



# AA+ (Ausblick AAA-)

10/2022

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.

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



## AA+ (Ausblick AAA-)

10/2022

Investmentprozess-Rating

Regenerative Landwirtschaft

BayernInvest Impact Opportunities Fund



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.



**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.**



## AA+ (Ausblick AAA-)

10/2022

Investmentprozess-Rating

Regenerative Landwirtschaft

BayernInvest Impact Opportunities Fund



### Nachhaltigkeit/ESG

Beide maßgeblich für den Investmentprozess zuständigen Gesellschaften – BayernInvest (Luxemborg S.A.) sowie 12TTree 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.



**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.**



**AA+ (Ausblick AAA-)**

10/2022

Investmentprozess-Rating

Regenerative Landwirtschaft

BayernInvest Impact Opportunities Fund



## Struktur und Organisation

Der **BayernInvest Impact Opportunities Fund** ist ein SICAV-RAIF, SCSp nach Luxemburger Recht. Investoren übernehmen durch ihre Investitionen also die Rolle des Kommanditisten. Potentielle Zielkunden für den Fonds sind institutionelle Investoren, z.B. Versorgungswerke und Versicherungen sowie Stiftungen und Family Offices.

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft / AIFM fungiert die **BayernInvest Luxembourg S.A. (BIL)**, die ebenfalls die Rolle des Portfolio Managers übernimmt. Anlageberater des Fonds ist die **12Tree GmbH (12Tree)**. Die Funktion der Verwahrstelle & RTA übernimmt die **DZ Bank**.

**BIL**, eine 100%ige Tochtergesellschaft der BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (München), bietet seit rund 10 Jahren Administrationsservices für sog. Alternative Assets aus den Bereichen Real Estate, Private Equity, Private Debt, Infrastructure sowie Agriculture an und ist das Kompetenzzentrum für Alternative Assetklassen innerhalb der BayernLB Gruppe. Dabei deckt die BIL die gesamte Wertschöpfungskette ab:

- Legal, Regulatory & Tax Services
- Portfolio Management
- Risk-Management
- Compliance
- Zentraladministration
- Data Management & Reporting (inkl. regulatorischem und ESG Reporting)

Insgesamt administriert BIL im Bereich Alternatives mehr als 8 Mrd. Euro (Stand Juni 2022).

Neben den rein administrativen Aufgaben übernimmt BIL beim BayernInvest Impact Opportunities Fund auch wichtige Aufgaben innerhalb des Investmentprozesses.

**12Tree**, mit Hauptsitz in Berlin, konzentriert sich als Investmentspezialist auf Investitionen im Bereich der Entwicklung und des Betriebs von sogenannten *Nature Based Solutions*, also klimaresilienten Projekten im Themenkreis Agrarproduktion, Wiederaufforstung, Klimawälder und Kleinbauern-Sozialprojekte in verschiedenen Teilen der Welt. Dabei deckt 12Tree folgende Aufgabenfelder ab:

- Asset Management Services
- Farm Operation Services
- Incubating Sustainable Technologies & Services

Insgesamt betreut 12Tree Projekte im Wert von 2,5 Mrd. USD entlang der gesamten Agrar-Wertschöpfungskette, darunter auch verschiedene Mandate für deutsche Institutionelle Investoren. 12Tree ist seit rund 1,5 Jahren Teil der amerikanischen Unternehmensgruppe Renewable Resources Group (RRG) mit Sitz in Kalifornien. RRG ist ebenfalls auf das Management nachhaltiger Agrar- und Forstprojekte spezialisiert. Ein Fokus liegt u.a. auf dem Gebiet der nachhaltigen Bewässerung. Innerhalb RRG agiert 12Tree weiterhin autark, kann aber auf die Ressourcen von RRG zurückgreifen. Zudem verfügt 12Tree über ein weltweites Netzwerk im relevanten Bereich, insbesondere auch durch lokale Partner in den jeweiligen Anlageregionen.

