewertet: (I) Integrativer Prozess, (II) Standort und Transport, (III) Nachhaltige Standorte, (IV) Wassereffizienz, (V) Energie und Atmosphäre, (VI) Materialien und Ressourcen, (VII) Umweltqualität in Innenräumen, (VIII) Innovation und (IX) Regionale Priorität. Insbesondere wird der Fonds im Rahmen seines erwarteten "LEED-Ratings" ("Leadership in Energy and Environmental Design") die folgenden spezifischen ESG-Kriterien auf der Ebene der Vermögenswerte umsetzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Entwicklung einer maßgeschneiderten ESG-Strategie für jede Entwicklung während der Vorplanungsphase des Projekts unter Verwendung der US-amerikanischen LEED-Scorecard und des Bewertungssystems, wie sie vom U.S. Green Building Council ("USGBC") für Neubauprojekte definiert wurden, mit dem Ziel, mindestens 40 LEED-Punkte ("LEED-Zertifizierung") für jedes Immobilienobjekt zu erreichen. b. Umsetzung der ESG-Strategie während der Entwicklungs-/Bauphase und Erstellung einer detaillierten LEED-Dokumentation gemäß den USGBC-Richtlinien zur späteren Einreichung zum Zwecke der LEED-Zertifizierung. c. Bewertung und Zertifizierung des Entwicklungsprojekts nach Fertigstellung durch die unabhängigen LEED-Experten von GBCI, die dann in einem letzten Schritt der Immobilie LEED-Punkte und ein LEED-Zertifikat verleihen.

Sektion	Offenlegung
	<p>Weitere Details zum LEED-Rating sowie zu den anwendbaren Kriterien sind unter LEED Rating System U.S. Green Building Council (www.usgbc.org) abrufbar.</p> <p>Für <u>nicht in Deutschland</u> belegene Immobilien gilt verpflichtend der Nachhaltigkeitsindikator unter Bestimmung (viii).</p> <p>Weitere Indikatoren werden je nach Bedarf und Relevanz hinzugefügt und nachverfolgt.</p>

Sektion	Offenlegung
<p>Methoden für ökologische oder soziale Merkmale</p> <p>Artikel 31 – SFDR L2</p>	<p>Der AIFM wendet für die Auswahl der Immobilien-Finanzierungen zur Erreichung der ökologischen und sozialen Merkmale einen mehrschichtigen ESG Screening Prozess als Teil des Empira Investment Approval Prozesses an.</p> <p>Alle potenziellen Investments werden, basierend auf der zuvor dargestellten ESG-Strategie, einer Beurteilung durch den AIFM unterzogen.</p> <p>Zudem wendet der AIFM im Rahmen des Portfolio Managements, d.h. im Rahmen der Auswahl der Finanzierungen als auch des Managements von bestehenden Investments, verbindlich die nachfolgenden Elemente an:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mindestens 90% der Gesamtinvestitionen des Fonds müssen aus Immobilien bestehen, die die Nachhaltigkeitsindikatoren einhalten. Der AIFM prüft die Einhaltung der Nachhaltigkeitsindikatoren erstmalig mit erfolgter Baugenehmigung bei Immobilien im Bau. Spätestens nach deren Fertigstellung müssen sie eingehalten werden. Die Einhaltung der relevanten Nachhaltigkeitsindikatoren kann auch basierend auf qualifizierten Planwerten vor der Fertigstellung berücksichtigt werden. • Mindestens 21% der Gesamtinvestitionen des Fonds müssen aus Immobilien bestehen, die als nachhaltige Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung gelten, dem Umweltziel des Klimaschutzes dienen und die Voraussetzungen erfüllen. Sofern es sich bei den Immobilien um Neubauprojekte handelt, können sie bereits in dieser Phase in die Quote eingerechnet werden, solange und soweit sie die relevanten Anforderungen erfüllen. Die Beurteilung erfolgt dabei zunächst basierend auf der erlangten Baugenehmigung und in weiterer Folge nach Prüfung der Baufortschrittsberichte durch die Bauherrenvertretung und den AIFM. • Mindestens 12% der Gesamtinvestitionen des Fonds müssen aus Immobilien bestehen, die als nachhaltige Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung gelten, dem Umweltziel des Klimaschutzes dienen und die entsprechenden Vorgaben der EU-Taxonomie an eine ökologisch nachhaltige Investition einhalten. Sofern es sich bei den Immobilien um Neubauprojekte handelt, können sie bereits in dieser Phase in die Quote eingerechnet werden, solange und soweit sie die Anforderungen der EU-Taxonomie an Neubauten oder Sanierungen erfüllen. Die Beurteilung erfolgt dabei zunächst basierend auf der erlangten Baugenehmigung und in weiterer Folge nach Prüfung der Baufortschrittsberichte durch die Bauherrenvertretung und den AIFM. <p>Die Gesamtinvestitionen beziehen sich auf das gesamte Fondsvermögen abzüglich Bankguthaben.</p> <p>Soweit der Fonds Investitionen in Immobilien indirekt über Immobilien-Gesellschaften oder über Zielfonds tätigt, sind die vorgenannten Quoten auf durchgerechneter Basis zu ermitteln und zu prüfen.</p> <p>Sämtliche dargestellten Mindestquoten gelten nicht während einer Anlaufphase von vier (4) Jahren nach der ersten Zeichnungsperiode des Fonds.</p>

