



Spezial

# Investments in regenerative Landwirtschaft

Erzielung finanzieller und  
ökologischer Renditen zugleich

 **Bayern Invest**



**1.2.TREE**

Q4 2022

---



# Regenerative Landwirtschaft

## (BayernInvest Impact Opportunities Fund)

BayernInvest Luxembourg S.A. (BIL) / 12Tree GmbH

Der BayernInvest Impact Opportunities Fund investiert in agrarische Produktionsflächen sowie in Agrarbetriebe im mediterranen europäischen Raum (Portugal, Spanien, Italien, Frankreich, Griechenland). Dabei wird ein nachhaltiger regenerativer Landwirtschaftsansatz verfolgt.

Der Investmentprozess ist schlüssig und klar strukturiert. Die Aufgabenverteilung zwischen 12Tree und BIL berücksichtigt vollumfänglich die jeweiligen sich ergänzenden Stärken und Kompetenzen der beiden Häuser. Die aktive Einbindung des AIFM (BIL) in den Due-Diligence- und Entscheidungsfindungs-Prozess stellt einen USP dar.

Die implementierten Risiko Management Prozesse, sowohl im Bereich des eigentlichen Portfolio Managements als auch die unabhängige Risikoüberwachung sowie das Projekt-Controlling und Monitoring, sind schlüssig strukturiert und decken potentielle Risiken ab.

Sowohl 12Tree als auch BIL verfügen über eine sehr gute personelle Ausstattung mit einem tiefen Know-how in den jeweiligen Aufgabengebieten. Insbesondere die gute Präsenz vor Ort sowie das breite Netzwerk sind wesentliche Wettbewerbsvorteile von 12Tree.

ESG Aspekte sind schlüssig in den Investmentprozess integriert und finden in allen Phasen des Prozesses, angefangen bei der Ideengenerierung über die Investmententscheidung, das laufende Management und Monitoring/Controlling bis hin zum Verkauf der Assets Anwendung.

Die Hochstufung auf AAA- ist nach Abschluss der ersten Transaktion / des ersten Closing des Fonds vorgesehen.



  
Dr. Frank Wehlmann

  
Alexander Scholz

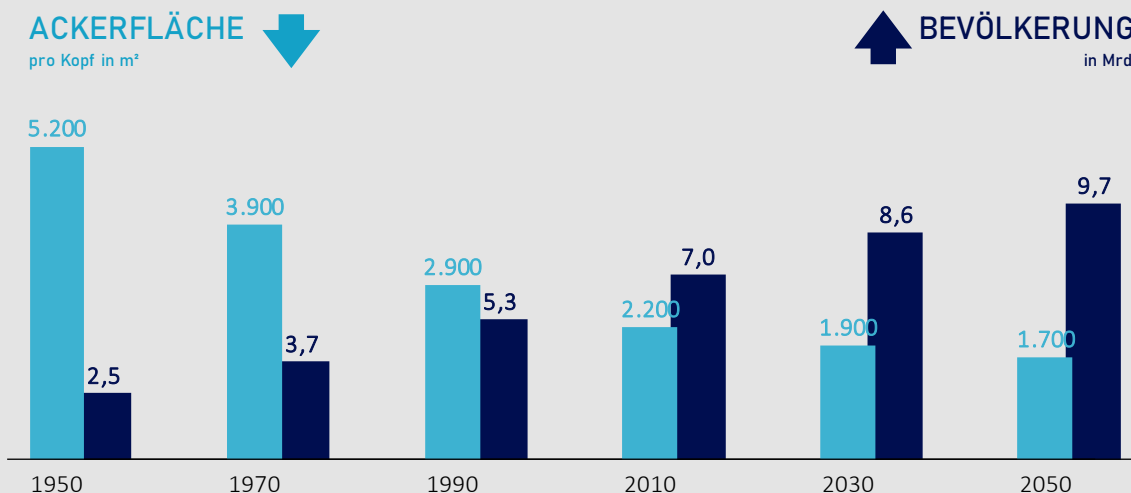
# Investments in regenerative Landwirtschaft – Erzielung finanzieller und ökologischer Renditen zugleich

## Vor welcher existenziellen Herausforderung stehen wir?

Verschiedene Faktoren haben global zu einem dominierenden landwirtschaftlichen System geführt, das weder ökologisch noch ökonomisch oder sozial zukunftsfähig ist. Das Wachstum der Landwirtschaft gehe „auf Kosten der ökologischen Gesundheit“, so eine Studie des World Economic Forum.<sup>1</sup> Landwirte seien, bedingt durch Umweltkatastrophen, ausgelaugte Böden und Marktpreisschwankungen der Agrarerzeugnisse, immer volatileren Einkommen ausgesetzt. Durch **Förderung klima-freundlicher Agrarmethoden** könne eine Regeneration von 14% der Agrarböden in der EU erzielt werden. Diese Maßnahmen kommen nicht nur der Eindämmung des Klimawandels zugute. Klima-freundliche Techniken stabilisieren ferner Ernteerträge, wodurch sich künftige Ernährungskrisen verhindern lassen. Zudem kann das agrarische Einkommen jährlich um EUR 9,3 Milliarden gesteigert werden.

Zusätzlich lege der **Krieg in der Ukraine** deutlich die strukturellen Schwachstellen im heutigen Landwirtschaftssektor offen und erschwere, dessen Resilienz langfristig zu sichern. Diese zahlreichen Spannungslagen müssen unweigerlich zu einem tiefgreifenden Transformationsprozess führen.

Der Sektor Landwirtschaft hat große gesellschaftliche Relevanz, da er die elementare Aufgabe der **Ernährungssicherung** übernimmt und somit die wichtigste Lebensgrundlage der Menschheit darstellt. Allerdings nimmt der verfügbare fruchtbare Boden stetig ab. Weltweit gelten **bereits 52% aller landwirtschaftlichen Flächen** in Folge des Klimawandels sowie der industriellen Landwirtschaft als **degradiert**.



Die auf mindestens 9 Milliarden Menschen ansteigende Weltbevölkerung kann daher weder mit neuen Flächen noch durch Effizienzsteigerungen beim Anbau mit konventionellen Methoden im notwendigen Maße versorgt werden. Wir müssen stattdessen **auf weniger Fläche nachhaltiger produzieren** sowie bereits degradierte Flächen wieder nutzbar machen.

<sup>1</sup> Vgl. World Economic Forum, Transforming Food Systems with Farmers, Insight Paper April 2022

## Was sind die zentralen Treiber dieses Dilemmas?

**Eine abnehmende Biodiversität verringert die Bodenqualität.** In den letzten Jahrzehnten hat die industrielle, chemisch stark unterstützte Landwirtschaft immer weiter zugenommen – was eine regelrechte Abwärtsspirale in Gang setzte:

Im ersten Schritt wurde mit Pestiziden ein großer Anteil der im Boden vorhandenen Biodiversität zerstört. Diese unzähligen Arten von Bestäubern, Nützlingen oder Stickstoff bindenden Bakterien sind jedoch die Grundlage für die natürliche Regenerationsfähigkeit der Böden mittels der Anreicherung organischen, kohlenstoffhaltigen Materials.

Durch tiefe mechanische Bearbeitung sinkt der Kohlenstoffgehalt im Boden noch weiter. Wichtige Bakterien und Pilze, die den Pflanzen bei der Nährstoffaufnahme helfen, sind nicht mehr in ausreichender Zahl und Diversität vorhanden. Folglich müssen dann die fehlenden Nährstoffe durch Kunstdünger wieder zugeführt werden, um kurzfristig den Ernteertrag aufrechtzuerhalten. Die Pflanzen müssen außerdem mit hochdosierten Pestiziden geschützt werden, da die natürliche Resilienz beeinträchtigt ist. Dies führt zur Abhängigkeit der Landwirte von Chemiekonzernen und den heute verbreiteten Monokulturen.



Das Ergebnis: Eine **negative Spirale** aus **langfristig schlechteren Böden** bei gleichzeitiger **Zunahme am Einsatz von Agrochemie** und damit verbundenen Mehrkosten.