Bezogen auf den BayernInvest Impact Opportunities Fund liegt das Hauptaugenmerk von 12Tree auf dem Sourcing von Investments und der Unterbreitung von Investmentvorschlägen. Zudem ist 12Tree in die Due-Diligence-Prozesse sowie das aktive Bewirtschaften der Agrarprojekte eingebunden.

**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 Organisations- und eine stabile Eigentümerstruktur sowie ein gesundes Wachstum aus. Die gewählte Rechtsform des Fonds ist marktüblich.**



**AA+ (Ausblick AAA-)**  
10/2022  
Investmentprozess-Rating  
Regenerative Landwirtschaft  
BayernInvest Impact Opportunities Fund



## Investmentprozess

Der *BayernInvest Impact Opportunities Fund* investiert in agrarische *Produktionsflächen* sowie in *Agrarbetriebe*

Der Fokus 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. Hierzu zählt insbesondere die Transformation zu einem nachhaltigen, langfristigen Geschäftsmodell mit Hilfe von Anbaumethoden, die eine hohe Resilienz gegenüber dem Klimawandel aufweisen. Dabei handelt es sich vorzugsweise um den Anbau sowie die Verwertung und Vermarktung von Mandeln, Haselnüssen, Oliven und Zitrusfrüchten im europäischen mediterranen Raum (Portugal, Spanien, Italien, Frankreich und Griechenland).

Den Schwerpunkt bilden sog. „brown-field“ Projekte, also Investitionen in bereits bestehende Agrarprojekte. Somit kann ein schnellerer Abruf der Gelder erreicht werden. Zudem hilft dies beim Erreichen des Ausschüttungsziels des Fonds.

Wie bei Alternative Investments üblich steht auch beim BayernInvest Impact Opportunities Fund das langfristige Halten und Bewirtschaften der Investments im Vordergrund und nicht das Erzielen kurzfristiger Verkaufserlöse. Dies spiegelt sich auch in der 12-jährigen Laufzeit des Fonds ab dem „First Closing“ wider. Die Investitionsphase – Aufbau des Portfolios – soll bis zu vier Jahre betragen.

Signifikante Cash-Positionen sind nicht geplant. Daher beschränkt sich das Cash Management darauf, für den Kauf und die Betreuung der Assets ausreichende Liquidität vorzuhalten. Die Verantwortung hierfür liegt beim Portfolio Management des AIFM.

Zusätzlich zu der eingeräumten Möglichkeit der kurzfristigen Kreditaufnahme kann der Fonds weitere Fremdmittel zur Deckung seiner Ausgaben oder zur Durchführung von Agrarinvestitionen aufnehmen. Er kann auch für Verbindlichkeiten gegenüber einem Agrarbetrieb, einer Agrar-Haltegesellschaft oder einem Vehikel, das für den Erwerb einer Agrarinvestition gegründet wurde, bürgen.

Der nachfolgend näher dargestellte und von uns analysierte Investmentprozess umfasst insgesamt sechs Schritte. Sowohl 12Tree als auch BIL sind gleichermaßen in den Prozess eingebunden.

