



Risikoprävention und -management

Pangaea Life Fonds

So wichtig Nachhaltigkeit mit Blick auf den Klimawandel für unsere Erde ist, so darf sie nicht für Risiken einer nachhaltigen Geldanlage oder Vorsorge blind machen. Unsere Investitionen in erneuerbare Energien und nachhaltige Immobilien gelten durch die Streuung der Portfolios weitgehend als risikoavers. Dennoch gibt es Risiken, die Sie kennen sollten. Ziel ist es, die Investments der Fonds nicht nur ökologisch und sozial, sondern auch ökonomisch nachhaltig zu gestalten. Dazu gehört ein angemessenes Risikomanagement.

Pangaea Life Blue Energy

Die Beschreibung der Risiken des Pangaea Life Blue Energy dient in erster Linie dem Schutz des Anlegers und soll zu einer fundierten Anlageentscheidung beitragen. Wir wollen Sie im Folgenden informieren, mit welchen Maßnahmen wir den wichtigsten Risiken eines Erneuerbaren Energien-Portfolios präventiv begegnen und diese managen. Nähere Angaben zu ausgewählten Risiken finden Sie auch in den vorvertraglichen Informationen, die Bestandteil des Versicherungsangebots sind.

Risiko	Beschreibung	Gegen-Maßnahmen
Entwicklungs- und Baurisiko	Lässt sich ein Projekt nicht oder nicht wie geplant baulich umsetzen, kann es zu einer Kosten- oder Fristenüberschreitung kommen.	Vor jeder Investition erfolgt eine sorgfältige Prüfung, um Risiken frühzeitig zu erkennen und abzufangen. Sofern Risiken übernommen werden, wird eine weitgehende Risikoübertragung auf den Generalunternehmer angestrebt, z. B. über Fixpreis- und Fixterminregelungen.
Ressourcen- und Produktionsrisiko	Eine unter den Erwartungen liegende Windhäufigkeit, Sonneneinstrahlung oder Niederschlagsmenge (bei Wasserkraftinvestments) können eine Minderleistung und einen dadurch bedingten Produktionsausfall verursachen.	Investitionen werden stets auf Grundlage umfangreicher technischer Prüfungen und Ertragsgutachten renommierter und unabhängiger Gutachter getätigt. Zudem erfolgt eine technologische und regionale Streuung.
Technologisches Risiko	Aus dem Bau und Betrieb einer Anlage kann sich ein Produktionsausfall ergeben, z. B. durch eine geringere als erwartete Lebensdauer bzw. eine schlechtere als prognostizierte technische Leistung der Anlagen.	Investitionen dürfen nur in ausgereifte Technologien, in On-/Offshore Windenergie, Photovoltaik, Wasserkraft sowie ggf. Energie- bzw. Stromspeicher erfolgen. Es werden ausschließlich erprobte Komponenten etablierter Hersteller verwendet.
Mengen- und Preisrisiko	Strompreise oder sonstige Vergütungen (z. B. für den Verkauf von Grünstromzertifikaten) können sich verändern, wenn der Strom- und/oder Zertifikatepreis nicht fixiert sind.	Wo möglich und ökonomisch sinnvoll schließt der Fonds Stromabnahmeverträge, um Preisrisiken abzuschwächen. Hier werden Strompreis und -menge für mehrere Jahre festgeschrieben.

Rechts- und Regulierungsrisiko	Rückwirkende Änderungen der Rechtslage, der Besteuerung und/oder der tatsächlichen Verwaltungspraxis können den Betrieb der Anlagen und insbesondere die Abnahme und Vergütung des erzeugten Stroms betreffen.	Die Anlagen befinden sich in Ländern und Regionen mit unterschiedlichen Regulierungs- und Förderbehörden, die ein hohes Maß an Stabilität aufweisen. Bei der Auswahl der Länder spielen Bonität, politische Stabilität, Zuverlässigkeit des Rechtswesens und der Verwaltung eine gewichtige Rolle.
Währungsrisiko	Kann entstehen, wenn der Fonds Investitionen in Fremdwährungen tätigt.	Der Fonds kann sich gegen Währungsschwankungen absichern.
Zinsänderungsrisiko	Sofern der Fonds Fremdkapital ohne fixe Zinsen aufnimmt, kann sich der Schuldendienst verteuern. Eine Zinsänderung kann auch die Bewertungen der Anlagen beeinflussen.	Der Fonds kann sich gegen Zinsschwankungen absichern.
Kontrahentenrisiko	Wenn Marktteilnehmer oder Dienstleister ausfallen, kann der wirtschaftliche Vorteil aus bestehenden Geschäftsbeziehungen verloren gehen, z. B. aus Stromabnahmeverträgen.	Zur Überwachung werden qualitative und quantitative Kontrollen durchgeführt, z. B. Bilanzanalysen des Kontrahenten vor Vertragsabschluss; Bond- und Kreditratings von Vergleichsgruppen des Kontrahenten; Berechnung von Ausfallwahrscheinlichkeiten.
Interessenkonflikt-Risiko	Wenn der Fondsmanager weitere Produkte betreut, mit denen der Fonds um attraktive Investments konkurriert. Oder wenn der Fonds Co-Investments mit anderen Fonds von Aquila Capital eingeht.	Evtl. auftretende Interessenkonflikte werden vom Fondsmanager im Rahmen von Regeln und Prozessen gemanagt, die speziell dafür erstellt wurden. Es gibt z. B. eine Zuteilungsrichtlinie, um geeignete Assets für den Fonds und andere Fonds von Aquila Capital zu identifizieren.