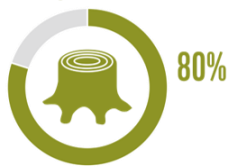
**Der Klimawandel gefährdet durch Hitze, Dürre und andere Wetterextreme Anbauflächen und Wasserressourcen.** Schätzungen gehen davon aus, dass Wetterextreme in der EU und UK bereits heute Kosten in Höhe von 9 Mrd. EUR pro Jahr verursachen, davon mehr als die Hälfte in der Landwirtschaft. Bei einem Nicht-Erreichen des 2°C-Ziels könnte diese Summe in Europa auf geschätzte 65 Mrd. EUR pro Jahr ansteigen. Die Landwirtschaft wäre weiterhin der am stärksten betroffene Sektor mit einem Anteil an den Gesamtschäden von 44%.<sup>2</sup>

**Aber: Wie beim Verlust der Biodiversität ist die Landwirtschaft auch beim Klimawandel nicht nur Betroffene, sondern vielmehr zentrale Verursacherin des Problems!**

So ist die Landwirtschaft zusammen mit der Nahrungsmittelindustrie **für ca. 29 % der vom Menschen emittierten weltweiten Klimagase** verantwortlich.<sup>3</sup> Neben CO<sub>2</sub>, sind Methan und Lachgas, die um ein vielfaches klimawirksamer sind, die großen Emissionsquellen der Landwirtschaft. Während Methan vor allem in der Tierhaltung entsteht, wird Lachgas, das etwa 300-mal so klimaschädlich ist wie CO<sub>2</sub> und dessen Gesamtausstoß nahezu vollständig durch die Landwirtschaft bedingt ist, vor allem durch die Ausbringung von stickstoffhaltigen Mineraldüngern gebildet.



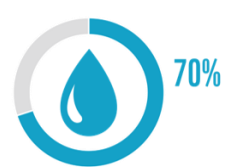
Landwirtschaft und Nahrungsmittelindustrie verursachen **29%** der globalen Emissionen



Die Landwirtschaft ist für **80%** der globalen Entwaldung verantwortlich



**70%** des Biodiversitätsverlusts an Land sind bedingt durch die Landwirtschaft



Die Landwirtschaft verbraucht **70%** der globalen Süßwasservorräte

<sup>2</sup> Vgl. Naumann et al. (2021)

<sup>3</sup> Vgl. WWF Living Planet Report, 2020

Die Problematik ist also komplex und beinhaltet **zweierlei Wirkungsrichtungen**. Während die Landwirtschaft zentraler Treiber von Klimawandel und abnehmender Biodiversität ist, stellen die **Rückkopplungseffekte** gleichzeitig eine fundamentale Bedrohung für die landwirtschaftliche Produktion dar. Die europäische Landwirtschaft ist, insbesondere im Mittelmeerraum, durch den Klimawandel bedroht und muss sich schnell tiefgreifend verändern. Der Mittelmeerraum ist zudem einer von nur 36 Biodiversitäts-Hotspots weltweit, und weist eine außergewöhnliche Pflanzenvielfalt von bis zu 25.000 Arten vor. 60% davon sind einzigartig in der Region und viele sind durch Landwirtschaft und Klimawandel bereits vom Aussterben bedroht.

Um einen Ausweg aus diesem Dilemma zu finden, muss ganzheitlich neu gedacht werden. Landwirtschaftliche Wertschöpfungsketten müssen in ihrer Gesamtheit umgestaltet werden.

## Neue Lösungsansätze – was ist regenerative Landwirtschaft?

Wir brauchen dringend bessere Lösungen in Form von Anbaumethoden, die:

- 1** **weniger Treibhausgase ausstoßen** sowie die **Ressourceneffizienz steigern**
- 2** **Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>) im Boden binden**, um damit die Böden zu verbessern und gleichzeitig auch das Fortschreiten des Klimawandels einzudämmen.

**Doch wie erreicht man die langfristige Umsetzung dieser Aspekte?** Genau hier setzt die regenerative Landwirtschaft an. Es handelt sich hierbei um ein breites Spektrum an bewährten landwirtschaftlichen Techniken und Anbaupraktiken, die auf die Wiederherstellung und das nachhaltige Management der Bodengesundheit durch die Bindung von organischem Kohlenstoff im Boden abzielen. Der Kohlenstoffgehalt im Boden ist ein wesentlicher Indikator für Bodenqualität, Fruchtbarkeit und Wasserrückhaltefähigkeit.

Die Vorteile regenerativer Anbaupraktiken sind damit vielfältig: die Verhinderung von Bodenerosion und Wiederherstellung landwirtschaftlich nutzbarer Flächen, Steigerung der Wassereffizienz und der Schutz der Artenvielfalt. Kohlenstoffreiche Böden erbringen höhere Erträge und sind resilienter gegenüber Dürren und Überflutungen. Ein weiterer zentraler Vorteil: die Böden werden genau durch das Element verbessert, dessen Freisetzung in der Atmosphäre den Klimawandel beschleunigt und trägt so zu einer Verringerung der globalen Erderwärmung bei.

## Wie kann also der CO<sub>2</sub>-Anteil im Boden gesteigert werden – bei gleichzeitiger Steigerung der Ressourceneffizienz?

Die zentralen Hauptmaßnahmen umfassen die folgenden:



**Sicherstellung maximaler Bodenbedeckung.** Ein permanenter Bewuchs durch den ganzjährigen Anbau von Deckpflanzen schützt den Boden vor Austrocknung. Mikroorganismen und Regenwürmer zersetzen abgestorbene Pflanzenteile und liefern somit wichtige Nährstoffe und verbessern die Bodenstruktur– ohne dass der Einsatz von Maschinen erforderlich ist. Die Anreicherung organischer Materie erlaubt die Verringerung synthetischer Düngemittel und kommt somit auch der Reduktion von Treibhausgasemissionen zugute.



**Verzicht auf schwere Bodenbehandlung.** Die tiefgreifende mechanische Bearbeitung nach jeder Ernte zerstört das Leben (Pilze, Mikroorganismen, wirbellose Tiere) im Boden, begünstigt die Austrocknung durch Verdunstung und gibt Kohlenstoffdioxid an die Atmosphäre ab. Die Reduzierung der Bodenbehandlung erhält also die Artenvielfalt und bindet gleichzeitig Kohlenstoff und Wasserreserven im Boden.



**Diversifizierung der Fruchtfolge.** Diese trägt zur Resilienz des Bodensystems bei, indem sie Krankheiten und Schädlinge minimiert und den Bedarf an zusätzlichen Düngemitteln reduziert, da verschiedene Pflanzen unterschiedliche Nährstoffe nutzen und wiederherstellen.

## Die Bedeutung regenerativer Landwirtschaft für Investoren – finanzielle und ökologische Rendite im Einklang

Durch integrierte Investitionen entlang der gesamten landwirtschaftlichen Wertschöpfungskette kann nicht nur ein Beitrag geleistet werden, den Klimawandel zu bremsen und die Biodiversität zu erhalten, sondern auch eine attraktive finanzielle Rendite erzielt werden. Hierbei ist eine sorgfältige und langfristige Planung notwendig, da regenerative Anbaumodelle komplexer und arbeitsintensiver sind. Dies kann sich aber durch Preisprämien und insgesamt gesteigerte und dabei diversifizierte Produktion und reduzierten Kosten für Betriebsmittel schnell rechnen.

### Zentrale Hebel für die Erzielung einer attraktiven ökonomischen Wertschöpfung:

- › Identifikation geeigneter landwirtschaftlicher Erzeugnisse, für welche ausreichend **Marktnachfrage** bei gleichzeitig relativ hoher **Anbausicherheit** besteht
- › **Optimierung der Produktionsergebnisse**, dies bedeutet insb. die Stabilisierung mit dem Ziel der Steigerung des Erntevolumens auf gleicher Anbaufläche durch Stärkung der Bodenresilienz sowie gesamthafte Intensivierung durch diversifizierte Produktion verschiedener Früchte im Agroforst
- › **Schließung langfristiger Abnahmeverträge** mit verlässlichen Abnehmern, die bereit sind, für Qualität und Nachhaltigkeit einen Mehrpreis zu zahlen und somit Preis- und Investitionssicherheit gewähren
- › Etablierung ressourcen- und damit auch **kosteneffizienter Maßnahmen**, bspw. wassereinsparende Anbaumethoden, sowie eigene Produktion von Kompost, um teure synthetische, aber auch biologische Dünger zu ersetzen

### Wesentliche Vorteile und Chancen der regenerativen Landwirtschaft:

- › **Erzielung potenzieller Preisprämien** aus dem Verkauf von klimaneutralen Produkten (Insetting): Bereits jetzt gehen Lebensmittelkonzerne dazu über, für die Emissionen in der eigenen Wertschöpfungskette (bis Scope 3) Verantwortung zu übernehmen und sie entweder – wo möglich – zu reduzieren oder zu kompensieren, wo es nicht möglich ist. Dies führt dazu, dass Agrarerzeugnisse aus regenerativen Methoden einen höheren Preis als herkömmliche erzielen können und damit die Profitabilität weiter steigern.
- › Neben dem Verkauf von Erzeugnissen aus regenerativen und klimapositiven Anbaumethoden können weitere Maßnahmen zu performanten wirtschaftlichen Ergebnissen führen, bspw. **zusätzliche Erträge aus dem Verkauf von CO<sub>2</sub>-Zertifikaten** (Offsetting) oder Zusatzeinnahmen durch die Gewinnung von Biogas aus Neben- und Abfallprodukten oder der Verkauf von Kompost
- › Diversifizierung der Produktion, anstelle von Monokulturen, erhöht nicht nur die Biodiversität, sondern ermöglicht auch ein **verbessertes Risiko-Rendite-Profil** sowie frühere Erträge aus temporären Feldfrüchten, die das Renditeprofil verbessern, während mehrjährige Pflanzen wachsen.
- › **Diversifizierender Portfoliobaustein, da keine direkte Korrelation** der Assetklasse mit Aktien- und Rentenmärkten
- › **Inflationsschutz** durch Investition in Sachwerte, oft mit Grund und Boden