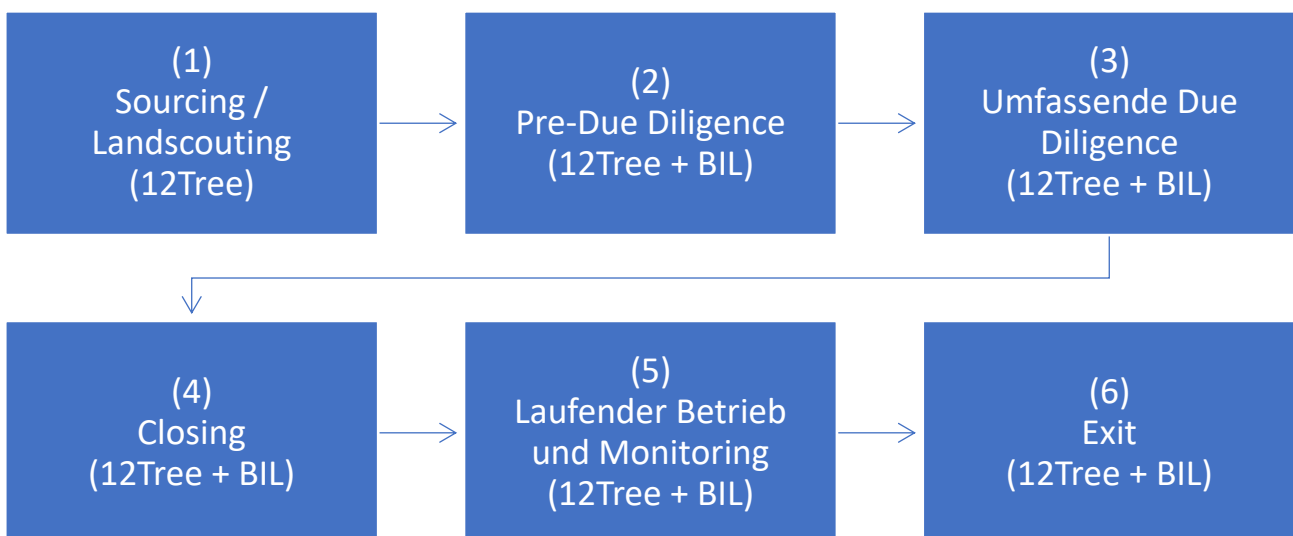


Abb. 1 „Investmentprozess“



## AA+ (Ausblick AAA-)

10/2022

Investmentprozess-Rating

Regenerative Landwirtschaft

BayernInvest Impact Opportunities Fund



### (1) Sourcing/Landscouting

Hauptverantwortlich für das Sourcing, also die Generierung von Anlageideen, ist 12Tree. Anders als bei Immobilien spielen Makler im Bereich der Agrarinvestments keine Rolle. Potentielle Investmentobjekte (Plantagen, Betriebe) werden vielmehr durch lokale Partner aus dem Netzwerk an 12Tree herangetragen. Teilweise erfolgt dies auch von Unternehmen aus der gesamten Wertschöpfungskette. Hier kann 12Tree auf ein etabliertes und breites Netzwerk in den jeweiligen Ländern zurückgreifen, was einen klaren Wettbewerbsvorteil darstellt.

Die Identifikation von Anlageopportunitäten basiert auf einer tiefgehenden Analyse durch 12Tree. Vor dem Hintergrund der fokussierten Investmentstrategie bedarf es hierzu 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 gewährleisten, wurden entsprechend interne Research Kompetenzen sowie umfassende Datenbanken bei 12Tree aufgebaut. Hierbei greift 12Tree auch auf moderne Informationsmedien wie Satellitenbilder der zu analysierenden potentiellen Anlagegebiete zurück. Die „vor Ort“ etablierten Teams bilden eine zentrale Informationsquelle bezüglich *länderspezifischer Informationen* (politische, ökonomische oder gesellschaftliche Gegebenheiten und Entwicklungen).

Ferner greift 12Tree auf ein breites Netzwerk aus Wissenschaft und Praxis zurück. Exemplarisch seien hier die Zusammenarbeit mit dem *World Agroforestry Center* (ICRAF) in Bezug auf die Konzeption von nachhaltigen Agroforstmodellen, die mehrjährige Research Partnerschaft mit *CIAT*, dem Internationalen Zentrum für Tropische Landwirtschaft oder auch die Partnerschaft mit *Kinomé*, einer französischen Agentur, spezialisiert auf „soziale Forstwirtschaft“, genannt.

Im Rahmen des Sourcing werden erste Flächenbesichtigungen zur Eruierung wesentlicher Aspekte wie Größe, aktuelles Ackerbaukonzept/Produktivität, Wasserverfügbarkeit, Mitarbeiter etc. durchgeführt. Die Einholung relevanter Informationen für ein grundlegendes Verständnis der kommerziellen Bedingungen, des finanziellen Potenzials sowie des Betriebskonzeptes ist ebenfalls Bestandteil des Sourcing-Prozesses.

Ziel ist eine qualifizierte Einschätzung der Projekt-Attraktivität aus finanzieller, strategischer und Nachhaltigkeits-Perspektive.