- **Expertenansatz:** Unser Partner für den Pangaea Life Blue Energy Fonds ist die Aquila Group. Ein Expertenteam aus Ingenieuren und Betriebswirten koordiniert die technische und kaufmännische Betriebsführung wie zum Beispiel Leistungsüberwachung, Wartungsplanung, Gewährleistungs- und Versicherungsmanagement sowie das Management des Fonds
- **Konservative Kalkulation:** Im Basisfall liegen der Kalkulation konservative Annahmen zugrunde, wie beispielsweise bei der Nutzungsdauer der Anlagen, bei Annahmen zu Stromerlösen oder bei natürlichen Ressourcen (Windverhältnisse/ Sonneneinstrahlung).
- **Solide Finanzierung:** Angemessene Eigenkapitalquote bei der Finanzierung der Projekte
- **Versicherungsmantel** der Produkte mit Pangaea Life Fonds bietet zusätzlich eine für diese Anlageklasse untypische Flexibilität
- **Der Pangaea Life Blue Energy Anlageausschuss** besitzt zu jedem Projekt ein Veto-Recht, bevor der Fonds investiert
- **Die Bayerische hat für ihre eigene Kapitalanlage investiert** und hat deshalb ein hohes Eigeninteresse, dass sich der Pangaea Life Blue Energy erfolgreich entwickelt

Welche Parameter beeinflussen die Wertentwicklung beim Pangaea Life Blue Energy Fonds?

Der Pangaea Life Blue Energy Fonds investiert in das Grundbedürfnis Energie. Bei der Wertentwicklung spielt neben den erwirtschafteten Stromerlösen auch die Veränderung der Marktpreise unserer Sachwertanlagen eine Rolle. Faktoren, die zur Bewertung der Marktpreise hinzugezogen werden, sind beispielsweise Strompreiskurven, die von unabhängiger Seite erstellt werden, oder auch die Entwicklung des risikolosen Zinses.

Pangaea Life Blue Living

Die Beschreibung der Risiken des Pangaea Life Blue Living dient in erster Linie dem Schutz des Anlegers und soll zu einer fundierten Anlageentscheidung beitragen. Wir wollen Sie im Folgenden informieren, mit welchen Maßnahmen wir den wichtigsten Risiken eines nachhaltigen Immobilien-Portfolios präventiv begegnen und diese managen. Es handelt sich dabei um einen Auszug aller Risiken. Nähere Angaben zu ausgewählten Risiken finden Sie auch in den vorvertraglichen Informationen, die Bestandteil des Versicherungsangebots sind.