## BayernInvest Impact Opportunities Fund – Darstellung der zentralen Elemente unseres Investmentprozesses

Der Bayern Invest Impact Opportunities Fund (BIO) verfolgt das Ziel, durch die Transformation landwirtschaftlicher Betriebe – weg von der chemischen Agrarindustrie, hin zu regenerativen Anbaumethoden – einen aktiven Beitrag zum Klima- und Umweltschutz und zeitgleich attraktive ökonomische Renditen zu erzielen. Die der Assetklasse „regenerative Landwirtschaft“ zugrundeliegenden Investmentphilosophie setzt dabei auf kapitalmarktunabhängige makroökonomische Trends in Form von einer steigenden Nahrungsmittelnachfrage durch eine stetig wachsende Weltbevölkerung bei gleichzeitig rückläufigen Anbauflächen, systematische Änderungen im Konsumentenverhalten sowie steigenden Grund- und Bodenpreise.

Erfolgreiche Projekte im Bereich der regenerativen Landwirtschaft setzen spezifisches Fachwissen voraus, da komplexe Ökosysteme bewirtschaftet werden, die sich überdies mit regionalen Standortfaktoren – im Falle des BIO primär im europäischen Süden – auseinandersetzen müssen. Dies erweist sich oft als neuralgischer Punkt. Hier kommen die Expertise des Fondsmanagements und des Anlageberaters, die Berliner 12Tree Finance GmbH, ins Spiel. 12Tree als Anlageberater ist äußerst spezialisiert aufgestellt und konzentriert sich ausschließlich auf Investitionen in die Entwicklung und den Betrieb sog. Nature Based Solutions, also klimafreundlichen Projekten im Themenkreis Agrarproduktion, Wiederaufforstung, Klimawälder und Kleinbauern-Sozialprojekte in verschiedenen Teilen der Welt. Es handelt sich um Portfolios und Einzelinvestitionen als Direktinvestitionen.

12Tree hält in den jeweiligen Investitionsländern ein erfahrenes technisches Team vor Ort vor. Diese Mitarbeiter haben landwirtschaftliche Expertise und Erfahrung im Betrieb von Farmen, kennen die örtlichen

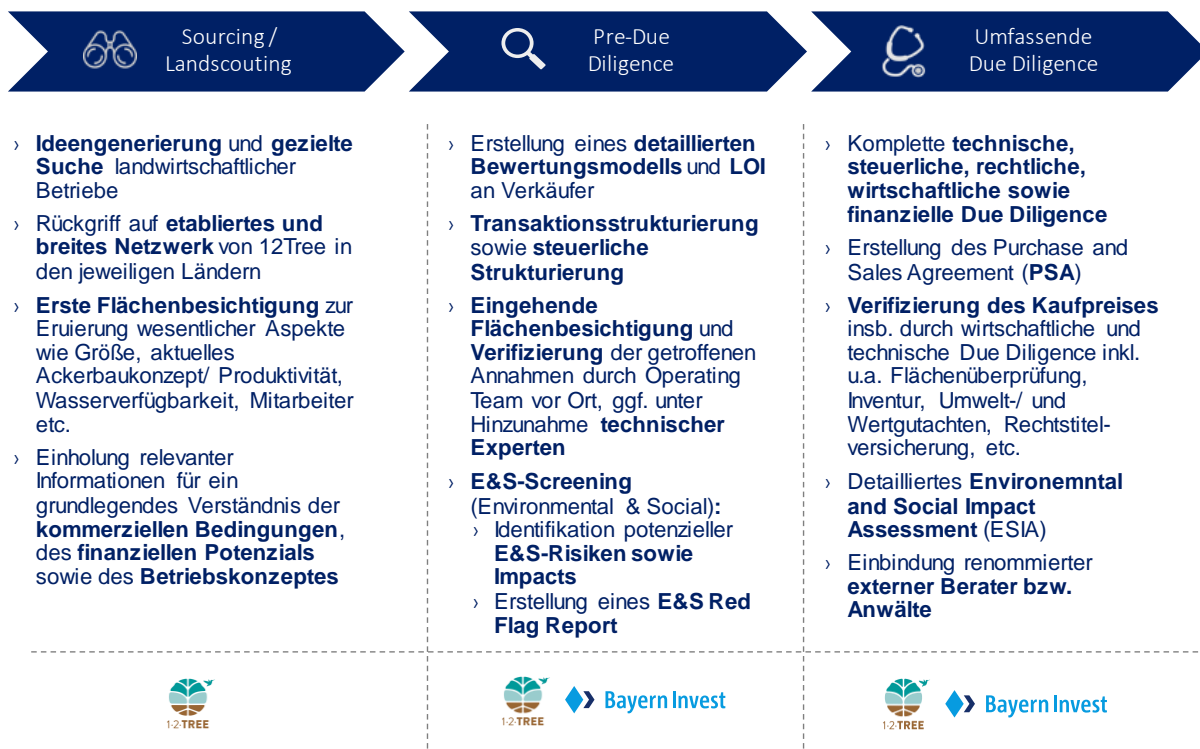
politischen und sozialen Gegebenheiten, sind gut vernetzt und handeln auch die lokal wichtigen Verträge aus. Das mindert Risiken, verbessert den Informationsfluss und sichert letztendlich auch die Erträge für Investoren und Konsumenten.

Der Investmentprozess bildet das Kernelement der Wertschöpfungskette als Asset Manager. Dessen konsequente Ausführung konsequent ausgeführt dient als Grundlage für eine erfolgreiche Performance. Daher legen wir Wert auf eine hohe Qualität und Transparenz des Prozesses und entwickeln diesen laufend weiter. Dazu werden die Verantwortlichkeiten und Schnittstellen entlang des gesamten Investmentprozesses – vom Deal Sourcing bis hin zum Management während der Laufzeit – klar definiert. Dies erfolgt unter Einbezug der wesentlichen Stakeholder, insb. des Anlageberaters 12Tree, dem Fondsmanagement der BayernInvest Luxembourg sowie der Führungskräfte bis hin zur Geschäftsführung.

Wir verfolgen einen analytischen Ansatz, bei der eine Investmententscheidung einer klaren Argumentation folgt. Dabei wird stets sichergestellt, dass das für einen Fonds festgelegte Risikoprofil kontinuierlich berücksichtigt wird.

## Grundsätzlicher Prozessablauf – Zusammenspiel zwischen Anlageberater und AIFM

Der Prozess vom Deal Sourcing bis hin zu einer Investition ist mit Blick auf Rollen, Verantwortlichkeiten und Arbeitsschritte klar definiert. Eine enge Zusammenarbeit und regelmäßiger Austausch zwischen den Parteien fördert effektive Übergänge und eine schnelle Kommunikation ohne Informationsverluste. Durch den Einbau mehrerer „Go- oder No-Go“-Entscheidungen und damit Abbruchmöglichkeiten, die je nach Entscheidungsgegenstand und Prozesszeitpunkt wahrgenommen werden, ist ein wirtschaftlicher Einsatz von internen Ressourcen sowie Aufwendungen für externe Dienstleister gewährleistet.





## **Ideengenerierung, Sourcing & Landscouting**

Vor dem Hintergrund der fokussierten Investmentstrategie bedarf es sehr spezieller Informationen und Daten, welche in der erforderlichen Granularität und Qualität nicht extern am Markt zu erlangen sind. Um fundierte Anlage- und Risiko Management-Entscheidungen zu ermöglichen, ist 12Tree als Anlageberater permanent im Austausch mit Wissenschaft und Praxis, um so einen systematischen Wissensaufbau und Pool an Ideen und Investmentopportunitäten zu gewährleisten. Hervorzuheben sind bspw. die Zusammenarbeit mit dem World Agroforestry Center (ICRAF) in Bezug auf die Konzeption von nachhaltigen Agroforstmodellen, die mehrjährige Research Partnerschaft mit dem CIAT, dem Internationalen Zentrum für Tropische Landwirtschaft oder der Aufbau eines Inhouse-Spezialistenteams für verschiedenste Kernfunktionen regenerativer Landwirtschaftsmodelle.