### (2) Pre-Due Diligence

Die so identifizierten Anlageideen werden in diesem zweiten Schritt weiteren Analysen unterzogen. In diesem Stadium steigt auch BIL aktiv in den Analyse- und Auswahlprozess ein.

Im Wesentlichen umfasst die Pre-Due-Diligence folgende Aspekte:

- Eignung hinsichtlich Ausrichtung des Fonds
- Wirtschaftliche Analyse (Erstellung eines detaillierten Bewertungsmodells)
- Vertragliche Aspekte (Letter of Intent an Verkäufer und ggf. Kaufpreisverhandlungen)
- Aspekte der Projektstrukturierung (Transaktionsstrukturierung sowie steuerliche Strukturierung)
- Eingehende Flächenbesichtigung und Verifizierung der zuvor getroffenen Annahmen (ggf. unter Hinzunahme technischer Experten)
- Nachhaltigkeits-Screening (Environmental & Social)

Im Rahmen einer ersten vorgelagerten Erwerbsprüfung werden die potentiellen Investmentobjekte/-projekte auf Basis einer sog. „Notice to Proceed“ Checkliste durch das BIL-Risiko Management sowie das BIL-Fund Consulting & Tax Services geprüft. Hierbei steht die grundsätzliche Erwerbsfähigkeit des Investments anhand des Emissionsdokuments des Fonds im Vordergrund. Darüber hinaus finden erste kaufmännische Prüfungen auf Basis detaillierter Bewertungsmodelle statt.



## AA+ (Ausblick AAA-)

10/2022

Investmentprozess-Rating

Regenerative Landwirtschaft

BayernInvest Impact Opportunities Fund



In einer primär top-down ausgelegten Analyse fließen neben Risikoeinschätzungen zu den Ländern (wirtschaftliche und politische Stabilität) auch geografischen Daten, die Entwicklung von Rohstoffpreisen und Klimaprognosen (u.a. Wasser-Stress-Tests) in den Entscheidungsprozess ein. Unterlegt wird dies durch eine Analyse politisch relevanter Entwicklungen, bspw. dem CO<sub>2</sub>-Preis oder der Förderung landwirtschaftlicher Betriebe durch die Farm-to-Fork Strategie der EU.

Neben den zuvor dargestellten Faktoren werden in dieser Phase auch erste Nachhaltigkeitsaspekte analysiert. Hierbei spielen neben ökologischen Kriterien (E) insbesondere soziale Aspekte (S) eine wichtige Rolle. Mit Hilfe dieses E&S-Screenings sollen Nachhaltigkeits-Risiken sowie der potentielle Impact identifiziert werden.

Basierend auf den Analyse- und Bewertungsergebnissen erfolgt die „Go“ oder „No Go“ Entscheidung durch das Investment Committee.

### (3) Umfassende Due Diligence

Nach einem positiven Ergebnis der Pre-Due-Diligence wird sowohl seitens 12Tree als auch BIL eine vertiefte Due Diligence durchgeführt. Im Rahmen dieser Prüfung werden auch externe Rechts- und Steuerberater sowie Gutachter eingebunden. Dieser vertiefte Erwerbsprozess kann somit als verzahnter Prozess zwischen dem Anlageberater sowie den involvierten Fachabteilungen des AIFMs, unterstützt durch vorgenannte Berater und Gutachter, angesehen werden. Zudem steht dem AIFM (BIL) ein Anlageausschusses (u.a. mit Investorenvertretern) beratend zur Seite.

Die umfassende Due-Diligence beinhaltet folgende Aspekte:

- Vollständige technische, steuerliche, rechtliche, wirtschaftliche sowie finanzielle Due Diligence
- Erstellung des Purchase and Sales Agreement (PSA)
- Verifizierung des Kaufpreises insb. durch wirtschaftliche und technische Due Diligence inkl. u.a. Flächenüberprüfung, Inventur, Umweltgutachten, Rechtstitelversicherung, Wertgutachten etc.
- Detailliertes Environmental and Social Impact Assessment (ESIA)

Zum Abschluss werden ein Investment Memorandum sowie ein vollständiges Due Diligence-Package erstellt. Dies bildet die Grundlage für die finale Investitionsentscheidung durch das Investment Committee / BIL Portfolio Management.