Sektion	Offenlegung
<p>Datenquellen und -verarbeitung Artikel 32 – SFDR L2</p>	<p>Der AIFM kann verschiedene Datenquellen zur Erreichung der beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale berücksichtigen. Beurteilungen können dabei auf Informationen basieren, die</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) intern direkt zur Verfügung gestellt werden, (ii) aus öffentlich verfügbaren Quellen stammen, (iii) von unabhängigen Dritten/Sachverständigen/Experten bezogen werden, oder (iv) aus eigenem Research des Anlageberaters beruhen. <p>Der AIFM ist bestrebt, einen Datenqualitätsprozess zu implementieren.</p> <p>Hierbei berücksichtigt der AIFM u. a., dass die erhaltenen Daten relevant für die ESG-Investmentstrategie, zeitlich gerecht sowie im Zeitablauf konsistent und vergleichbar sind.</p> <p>Soweit möglich und sachdienlich, werden die intern erhobenen Daten anhand von öffentlich zugänglichen Informationen, zuverlässigen Datenanbietern und/oder angemessenen und fundierten Proxies/Schätzwerten analysiert/vervollständigt.</p> <p>Die erhobenen Daten werden vom Anlageberater des Fonds beurteilt und verarbeitet.</p> <p>Die Datenerhebung für die Investments wird während der Due-Diligence-Phase vorgenommen. Die Daten können von zusätzlichen Sachverständigen und/oder externen Experten des Anlageberaters beurteilt werden. Die Ergebnisse der Bewertungen werden im Investment-Komitee des Anlageberaters gewürdigt und danach einer unabhängigen Beurteilung durch den AIFM (Portfolio Management, Risiko Management) unterzogen.</p> <p>Für die Bestandsinvestments werden je nach Relevanz Daten erhoben. Die erhobenen Daten berücksichtigen die aufsichtsrechtlichen und internen Verpflichtungen des AIFMs. Diese Anforderungen werden den Investments proaktiv durch den AIFM mitgeteilt.</p> <p>Die erhobenen Daten werden vom AIFM unter Berücksichtigung der im Abschnitt „Sicherung der Datenqualität getroffenen Maßnahmen“ dargestellten Prozesse gewürdigt.</p> <p>Der AIFM wird den Anteil der geschätzten Daten in regelmäßigen Abständen neu bewerten, in der Regel im Rahmen des jährlichen Berichterstattungsprozesses des Fonds. Unter Berücksichtigung der verbindlichen Elemente des Fonds, vgl. im Abschnitt "Methoden für ökologische oder soziale Merkmale", erwartet der AIFM nicht, dass Schätzwerte in einem wesentlichen Ausmaß berücksichtigt werden.</p>

Sektion	Offenlegung
Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten Artikel 33 – SFDR L2	<p>Der AIFM etabliert, wie oben beschrieben, einen mehrschichtigen ESG Screening Prozess als Teil des Empira Investment Approval Prozesses. In Bezug auf diese Methodik hat der AIFM zum aktuellen Zeitpunkt keine wesentlichen Einschränkungen festgestellt. Potenzielle Einschränkungen können sich in Bezug auf die Datenqualität und -vollständigkeit ergeben, die zwischen den Investments variieren können.</p> <p>Der AIFM, vgl. oberhalb, etabliert Maßnahmen in Zusammenhang mit der Datenqualität.</p> <p>Der Anlageberater bemüht sich und unternimmt angemessene Anstrengungen, um die Daten in entsprechender Qualität einzuholen.</p> <p>Der AIFM geht nicht davon aus, dass diese Beschränkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> i. auf das Erreichen der beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale des Fonds keine materiellen Auswirkungen haben, und <p>in Bezug auf die Qualifikation der Investments unter #1, wie im Abschnitt "Aufteilung der Investitionen" beschrieben, nicht materiell negativ beeinträchtigen.</p>
Sorgfaltspflicht Artikel 34 – SFDR L2	<p>Der Anlageberater des Fonds etabliert, vgl. auch Abschnitt „Methoden für ökologische oder soziale Merkmale“, einen mehrschichtigen ESG Screening Prozess als Teil des Empira Investment Approval Prozesses, der im Rahmen der Due Diligence für alle potenziellen Investments systematisch Anwendung findet.</p> <p>Dabei beurteilt der Anlageberater die Einhaltung der verbindlichen Elemente durch die potenzielle(n) Investments und stellt dabei auf verschiedenen Ebenen Kontrollprozesse sicher. Der Investmentvorschlag wird danach unabhängig durch den AIFM (z.B. Portfolio Management, Risk Management) dokumentiert und beurteilt.</p> <p>Externe Kontrollen im Zusammenhang mit der Due Diligence bestehen beispielsweise im Rahmen der Ausarbeitung von rechtlichen und technischen Aspekten der Due Diligence durch entsprechende Fachspezialisten. In Verbindung mit der Nachhaltigkeitsmethodologie wird diese Beurteilung vornehmlich durch den Anlageberater selbst vorgenommen, Informationen/Gutachten unabhängigen Dritten Sachverständigen/Experten können dabei berücksichtigt werden.</p>
Mitwirkungspolitik Artikel 35 – SFDR L2	<p>Der AIFM hat keine Mitwirkungspolitik etabliert.</p>

Sektion	Offenlegung
Bestimmter Referenzwert Artikel 36 – SFDR L2	Der Fonds verwendet keine Benchmark.