In den vergangenen Jahren ist der Track Record von 12Tree stetig gewachsen und damit auch die Erfahrungswerte aus der Praxis. So verfügen das 12Tree Management-Team sowie die Spezialisten-Teams in den Ländern vor Ort kontinuierlich über Insights mit Blick auf rechtliche, politische, und soziale Länderspezifika und dem Management der Projekte während der Laufzeit. 12Tree greift für die Ideengenerierung, das Deal Sourcing gemäß Fondskriterien sowie die Mandatierung lokaler Experten und Dienstleister auf das etablierte Netzwerk aus professionellen Land-Vermittlern, landwirtschaftlichen Organisationen, lokalen Beratern, sowie technischen und rechtlichen Spezialisten vor Ort zurück.

Die Vor-Ort-Teams identifizieren und prüfen laufend potenzielle Investitionsmöglichkeiten. Jeder eingehende Investitionsvorschlag wird einem initialen Bewertungsprozess unterworfen, in dem der Anlageberater ein grundlegendes Verständnis der kommerziellen und finanziellen Rahmenbedingungen gewinnt. Auch eine erste Standortbesichtigung des Operation Teams vor Ort ist Gegenstand der Sourcing Phase. Abschluss dieser ersten Analyse ist die initiale Einschätzung der Projekt-Attraktivität aus finanzieller, strategischer u. Nachhaltigkeits-Perspektive. Darauf basierend erfolgt die Entscheidung durch das 12Tree Management Team, ob das Projekt dem AIFM zur Prüfung vorgestellt, und damit in die nächste Phase getragen wird.

## Pre-Due Diligence

Neben der Erstellung eines detaillierten Bewertungsmodells erfolgt Transaktions- sowie steuerliche Strukturierung des potentiellen Deals. Auch ist der sog. Letter of Intent (LOI) und ggf. erste Kaufpreisverhandlungen mit dem Verkäufer Gegenstand dieser Phase. Im Rahmen eines eingehenden Environmental & Social Screenings des landwirtschaftlichen Betriebs werden zudem erste „Red Flags“ mit Blick auf Umwelt- und soziale Risiken identifiziert.

## Exkurs: Was ist regenerative Landwirtschaft?

Ob Dürreperioden, Stürme oder Überschwemmungen – aufgrund des Klimawandels steht die Zukunft unserer Ernährung und die Existenz vieler Landwirte auf dem Spiel. Die andere Seite der Medaille: die Landwirtschaft ist nicht nur Betroffene des Klimawandels, sie ist zeitgleich Täter. Nach Einschätzung von Experten ist die Landwirtschaft nach dem Energiesektor der zweitgrößte menschengemachte Treiber des Klimawandels. Synthetischer Stickstoffdünger steht für den größten Beitrag der Landwirtschaft zum Klimawandel, denn bei dessen Anwendung werden große Mengen Lachgas freigesetzt – und das ist 300-mal klimaschädlicher als Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>). Damit nicht genug. Zugleich ist sie durch den Einsatz von allerhand Chemie und enormen maschinellen Einsatz mitverantwortlich dafür, dass der fruchtbare Boden und die biologische Vielfalt zur Neige gehen. Noch 60 Ernten, dann ist Schluss mit Ackerbau, so die düstere Prognose der Welternährungsorganisation.

Doch beide Probleme – der Klimawandel einerseits, die Existenznot der Landwirtschaft andererseits – lassen sich bekämpfen: Durch den Umbau der traditionellen Landwirtschaft auf regenerative Systeme.

Die regenerative Landwirtschaft ist ein System von Anbaumethoden, welche die Biodiversität fördern, die Bodenfruchtbarkeit und die Wasserkreisläufe verbessern, Kohlenstoff binden und die Nährstoffverfügbarkeit im Boden steigern. Sie zielt darauf ab CO<sub>2</sub> als Kohlenstoff im Boden und in bodennaher Biomasse anzureichern. Damit reduziert sie langfristig die Konzentration von CO<sub>2</sub> in der Atmosphäre.

Grundsätzlich folgt die regenerative Landwirtschaft drei Prinzipien:

- Den Boden niemals mehr als nötig durch Pflügen oder Umgraben bearbeiten,
- Monokulturen vermeiden und stattdessen auf Mischkultur sowie intelligente Fruchtfolgen setzen,
- und das ganze Jahr über für eine dauerhafte Bodenbedeckung auf den Äckern sorgen.

Die Landwirtschaft hat das Potenzial, Klimawandel und Welthunger gleichzeitig entgegenzuwirken, dabei sogar noch für steigende Einkommen zu sorgen. Durch widerstandsfähigere Böden lassen sich Ernteerträge stabilisieren oder künftig gar steigern und somit das Agrareinkommen erhöhen.

Obwohl immer mehr Landwirte auf regenerative Landwirtschaft umsteigen möchten, um die Bodenfruchtbarkeit zu erhöhen und so ihre Lebensgrundlagen zu schützen, ist dies in unserem bestehenden industriellen Ernährungssystem, nur schwer alleine zu bewerkstelligen. Der BayernInvest Impact Opportunities Fund unterstützt gemeinsam mit dem erfahrenen Team von 12Tree landwirtschaftliche Betriebe bei der Umstellung und dem konsequenten Ausbau ihrer regenerativen Anbaupraktiken.

Die BayernInvest als AIFM wird spätestens ab dieser Phase in den Investitionsprozess miteinbezogen. Der Anlageberater stellt hierfür dem AIFM das Projekt anhand des Lols, des bis dato entwickelten Bewertungsmodells, nebst eigener erster Einschätzung des Anlageberaters (etwa in Form einer Investmentpräsentation), zur Verfügung. Sodann startet mit der sog. Notice to Proceed der AIFM-seitige standardisierte Prozess der Erwerbbarkeitsprüfung, welche die Eligibilität des Projekts im Hinblick auf die Vorgaben des Emissionsdokuments verifiziert. Im Rahmen dieser Erwerbbarkeitsprüfung führt der AIFM auf Basis von bewährten, standardisierten Checklisten sowie unter Beachtung projektspezifischer Besonderheiten eine systematische und effiziente Überprüfung der Investitionsopportunität unter Beachtung der Anlagebedingungen des Fonds durch.

Den erfolgreichen Abschluss dieser Phase vorausgesetzt, erfolgt eine Umfassende, formelle Due Diligence unter Einbindung externer Experten sowie der dazugehörigen Budget-Freigabe durch den AIFM.

### **Umfassende, formelle Due Diligence unter Einbindung externer Experten**

Das komplette Due Diligence-Paket umfasst eine technische, steuerliche, rechtliche strategisch-wirtschaftliche sowie finanzielle Due Diligence. Insbesondere im Rahmen der wirtschaftlichen und technischen Due Diligence wird der initial ermittelte Kaufpreis durch einen unabhängigen Dritten verifiziert, u.a. durch intensive Flächenüberprüfungen, Inventur, die Einholung von Umwelt- und Wertgutachten oder einer Rechtstitelversicherung.

In sämtliche Due Diligence-Komponenten werden die lokalen Büros erfahrener externer Berater bzw. Rechtskanzleien einbezogen.

Die detaillierte Due Diligence-Phase des landwirtschaftlichen Betriebs umfasst neben der finanziellen, (steuer-)rechtlichen und technischen Seite auch eine detaillierte „Environment and Social Impact Assessment“. Mit der Zielsetzung, dass jedes Projekt den Kriterien eines „Impact Investments“ gerecht wird, wird dieses stringent anhand transparenter Merkmale bewertet. Eine offizielle und marktübergreifend konforme Definition für „Impact Investment“ konnte sich bislang nicht etablieren. Fest steht jedoch, dass es nicht ausreicht, lediglich ESG-Kriterien systematisch in den Investmentprozess einzubeziehen. Bloße Ausschlüsse oder eine ESG-Integration gehen noch nicht auf den positiven, direkten Wirkungsbeitrag eines einzelnen Assets ein. Der BayernInvest Impact Opportunities Fund orientiert sich daher an den „Impact“-Merkmale des „Forum Nachhaltige Geldanlagen“ (FNG): Intention zu einer nachhaltigen Transformation, Zusätzlichkeit des positiven Beitrages, eindeutige Wirkungskanäle, Messbarkeit des positiven Beitrags, transparente Berichterstattung.