Erst ein positives Votum sämtlicher involvierter Abteilungen des AIFMs erlaubt den Abschluss einer Transaktion.

### (4) Closing

Die „transaction management“ Aufgabe, also der finale Erwerb des Zielobjektes für den Fonds, obliegt der Abteilung Portfoliomanagement der BIL.

Bei Erfüllung aller Angaben gemäß Kaufvertrag erfolgen das Closing und der Eigentumsübergang.

Zudem wird ein detaillierter Project Management Plan angefertigt, welcher konkrete Nachhaltigkeits- und Bewirtschaftungsmaßnahmen der Farmen enthält.



**AA+ (Ausblick AAA-)**  
10/2022  
Investmentprozess-Rating  
Regenerative Landwirtschaft  
BayernInvest Impact Opportunities Fund



### (5) Laufender Betrieb (Operations & Wertschöpfung / Administration und Reporting)

Der laufende Betrieb unterteilt sich in die beiden Ebenen

- Operations & Wertschöpfung – primär Aufgabe von 12Tree
- Administration und Reporting – primär Aufgabe von BIL

#### OPERATIONS & WERTSCHÖPFUNG

12Tree ist für den laufenden Betrieb der erworbenen Investments zuständig. Hierbei steht die nachhaltige Bewirtschaftung der Farmen mit regenerativen Anbaupraktiken im Vordergrund. Zudem wird eine Steigerung der Wertschöpfung durch vertikale Integration angestrebt. Die systematische Bewirtschaftung basiert auf einem definierten Projekt Management Plan. Die Umsetzung erfolgt durch erfahrene Länderteams und gut etablierte „vor Ort“-Strukturen, ggf. unter Hinzuziehen weiterer Ressourcen aus dem Netzwerk von 12Tree.

Ziel ist die Generierung laufender Produktionserträge sowie die Umsetzung von Wertschöpfungshebeln. Ergänzend wird die Entwicklung zusätzlicher Einkommensquellen angestrebt, eine der besonderen Stärken von 12Tree.

#### ADMINISTRATION & REPORTING

Der Bereich Administration und Reporting obliegt im Wesentlichen der BIL, wobei auch 12Tree entsprechenden Input liefert.

Im Vordergrund stehen hauptsächlich Controlling- und Risiko-Management-Aufgaben, einschließlich eines Projekt Controlling mit Soll/Ist-Abgleichen bzgl. Budget und Zielerreichung sowie nachhaltigkeitsbezogene Controlling Aufgaben (z.B. Nachhaltigkeits-Messung, Controlling und Reporting).

Nicht weniger bedeutend ist die laufende Bewertung der Zielinvestments. Diese erfolgt durch die BIL sowie durch unabhängige externe Gutachter und Wirtschaftsprüfer.

Zudem übernimmt BIL das Investoren-Reporting, bei Bedarf auch mit Berücksichtigung anlegeraufsichtsrechtlicher Anforderungen (siehe auch Ausführungen im Kapitel „Reporting“).

Ziel ist letztendlich ein umfassendes Wirtschaftlichkeits-, Risiko- und Nachhaltigkeits-Controlling einschließlich der relevanten internen Dokumentation (u.a. für das quartalsweise stattfindende Investment Committee Review Meeting) sowie die Erstellung aussagekräftiger Investoren Reportings.

### (6) Exit

Wie zuvor beschrieben steht beim *BayernInvest Impact Opportunities Fund* das Erzielen stabiler langfristiger Erträge aus dem nachhaltigen Betrieb von Agrarprojekten im Vordergrund. Insofern wird keine Ertragsoptimierung durch das kurzfristige Erzielen von Verkaufserlösen angestrebt.

Grundsätzlich wird für jedes Investment ein Ziel-Verkaufswert kalkuliert, ggf. unter Einholung externer Gutachten.