Risiko	Beschreibung	Gegen-Maßnahmen
Allgemeine Risiken bei Investitionen in Wohn- und Gewerbeimmobilien	Immobilieninvestitionen unterliegen allgemeinen Risiken, welche eine Veränderung der Erträge oder der Kosten herbeiführen und folglich in einer Veränderung der Verkehrswerte der Immobilien resultieren können.	Durch den Einsatz des eigenen Asset Management werden die Immobilien kosteneffizient verwaltet und Optimierungsmöglichkeiten hinsichtlich der Erträge laufend identifiziert. Möglichen negativen Wertveränderungen wird durch gezielte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen entgegengewirkt. Zudem werden laufend Verkaufsszenarien analysiert, welche den Immobilienwert maximieren können.
Risiken der Projektentwicklung	Bei Immobilien-Projektentwicklungen kann es zu zeitlichen Verzögerungen durch bspw. verzögerte Genehmigungen oder zu möglichen Kostenüberschreitungen, aufgrund z.B. gestiegener Rohstoffpreise, kommen.	Vor jeder Investition erfolgt eine sorgfältige Prüfung, um Risiken frühzeitig zu erkennen und abzufangen. Die Projektentwicklungen werden durch das eigene Development und Construction Management kontinuierlich begleitet. Sofern Risiken übernommen werden, wird eine weitgehende Übertragung sämtlicher Risiken auf den Generalunternehmer angestrebt. Zudem erfolgt eine Diversifikation bei den beauftragten Partnern. Die Partner werden nach einer sorgfältigen Überprüfung hinsichtlich der Marktfähigkeit ihres Angebotes, ihrer Referenzen und ihrer Auslastung ausgewählt. Baukostensteigerungen werden durch angenommene Inflationseffekte bis zur Beauftragung im Budget bereits berücksichtigt.
Konzentrations- und Diversifikationsrisiko	Es kann zu einer Konzentration zum Beispiel in Bezug auf Schuldner oder Finanzierungspartner kommen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass der Fonds seine Risikodiversifikationsgrenzen, während der Aufbau – und Desinvestitionsphase, nicht einhalten kann.	Der Fonds unterliegt einer Mindestdiversifikation von 30 % pro Investition. Das bedeutet, zum Zeitpunkt des Erwerbs einer Immobilie dürfen maximal 30 % des Bruttofondsvermögens in ein Objekt investiert werden. Weiterhin investiert der Fonds in unterschiedliche Immobilienmärkte, was das Konzentrationsrisiko reduziert und das Portfolio weiter diversifiziert. Zudem verringert sich durch die Streuung auch die Wahrscheinlichkeit, ein Risiko zu realisieren.
Nachhaltigkeitsrisiko	Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächliche oder potenzielle wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert des Fondsvermögens haben können.	Die Anlagepolitik umfasst bindende ökologische und soziale Merkmale. Sie beinhaltet Vorgaben an die vom Fonds zu erwerbenden bzw. zu entwickelnden und gehaltenen Immobilien, bspw. bezüglich des Energieverbrauches oder hinsichtlich des Mobilitätskonzepts. Durch die Auflagen werden die Verbrauchswerte und Nachhaltigkeitsrisiken für den Fonds meist reduziert. Zudem wird versucht, durch eine klima- und umweltverträgliche Ausstattung der Immobilie die Werthaltigkeit, Vermietbarkeit und Wiederverkäuflichkeit zu sichern bzw. zu steigern.

Investitionsrisiko (Blind Pool Risiko)

Der Fonds kann zum Zeitpunkt der Investition unter Umständen nicht bzw. noch nicht vollumfänglich investiert sein (sog. Blind Pool), wodurch folglich noch Investitionen getätigt werden müssen.

Der Fonds ist bereits an einer Vielzahl an Projekten beteiligt, was das „Blind Pool Risiko“ gegenüber Fonds ohne bereits bekannte Projekte schmälert. Für eine umfangreiche Pipeline an Investitionsmöglichkeiten sorgen das nachgewiesene breite Netzwerk sowie das eigene Akquisitionsteam, welches stetig am Markt neue Investitionsmöglichkeiten identifiziert. Zudem besteht ein Fokus auf nachhaltige Investitionen in wachstumsstarken Ballungsräumen mit erheblichem Wohnraumbedarf.

- **Expertenansatz:** Unser Partner für den Pangaea Life Blue Living Fonds ist die Empira Group. Ein Expertenteam aus Ingenieuren und Betriebswirten koordiniert die technische und kaufmännische Betriebsführung wie zum Beispiel Leistungsüberwachung, Wartungsplanung, Gewährleistungs- und Versicherungsmanagement sowie das Management des Fonds
- **Versicherungsmantel** der Produkte mit Pangaea Life Fonds bietet zusätzlich eine für diese Anlageklasse untypische Flexibilität
- **Der Pangaea Life Blue Living Anlageausschuss** besitzt zu jedem Projekt ein Veto-Recht, bevor der Fonds investiert
- **Die Bayerische hat für ihre eigene Kapitalanlage investiert** und hat deshalb ein hohes Eigeninteresse, dass sich der Pangaea Life Blue Living erfolgreich entwickelt

Welche Parameter beeinflussen die Wertentwicklung beim Pangaea Life Blue Living Fonds?

Der Pangaea Life Blue Living Fonds investiert in das Grundbedürfnis Wohnen. Bei der Wertentwicklung ist neben den laufenden Einnahmen durch die Vermietung der fertig gestellten Objekte die Veränderung des Marktwerts der Immobilien ein wesentlicher Faktor.

Global denken, lokal handeln: Kooperation mit WeForest

Pangaea Life unterstützt verschiedene ökologische und soziale Projekte. Beispielsweise engagieren wir uns bei We Forest. Alle Projekte sind auf unserer Website www.pangaea-life.de/nachhaltigkeit/nachhaltige-aktivitaeten aufgelistet.

Pangaea Life GmbH
Thomas-Dehler-Straße 25
81737 München
info@pangaea-life.de
www.pangaea-life.de



PRI Principles for
Responsible
Investment