Die BayernInvest hat gemeinsam mit 12Tree, basierend auf aktuellsten wissenschaftlichen Diskursen, einen –eigenen Ansatz entwickelt, um geeignete Nachhaltigkeitsfaktoren-Faktoren für Anlagen in Land- und Forstwirtschaftsprojekte aufzustellen und in den Investment- und Asset Management Prozess, d.h. vom Ankauf bis hin zum laufenden Farm Management, zu integrieren. Für jeden landwirtschaftlichen Betrieb im Portfolio des Fonds bewertet, wie dieser Praktiken der regenerativen Landwirtschaft umsetzt. Dabei steht insbesondere der Gedanke der Transformation im Vordergrund. Der größte Hebel zur Entfaltung einer nachhaltigen Wirkung ist vor allem dann gegeben, wenn ein bisher konventionell bewirtschafteter, oder brachliegender Betrieb (sog. Brownfield) mit Hilfe der vor Ort agierenden Experten von 12Tree zu einem regenerativen Bewirtschaftungsmodell transformiert wird. Um diesen Effekt messbar zu machen, wird in sieben Kategorien unterschieden, in denen regenerative Praktiken umgesetzt werden können, u.a. Management der Bodenqualität, Pflanzen- und Schädlingsmanagement oder Diversität der

landwirtschaftlichen Anbauprodukte. In jeder Kategorie wird im Rahmen der initialen Erwerbsphase ein Ist- sowie ein Zielscore definiert. Damit wird das Potential zur regenerativen Bewirtschaftung eines Investments deutlich gemacht. Nur solche Investments, bei denen ein klarer Transformationspfad definiert werden kann, kommen als Investment für den BIIO Fund in Frage.

Im Anschluss an die Due Diligence eines potentiellen Investitionsprojektes erfolgt die Erstellung des Investment Memorandum sowie des Investment Cases, in welche sämtliche Details rund um die strategischen, rechtlichen, finanziellen, und ESG-bezogenen Aspekte einfließen. Abgerundet wird das Informationspaket von dem final abgestimmten und geprüften Business Plan.

Bei positiver Entscheidung sowie Abschluss der Transaktionsverträge wird das Closing, d.h. die Zahlungsabwicklung, gemäß festgelegter Meilensteine sowie die Eigentumsübertragung eingeleitet. Ferner erfolgt die Anfertigung eines detaillierten Projekt Management Plans, welcher konkrete Nachhaltigkeits- und Bewirtschaftungsmaßnahmen der jeweiligen Farm enthält und damit der Übergang in die operative Asset Management Phase der jeweiligen Projekte.

## Risiko- und Nachhaltigkeitsmanagement bei Investments in regenerative Landwirtschaft

**Real Assets** bieten Anlegern mit einem Fokus auf **Sustainable Finance** eine attraktive Chance. Besonders die Paradedisziplin des nachhaltigen Investierens, das **Impact Investing**, befindet sich hier in einer rapiden Entwicklungsphase. Da immer mehr Investoren ihr Portfolio mit Anlagen in diesem Bereich diversifizieren, stellt sich die Frage, wie diese in bestehende Prozesse im Bereich **Risiko- und Nachhaltigkeitsmanagement** integriert werden können, und welche Neuerungen und Innovationen dies mit sich bringt.

### Welche Ziele verfolgt das Risikomanagement bei Investitionen in regenerative Landwirtschaft?

Um diese Fragen am Beispiel des **BayernInvest Impact Opportunities Fund** zu beantworten ist es zunächst hilfreich, sich die übergeordneten **Ziele eines Risikomanagementprozesses** ins Gedächtnis zu rufen. Diese bestehen kurz gesagt darin, das Risikoprofil eines Investments kontinuierlich zu überwachen und sicherzustellen, dass sich dieses im definierten Rahmen bewegt. Im Bedarfsfall werden dazu risikosteuernde Maßnahmen definiert und umgesetzt. Um die erforderliche Transparenz sicherzustellen, werden in der Regel klar definierte Key Risk Indicators (KRI) definiert und regelmäßig gemessen.

### Risikofaktoren im Bereich der regenerativen Landwirtschaft

Grundsätzlich besteht der erste Schritt der Risikosteuerung in der **Identifikation der relevanten Risikofaktoren**. Im Bereich der regenerativen Landwirtschaft identifiziert das Risikomanagement der BayernInvest in Zusammenarbeit mit den Experten des Kooperationspartners 12Tree, die auf eine mehrjährige Erfahrung in unterschiedlichen Projekten, Geographien, politischen Rahmenbedingungen und Anbaumethoden zurückgreifen können folgende entscheidende Risikofaktoren, die das Gesamtrisikoprofil einer in der regenerativen Landwirtschaft tätigen Farm maßgeblich beeinflussen:

## 1. Wirtschaftliche Faktoren

- › **Produktionsfaktoren** (bspw. Wetter, Schädlinge, Krankheiten), die die Quantität und Qualität der Erzeugnisse beeinflussen
- › **Marktpreise** der Erzeugnisse
- › Politische **Rahmenbedingungen** (bspw. Regulierung, Steuern, Subventionen)
- › **Finanzierung** (bspw. Währungskurse)

## 2. Soziale Faktoren

- › Wohlergehen der **Angestellten** (bspw. Bildung, Gesundheit)
- › **Soziokulturelle** Faktoren (bspw. Kriminalität, Pandemien)
- › **Projekthistorie** (bspw. soziale Aspekte, die in der Due Diligence nicht identifiziert wurden)

## 3. Umweltfaktoren

- › **Klimawandel** (bspw. steigende Anzahl und Intensität von Extremwetterereignissen)
- › Landwirtschaftliche **Rohmaterialien** und **Nebenprodukte** (bspw. biologische und chemische Inputs, Produktionsmaterial und -maschinen, organische Abfallprodukte)

Neben wirtschaftlichen Faktoren sind also insbesondere Nachhaltigkeitsrisiken aus den Bereichen Soziales und Umwelt im Fokus des Risikomanagementprozesses.

Nachdem die **Risikofaktoren identifiziert** sind, werden diese mit geeigneten KRI, die als **Frühwarnindikatoren** dienen, regelmäßig überwacht. Dadurch ist das Risikomanagement in der Lage, bei **Veränderungen** der **Risikosituation** rechtzeitig mit steuernden Maßnahmen einzugreifen. Dieser Prozess wird mit klaren Berichts-, Kommunikations- und Eskalationsregeln operationalisiert.

### Praxisbeispiel Risikomanagement

- › **Risikofaktor** Dürreperioden durch Klimawandel
- › **Portfoliorisiko** Ertragsausfälle
- › **KRI** Niederschlagsmenge
- › **Steuerung** Wassersparende Tröpfchenbewässerung

## Kommunikation und Reporting

Der BayernInvest Impact Opportunities Fund zeichnet sich auch dadurch aus, dass mittels des **Kooperationspartners 12Tree Länderteams** vor Ort in den landwirtschaftlichen Betrieben arbeiten, und somit **unmittelbar** an der **Erfassung der Daten** sowie der Umsetzung risikomitigierender Maßnahmen beteiligt sind. Somit existiert eine **Berichtskette** vom Betreiber der Farm bis hin zum **Portfoliomanager und Risikomanager**, die einen einheitlichen, hohen Qualitätsstandard und außerordentliche Risikomanagementkompetenz sicherstellt. Umgekehrt werden Maßnahmen, die im Risikomanagement des Fonds entschieden werden, direkt und zeitnah im operativen Betrieb der Farm umgesetzt. Die Umsetzung erfolgt durch **Fachexperten** und wird regelmäßig überwacht.

## Praxisbeispiel Kommunikation und Aufgabenverteilung



Die BayernInvest legt großen Wert auf **Transparenz** und stellt Investoren regelmäßig **Risikoreports** zur Verfügung. Damit ist sichergestellt, dass ein Investor kontinuierlich in der Lage ist, das Risikoprofil seiner Investments nachzuvollziehen.

## Eckpunkte des Nachhaltigkeitsmanagements

Im Risikomanagementprozess wird mit Blick auf Nachhaltigkeitsfaktoren die sogenannte Outside-In-Perspektive betrachtet, d.h. die Auswirkung von Nachhaltigkeitsfaktoren wie dem Klimawandel auf die finanzielle Entwicklung analysiert.

Der BayernInvest Impact Opportunities Fund verfolgt jedoch auch ein **Nachhaltigkeitsziel i.S.d Artikel 9 der Offenlegungsverordnung**. Dieses wird separat von den finanziellen Zielen des Fonds definiert, gemessen und gesteuert. Es stellt somit die **Inside-Out-Perspektive** dar – welchen Einfluss haben der Fonds und seine Investments auf Nachhaltigkeitsfaktoren der Gesellschaft sowie der Umwelt.

Im Einklang mit der Definition nachhaltiger Investments der Offenlegungsverordnung sieht der Nachhaltigkeitsmanagementprozess des Fonds dazu eine doppelte Prüfung vor.