Der Verkauf selbst wird im Rahmen eines geschlossenen oder offenen Bieterverfahrens durchgeführt. Der Kreis potentieller Kaufinteressenten ist vielfältig und setzt sich aus institutionellen Investoren, Family Offices oder auch Unternehmen aus der Wertschöpfungskette, die z.B. eine Internalisierung der Produktionsschritte anstreben, zusammen.





**AA+ (Ausblick AAA-)**  
10/2022  
Investmentprozess-Rating  
Regenerative Landwirtschaft  
BayernInvest Impact Opportunities Fund



Die Verhandlungen der Bedingungen im Kaufvertrag sowie die Due-Diligence-Phase des potenziellen Käufers werden aktiv begleitet.

Auch beim Verkauf werden Nachhaltigkeitsaspekte beachtet. So kommen nur Käufer in Betracht, die eine Weiterführung des nachhaltigen Betriebs unter E&S Gesichtspunkten sicherstellen.

Nach Abschluss des Verkaufs wird eine umfassende ex-post Investitionsanalyse durchgeführt.

**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.**

## Qualitätsmanagement

Das Thema Qualitäts- und Risikomanagement spielt eine wichtige Rolle und erstreckt sich über alle Phasen des Investmentprozesses.

Dies fängt bei der Analyse der Investmentobjekte durch 12Tree an (siehe auch Ausführungen zum Investmentprozess). Bereits hier werden potentielle Risiken auf Länderebene sowie auf Objektebene in die Analyse einbezogen.

Im weiteren Verlauf des vertieften Erwerbsprozesses werden umfassende rechtliche sowie wirtschaftliche Prüfungen – einschließlich Wertgutachten – durchgeführt bzw. erstellt. Maßgeblich für diesen Teil des Risikomanagements sind die BIL-Bereiche „Fund-Controlling & Tax Services“, „Portfolio Management“ sowie „Risiko Management“.

Erst nach einem positiven Risiko-Voting aller Parteien erfolgt ein Investment. Hierbei gelten folgende Restriktionen:

Ohne Zustimmung des L.P. Advisory Committee wird der Fonds nicht

- mehr als 20 % des Fondsvolumens in eine einzelne Agrarinvestition investieren, vorausgesetzt, dass der Fonds weitere 5 % des Fondsvolumens in Form von Folgeinvestitionen in eine solche Agrarinvestition investieren kann;
- mehr als 30 % des Fondsvolumens in Agrarinvestitionen investieren, die ihren Sitz nicht im Mittelmeerraum haben; und

Das Management und die Überwachung der Zielinvestments (Objektgesellschaften) in den einzelnen Ländern ist komplex und zeitintensiv. Der hier gewählte Investmentansatz sieht vor, dass ausreichend Ressourcen in den jeweiligen Ländern vorgehalten werden sollen, die das Management der Objektgesellschaften sicherstellen. Zusätzlich erfolgen Vor-Ort-Besuche der Objekte (durch 12Tree und AIFM/BIL), um die Entwicklung der Plantagen zu monitoren. Darüber hinaus werden in standardisierter Form regelmäßige (i.d.R. quartalsweise) Controlling-Reports je Plantage erstellt, in denen sowohl finanzielle als auch qualitative Aspekte aufgenommen werden.

Währungsrisiken spielen aufgrund der regionalen Fokussierung auf den europäischen Mittelmeerraum eine untergeordnete Rolle.

Das Portfolio-Management-unabhängige Risikomanagement wird durch die BayernInvest Luxemburg (BIL) wahrgenommen. Die Risikomanagement-Funktion ist dem für das Risikomanagement zuständigen Geschäftsleiter unterstellt und berichtet an diesen. Die Funktion Risikomanagement ist hierarchisch und



## AA+ (Ausblick AAA-)

10/2022

Investmentprozess-Rating

Regenerative Landwirtschaft

BayernInvest Impact Opportunities Fund



funktionell unabhängig vom Anlageausschuss sowie dem Fondsmanagement (strikte Trennung von den operativen Einheiten).