Die Investitionen des Fonds sollen einen **positiven Beitrag zu einem Umweltziel** leisten, und **gleichzeitig anderen Nachhaltigkeitsfaktoren nicht schaden** (sog. **do no significant harm** (DNSH) Kriterium).

Da die **EU-Taxonomie** landwirtschaftliche Aktivitäten noch nicht in ihrem Katalog berücksichtigt, wurde bei Auflage des Fonds ein individueller Ansatz entwickelt, der für jedes Investment prüft, ob es sich um eine nachhaltige Investition handelt.

## Impact Investments in regenerative Landwirtschaft

Bereits 2007 wurde der **negative Effekt konventioneller Landwirtschaft auf die Biodiversität wissenschaftlich beschrieben**<sup>4</sup>. Auch dass die Landwirtschaft den **Klimawandel** weiter beschleunigt, ist seit langem bekannt<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Farmland biodiversity and the footprint of agriculture (Butler, Vickery, Norris 2007 in *Science*)

<sup>5</sup> Potential contributions of food consumption patterns to climate change (Carlsson-Kanyama, Gonzalez 2009)

**Regenerative Landwirtschaft** hat hingegen das Potential, **diese negativen Effekte umzukehren**, und kann somit einen Beitrag zu mehreren Umweltzielen leisten<sup>6</sup>. Das Nachhaltigkeitsmanagement eines Investments, beispielsweise des BayernInvest Impact Opportunities Fund, steht also vor der Herausforderung, die komplexe Materie mit **transparenten Prozessen** messbar zu machen und so dem **Investor** zu ermöglichen, den Impact seiner Anlage mit Hilfe aussagekräftiger Daten zu kommunizieren.

Dazu hat die BayernInvest gemeinsam mit dem Anlageberater 12tree ein **individuelles Konzept** entwickelt, dass für **jeden landwirtschaftlichen Betrieb** im Portfolio des Fonds bewertet, wie dieser Praktiken der regenerativen Landwirtschaft umsetzt. Dabei steht insbesondere der Gedanke der Transformation im Vordergrund. Der größte **Hebel** zur Entfaltung einer nachhaltigen Wirkung ist vor allem dann gegeben, wenn ein bisher konventionell bewirtschafteter, oder brach liegender Betrieb (sog. Brownfield) mit Hilfe der vor Ort agierenden Experten von 12tree zu einem **regenerativen Bewirtschaftungsmodell transformiert** wird. Um diesen Effekt messbar zu machen, untergliedert der Ansatz von 12tree zunächst **sieben Kategorien**, in welchen regenerative Praktiken angewendet werden können.

**Landschaftliche Diversität**

Ist die die Farm von natürlicher, diverser Vegetation umgeben?

**Diversität der Arten**

Werden unterschiedliche Arten von landwirtschaftlichen Produkten angebaut?

**Genetische Diversität**

Werden innerhalb einer Erzeugniskategorie unterschiedliche Sorten angebaut?

**Pflanzen- und Schädlingsmanagement**

Wird der Pflanzenschutz mit Nützlingen und ohne Pestizide durchgeführt?

**Management der Bodenqualität**

Wieviel organisches Material enthält der Boden und wieviel externen Dünger kann eingespart werden?

**Externe Abhängigkeiten**

Welcher Anteil der Produktionsfaktoren (bspw. Dünger) wird extern erworben?

**Interaktionen und Synergien**

Wie viele positive Interaktionen zwischen Agrobiodiversität liegen vor?

Bewertung  
Pro Farm wird jede Kategorie hinsichtlich ihres Reifegrades auf einer Skala von 1 – 5 bewertet. Dabei wird ein Ist-Wert und ein Zielwert definiert. Der Weg zum Zielwert wird mit klaren Maßnahmen hinterlegt. So ist sichergestellt, dass für alle Farmen ein Transformationspfad zur regenerativen Landwirtschaft vorliegt  
Das Nachhaltigkeitsziel des Fonds ist es, jedes Investment mit dieser Methodik nachhaltig zu gestalten

In jeder Kategorie wird im Rahmen der initialen Erwerbsphase ein **Ist- sowie ein Zielscore** definiert. Damit wird das Potential zur regenerativen Bewirtschaftung eines Investments sichtbar gemacht. Nur solche Investments, bei denen ein **klarer Transformationspfad** definiert werden kann, kommen als Investment für den Fonds in Frage. Dieser Transformationspfad legt dar, wie in den Rahmenbedingungen einer Farm mit entsprechenden bewährten Handlungspraktiken eine **kontinuierliche Erhöhung des Reifegrades** von regenerativen Praktiken erzielt werden kann.

<sup>6</sup> Regenerative Agriculture: An agronomic perspective (Giller, Hijbeek, Anderson, Sumberg 2021)



Bei der Konzeption der dazu notwendigen Maßnahmen greift **12tree** auf einen **wertvollen Erfahrungsschatz an Methoden** zu, der bereits erfolgreich in zahlreichen landwirtschaftlichen Projekten im Rahmen einer **nachhaltigen Transformation** umgesetzt wurde.

Die nachhaltige Transformation ist für die Investmentstrategie des Fonds also ein elementarer **Kernbestandteil**. Als solcher wird er eng durch das Portfoliomanagement der BayernInvest begleitet und überwacht.

Praxisbeispiel **regenerative Landwirtschaft**: Maßnahmen zur **Verbesserung der Bodenqualität**

- › Anbau von **Zwischenkulturen** und Gründüngung
- › **Reduzierung** des Einsatzes von **Pestiziden**
- › Langfristiges **wissenschaftliches Monitoring** der **Bodenlebewesen**
- › Einsatz **organischer** statt synthetischer Dünger
- › Rückführung entnommener **Biomasse** zur **Steigerung des Kohlenstoffgehalts**

## Transparente Berichterstattung gegenüber dem Anleger

Der BayernInvest Impact Opportunities Fund erfüllt die **hohen Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung des Artikel 9 der EU-Offenlegungsverordnung**. Somit ist sichergestellt, dass der Anleger fortlaufend über die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele des Fonds informiert ist.

## Fazit

Investitionen in Alternative Assets erfordern **innovative Ansätze** im **Risiko- und Nachhaltigkeitsmanagement**. Dazu müssen die bekannten **Herausforderungen** im Bereich **ESG** – beispielsweise die ausbaufähige **Datengrundlage** sowie die teilweise uneindeutige **Regulatorik** – in **Einklang** gebracht werden, während im Interesse des Anlegers effiziente, solide Prozesse als Grundlage dienen. Grundvoraussetzung ist dabei ein **stringenter Risiko- und Nachhaltigkeitsmanagementprozess**, der individuell auf die Besonderheiten einer Assetklasse angepasst wird. Dazu kann auf entsprechende **Experten** im eigenen Haus sowie bei **Kooperationspartnern zurückgegriffen werden**. Diesen kombinierten Ansatz setzt die BayernInvest im BayernInvest Impact Opportunities Fund um, um den Anleger bestmöglich zu begleiten.



## BayernInvest Impact Opportunities Fund

Die BayernInvest bietet in Kooperation mit der 12Tree / RRG-Gruppe die Möglichkeit, in profitable und klimarelevante Projekte im erweiterten Mittelmeerraum zu investieren. Der Schwerpunkt des Fonds wird auf dem Kauf und der Entwicklung hochwertiger landwirtschaftlicher Farmen sowie dem Aufbau von Betriebsgesellschaften zur vertikalen Integration der Verarbeitung, dem Vertrieb und der Vermarktung der Produkte, liegen.

Der Fonds wird nachhaltige Praktiken und Standards anwenden, um neben einer attraktiven finanziellen Rendite eine deutliche ökologische Wirkung zu erzielen. Dabei wird für jedes Investment ein Transformationspfad festgelegt, der zunächst das Potential regenerativer Praktiken (bspw. Diversifizierung der Landschaft, Erweiterung der Palette an Erzeugnissen, Reduktion der Abhängigkeit von externen Produkten wie mineralischen Düngern und Pestiziden) identifiziert und anschließend geeignete Maßnahmen zur Hebung dieses Potentials definiert und umsetzt. Bei diesen Produktionsmodellen wird die Optimierung des CO<sub>2</sub>-Sequestierungspotentials und die Minimierung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks berücksichtigt. Die BayernInvest initiiert den Fonds mit einem angestrebten Zielvolumen von 300-500 Mio. EUR. Die Einstufung als „dunkelgrüner“ Fonds unterstreicht dessen positive Wirkung nach Artikel 9 der Offenlegungsverordnung.

Die 12Tree / RRG-Gruppe mit 20-jähriger Erfahrung und ihren ca. 160 Expert\*innen verfügt über umfangreiche Implementierungserfahrungen. Dabei leisten insbesondere die jeweils direkt vor Ort agierenden Expertenteams einen unersetzlichen Beitrag.

## Mehr über die BayernInvest

Seit mehr als 30 Jahren bietet die BayernInvest institutionellen und seit 2019 auch privaten Anlegern individuelle und zukunftsorientierte Lösungen für das Asset Management und Asset Servicing (Master-KVG) an. Nachhaltigkeitsaspekte sind vollumfänglich in das Investment- und Risikomanagement sowie das BayernInvest Nachhaltigkeitsreporting integriert. Die BayernInvest bringt alle in eigener Verantwortung gemanagten Portfolios bis 2025 in Einklang mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens. Auf die dreifache Wirkung von finanzieller, ökologischer und sozialer Rendite zielt die BayernInvest für institutionelle und private Investorengruppen. Nachhaltigkeit ist das einzig vertretbare Geschäftsmodell. Nur Investmentstrategien mit ehrgeizigen, messbaren ESG-Zielen sind zukunftsfähig. Wir machen Nachhaltigkeit profitabel. Und Profitabilität nachhaltig.

**Steffen Hahn**, Leiter Institutionelle Kunden, BayernInvest



Steffen M. Hahn verantwortet den Vertrieb und die Betreuung der Institutionellen Kunden der BayernInvest. Zusammen mit seinem Team erarbeitet er passgenaue Lösungen für Institutionelle Anleger. Der gelernte Versicherungskaufmann und Diplom-Betriebswirt (FH) war vor seinem Wechsel zur BayernInvest in verschiedenen Positionen bei Invesco, Union Investment und Allianz Global Investors tätig.



## Mehr über die 12Tree/RRG Gruppe

Die 12Tree GmbH ist ein deutsches Unternehmen, das sich auf die Beratung zu und die Bewirtschaftung von umfassend nachhaltigen und produktiven Agrar- und Agroforstflächen für institutionelle Anleger\*innen spezialisiert hat. International ist 12Tree ein Pionier für besonders nachhaltige, ganzheitlich konzipierte und naturbasierte Impactprojekte, bei denen wirtschaftlicher Erfolg die Basis für soliden, langfristigen Impact schafft. 12Tree ist Teil der amerikanischen Unternehmensgruppe Renewable Resources Group (RRG) mit Sitz in Kalifornien. Gemeinsam sind sie Vordenker beim Identifizieren, Entwickeln, Verwalten, Optimieren und Investieren in nachhaltige agroforstwirtschaftliche Projekte für institutionelle Investor\*innen.

**Richard Focken**, CEO, 12Tree



Richard Focken ist Gründer und CEO der 12Tree GmbH. Seit ca. 15 Jahren hat sich Richard dem unternehmerischen Wirken gegen den Klimawandel verschrieben. Er ist einer der Pioniere in Europa, der frühzeitig auf ganzheitliche Investments in naturbasierte Systeme gesetzt hat, weil diese nicht nur einen positiven Klima-Effekt, sondern gleichzeitig auch Biodiversität und sozialen Impact ermöglichen.

# TELOS Investmentprozess Rating

## „Regenerative Landwirtschaft - BayernInvest Impact Opportunities Fund“

Profil	
Investmentansatz	Investments in regenerative Landwirtschaft - BayernInvest Impact Opportunities Fund
AIFM	BayernInvest Luxembourg S.A. (BIL)
Anlageberater	12Tree GmbH (12Tree)
Anlegerprofil	
Fondstyp	SICAV-RAIF, SCSp
Anlagehorizont	Langfristig - Laufzeit 12 Jahre nach First Closing
Zielrendite	8 - 10% Netto-Zielrendite, laufende Ausschüttung von 3 - 4 % p.a.
Verlusttoleranz	Mit Verlusttoleranz
ESG-Kriterien	Artikel 9-Fonds gemäß OffenlegungsVO/ SFDR
Ratinggegenstand	
<p>Im Rahmen dieses Ratings wurde der dem <i>BayernInvest Impact Opportunities Fund</i> zugrundeliegende Investmentprozess durch die TELOS GmbH geratet. Neben der Schlüssigkeit des Prozesses wurde auch der Bereich Qualitätsmanagement, die personelle Ausstattung der für den Investmentprozess relevanten Bereiche sowie die Organisationsstruktur der in den Investmentprozess maßgeblich involvierten Gesellschaften BIL und 12Tree analysiert.</p> <p>Ergänzend wurde eine Analyse und Bewertung der Integration von Nachhaltigkeitsaspekten im Rahmen des Investmentprozesses sowie der Positionierung sowie der organisatorischen Maßnahmen der involvierten Gesellschaften in Bezug auf Nachhaltigkeit sowie deren ESG-bezogenen Maßnahmen durchgeführt.</p>	

### TELOS-Kommentar

Der **BayernInvest Impact Opportunities Fund** ist ein Luxemburger SICAV-RAIF, SCSp. Administrator/AIFM sowie Portfolio Manager ist die BayernInvest Luxembourg S.A. (BIL), eine 100%ige Tochtergesellschaft der BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (München). Anlageberater des Fonds ist die auf das Management nachhaltiger Agrarprojekte spezialisierte 12Tree GmbH mit Hauptsitz in Berlin.

Der Fokus des Fonds liegt auf dem Kauf und der Entwicklung hochwertiger landwirtschaftlicher Vermögenswerte sowie dem Aufbau von Betriebsgesellschaften zur vertikalen Integration der Verarbeitung, dem Vertrieb und der Vermarktung der Produkte von den Farmen bis zu den Verbrauchern. Dabei wird ein nachhaltiger regenerativer Landwirtschaftsansatz verfolgt. Die Investitionen erfolgen hauptsächlich im mediterranen europäischen Raum (Portugal, Spanien, Italien, Frankreich, Griechenland).

Sowohl die BayernInvest Luxembourg S.A. als auch die 12Tree GmbH verfügen über langjähriges Know-how in den jeweiligen Aufgabenfeldern. Beide Häuser zeichnet eine ihren Aufgaben gerecht werdende Organisationsstruktur aus. Die stabile Eigentümerstruktur sowie ein gesundes Wachstum sind positiv zu bewerten. Die gewählte Rechtsform des Fonds ist marktüblich für diese Art von Investments.

# TELOS Investmentprozess Rating

## „Regenerative Landwirtschaft - BayernInvest Impact Opportunities Fund“

Der klar strukturierte Anlageprozess umfasst insgesamt sechs Phasen/Schritte:

1. Sourcing/Landscouting
2. Pre-Due-Diligence
3. Umfassende Due-Diligence
4. Closing
5. Laufender Betrieb und Monitoring
6. Exit

Das Sourcing, also das Auffinden interessanter Anlageopportunitäten, wird durch 12Tree wahrgenommen. Hierbei profitiert 12Tree von seinen Teams vor Ort („people on the ground“) sowie einem sehr guten Netzwerk in den jeweiligen Anlageregionen.

Sofern erste Analysen inklusive ESG-Aspekten zu einem positiven Ergebnis führen, findet im zweiten Schritt eine erste gemeinsame Analyse und Bewertung („Pre-Due-Diligence“) zusammen mit BIL statt. Neben finanziellen und weiteren ESG-Aspekten erfolgt in dieser Phase auch eine Prüfung, inwiefern das Investmentobjekt für den Fonds geeignet und zulässig ist.

In der dritten Phase wird eine vollständige technische, steuerliche, rechtliche, wirtschaftliche, finanzielle sowie ESG-bezogene (mit Schwerpunkt E&S) Due Diligence durchgeführt, an der neben 12Tree und BIL auch externe Experten und Gutachter beteiligt sind.

Wird auch die dritte Phase mit einem positiven Votum abgeschlossen, kommt es zum Erwerb des Investmentobjektes („Closing“).

Die anschließende mehrjährige Betriebsphase teilt sich in den *laufenden Betrieb* der Agrarprojekte, für den 12Tree verantwortlich ist, sowie die *Administration und das Reporting*, welches in den Aufgabenbereich von BIL fällt. Zudem findet ein laufendes Projekt-Monitoring unter Berücksichtigung von finanziellen/wirtschaftlichen sowie ESG-KPIs sowohl durch 12Tree als auch BIL statt.

Der Verkauf der Agrarbetriebe („Exit“) erfolgt zumeist im Rahmen geschlossener oder offener Bieterverfahren.

Der Investmentprozess ist schlüssig und klar strukturiert. Die Aufgabenverteilung zwischen 12Tree und BIL berücksichtigt vollumfänglich die jeweiligen sich ergänzenden Stärken und Kompetenzen der beiden Häuser. Die Einbindung externer Berater und Gutachter, z.B. für steuerrechtliche Fragestellungen, erscheint sinnvoll und angemessen. Die aktive Einbindung des AIFM (BIL) in den Due-Diligence- und Entscheidungsfindungsprozess stellt einen USP dar.

Das Qualitätsmanagement findet in allen Phasen des Investmentprozesses statt und ist integraler Bestandteil des Investmentansatzes. Zusätzlich ist ein unabhängiges Risikocontrolling, in dem alle relevanten Risiken gemessen und überwacht werden, implementiert.

Die Risiko Management Prozesse, sowohl im Bereich des eigentlichen Investmentansatzes als auch die unabhängige Risikoüberwachung sowie das Projekt-Controlling und Monitoring sind schlüssig strukturiert und decken potentielle Risiken ab.

Die seitens der BIL sowie 12Tree involvierten Personen und Teams verfügen über langjährige Erfahrung und tiefe Kenntnisse in den unterschiedlichen Aufgabenbereichen. Zudem unterstützen lokale Teams 12Tree in allen Phasen des Investmentprozesses. Ergänzt werden die Teams durch ein breites Netzwerk sowie externe Spezialisten und Gutachter.

# TELOS Investmentprozess Rating

## „Regenerative Landwirtschaft - BayernInvest Impact Opportunities Fund“

### Nachhaltigkeit/ESG

Beide maßgeblich für den Investmentprozess zuständigen Gesellschaften – BayernInvest (Luxemborg S.A.) sowie 12TRee GmbH – haben eine klare strategische Ausrichtung hinsichtlich ESG-bezogenem Asset Management. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf dem Impact Investing, welches auch für den BayernInvest Impact Opportunities Fund relevant ist.

Auf organisatorischer Ebene haben sowohl BI/BIL als auch 12Tree entsprechende ESG-bezogene Maßnahmen ergriffen und umgesetzt. Beide Häuser sind Signatories der UN PRI. Sowohl auf Seiten BI/BIL als auch bei 12Tree ist ein breites ESG-Know-how in allen für den Investmentprozess relevanten Bereichen vorhanden.

Im Rahmen des Investmentprozesses spielen in allen Phasen ESG-Aspekte eine wesentliche Rolle, ohne dabei ökonomische Aspekte aus dem Blick zu verlieren.

Sowohl beim Sourcing als auch in den nachfolgenden Due-Diligence-Phasen werden insbesondere ökologische Kriterien („E“) als auch soziale Aspekte („S“) berücksichtigt und bewertet. Dabei werden für alle Investments Nachhaltigkeits-KPIs definiert, entsprechende ESG-bezogene Maßnahmen festgelegt sowie deren Umsetzung und Erreichen gemessen und überwacht. Selbst beim abschließenden Exit (Verkauf) werden Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt. Ein Verkauf erfolgt nur an potentielle Käufer, die eine Fortführung der nachhaltigen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Projekte sicherstellen.

Der BayernInvest Impact Opportunities Fund ist als Artikel 9-Fonds gemäß OffenlegungsVO/ SFDR konzipiert. Hierzu wurden insgesamt sieben ESG-KPIs definiert, von denen jedes Asset mindestens fünf erfüllen/erreichen muss. Erst wenn ein Asset alle selektierten Indikatoren erfüllt hat, gilt das Investment als „nachhaltig“ bzw. „regenerativ“ im Sinne des Artikel 9 SFDR.

Die Entwicklung bzw. Einhaltung der ESG-KPIs wird fortlaufend überwacht und entsprechend dokumentiert.

Investoren erhalten ein aussagekräftiges und umfassendes ESG Reporting.

### Ratingergebnis:



**Insgesamt erhält der dem BayernInvest Impact Opportunities Fund zugrundeliegende Investment- und Risikomanagementprozess die Gesamtbewertung AA+ (Ausblick AAA-). Die Hochstufung auf AAA- ist nach Abschluss der ersten Transaktion / des ersten Closing des Fonds vorgesehen.**



**Aufgrund der klaren strategischen Ausrichtung beider Partner in Bezug auf ESG sowie der umfassenden und schlüssigen Integration von ESG-Aspekten in den Investment-Prozess erhält der dem BayernInvest Impact Opportunities Fund zugrundeliegende Investmentprozess die Bewertung AAA- in Bezug auf Nachhaltigkeit.**

# TELOS Investmentprozess Rating

## „Regenerative Landwirtschaft - BayernInvest Impact Opportunities Fund“

### Erläuterungen und Hinweise

#### TELOS-Ratingskala:

AAA	Der Investmentprozess erfüllt höchste Qualitätsstandards
AA	Der Investmentprozess erfüllt sehr hohe Qualitätsstandards
A	Der Investmentprozess erfüllt hohe Qualitätsstandards
+ / -	differenzieren nochmals innerhalb der Ratingstufe

#### Wichtiger Hinweis:

Alle Rechte vorbehalten. Die Quellen zu den Fakten in diesem Prozess-Rating-Report halten wir für zuverlässig, können jedoch deren Richtigkeit und/oder Vollständigkeit nicht garantieren. TELOS GmbH übernimmt keine Verantwortung für Verluste oder Schäden aufgrund von Fehlern oder vorgenommenen Wertungen. Ratings und Einschätzungen können sich ändern und sollten nicht alleinige Grundlage für Investmententscheidungen sein. Die aktuelle Version dieses Reports finden Sie auf unserer Homepage ([www.telos-rating.de](http://www.telos-rating.de)).

#### Kontakt:

TELOS GmbH  
Biebricher Allee 103  
D-65187 Wiesbaden  
[info@telos-rating.de](mailto:info@telos-rating.de)  
[www.telos-rating.de](http://www.telos-rating.de)  
Telefon: +49 (0)611 9742 100  
Fax: +49 (0)611 9742 200



## Investmentprozess „Regenerative Landwirtschaft“

(BayernInvest Impact Opportunities Fund)

BayernInvest Luxembourg S.A. (BIL) / 12Tree GmbH


Die Bewertung bezieht sich auf die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Rahmen des Investmentprozesses des **BayernInvest Impact Opportunities Fund** als auch auf die Positionierung sowie die organisatorischen Maßnahmen von **BayernInvest Luxembourg S.A.** sowie **12Tree GmbH** in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit/ESG.

Beide involvierten Gesellschaften haben eine klare strategische Ausrichtung in Bezug auf ESG-konformes Asset Management. Entsprechende strukturelle und organisatorische Maßnahmen wurden eingeleitet und umgesetzt. ESG-spezifisches Know-how, untermauert durch eine angemessene Personalausstattung und -qualifikation, ist in allen relevanten Bereichen beider Häuser vorhanden. Beide Gesellschaften sind Signatories der UN PRI.

ESG Aspekte sind schlüssig in den Investmentprozess integriert und finden in allen Phasen des Prozesses, angefangen bei der Ideengenerierung über die Investmententscheidung, das laufende Management und Monitoring/Controlling bis hin zum Verkauf der Assets, Anwendung. Impact-Ziele sind klar definiert und werden entsprechend gemessen. Zudem erfolgt eine umfassende ESG Dokumentation sowohl intern wie auch extern für die Investoren. Der Fonds ist als Artikel 9-Fonds gemäß OffenlegungsVO/ SFDR konzipiert.



  
Dr. Frank Wehlmann

  
Alexander Scholz





# Regenerative Landwirtschaft

Renditestark, sinnvoll und mit gutem Gewissen investieren.

Impact Investing mit dem BayernInvest Impact Opportunities Fund bei einer angestrebten Zielrendite von ca. 8 - 10 % Netto-IRR.



in Kooperation mit



Diese Anzeige richtet sich ausschließlich an professionelle Anleger im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB. Diese Anzeige ist nicht geeignet, über die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse der Investitionsmöglichkeiten Auskunft zu geben, die für die Beurteilung einer etwaigen späteren Investition nötig sind. Die hier dargelegten Informationen sind unvollständig und können abgeändert werden. Zukünftige Investoren bleiben aufgefordert, sich selbst umfassend zu informieren. Es handelt sich bei dieser Darstellung um eine Marketingmitteilung. Sie dient ausschließlich Informationszwecken. Maßgeblich für die Beteiligung am Fonds ist ausschließlich dessen Vertragsdokumentation, insbesondere Emissionsdokument und Satzung in der jeweils zum Erstellungsdatum aktuellen Fassung. Prognosen über die zukünftige Entwicklung bieten keine Gewähr für die zukünftige tatsächliche Wertentwicklung. Es handelt sich bei dieser Anzeige weder um ein Angebot noch um eine Aufforderung zur Zeichnung von Anteilen des genannten Fonds.