Dabei werden mindestens die folgenden Risiken durch die unabhängige Risikomanagement-Funktion der BIL überwacht:

- Marktrisiko
- Kontrahentenrisiko
- Liquiditätsrisiko
- Kreditrisiko
- Operationelles Risiko
- „Sonstige Risiken“

Die Risikomessung erfolgt in einem standardisierten Prozess, der qualitative und quantitative Elemente integriert und somit eine kontinuierliche Einhaltung des durch die Geschäftsleitung autorisierten Fonds-Risikoprofils sicherstellt. Die Überwachung erfolgt durch die Abteilung Risk Management. Dabei kommt ein auf Risikofrühindikatoren (Key Risk Indicator, KRI) basierendes Ampelsystem zum Einsatz, sodass bereits bei der Überschreitung von Warngrenzen entsprechende risikoreduzierende Maßnahmen eingeleitet werden.

Bei Überschreitungen der Warngrenzen oder der Limite findet eine unmittelbare Eskalation an das Portfoliomanagement statt, um entsprechende risikoreduzierende Maßnahmen einzuleiten. Die Ergebnisse der laufenden Risikoüberwachung werden regelmäßig an die Geschäftsführung berichtet.

**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. Alle involvierten Bereiche verfügen über ein umfassendes Know-how sowie die erforderlichen Risiko-Systeme.**

## Reporting

Neben den bereits erwähnten internen Projekt- und Risiko-Reports werden auch für die Investoren umfassende Berichte erstellt. Diese beziehen sich sowohl auf die Einzel-Projekte (Plantagen) als auch auf das gesamte Portfolio. Die Reports beinhalten sowohl finanzielle Informationen als auch qualitative Angaben zu den relevanten Märkten sowie zu den einzelnen Investments.

Darüber hinaus stellt BIL alle erforderlichen aufsichtsrechtlichen Reportings wie beispielsweise VAG oder Solvency II zur Verfügung. Hier hilft u.a. das langjährige Know-how der BayernInvest im Bereich Master-KVG.

Da es sich beim *BayernInvest Impact Opportunities Fund* um einen Nachhaltigkeitsfonds der Kategorie 9 gem. Offenlegungsverordnung handeln wird, erhalten Investoren ein entsprechendes ESG-Reporting mit detaillierten ESG-bezogenen Daten und Informationen sowie Impact-Analysen zu den definierten KPIs (siehe hierzu auch die Ausführungen im Kapitel „Nachhaltigkeit/ESG“ dieses Ratingberichtes).

**Das Reporting, welches institutionellen Investoren zur Verfügung gestellt wird, ist umfassend und beinhaltet alle benötigten Informationen. Im Bereich des ESG-Reportings zählt die BayernInvest, nicht zuletzt auch aufgrund ihrer Erfahrung als Master-KVG, zu den Vorreitern am Markt.**



**AA+ (Ausblick AAA-)**

10/2022

Investmentprozess-Rating

Regenerative Landwirtschaft

BayernInvest Impact Opportunities Fund



## Team

Auf Seiten BIL liegt die Hauptverantwortung für das Portfolio Management bei Patrik Wacht – Leiter Portfolio Management – und seinem Team. Alle handelnden Personen verfügen über mehrjährige Erfahrung im Bereich der Alternative Investments, jeweils mit unterschiedlichen und sich ergänzenden Schwerpunkten. Durch gezielte Maßnahmen wird sichergestellt, dass auch bei neuen Themen entsprechendes Know-how aufgebaut wird. Das Portfolio Management wird unterstützt durch das Research sowie bei (steuer-) rechtlichen Fragen durch die entsprechenden Fachbereiche – sowohl innerhalb BIL als auch durch die BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (München). Durch entsprechende Vertretungsregelungen ist eine jederzeitige ausreichende qualitative und quantitative Besetzung aller Funktionen sichergestellt.

12Tree verfügt weltweit über mehr als 160 Experten mit über 20 Jahren Erfahrung im Bereich der nachhaltigen Land- und Forstwirtschaft. Für den hier analysierten Investmentprozess liegt die Hauptverantwortung bei Herrn Paul-André Lacoste (Head of Investment Management) von 12Tree. Unterstützt wird er durch Spezialisten aus dem Asset Management Team unter der Leitung von Aurelien Petitot (CIO) sowie dem Farm Operation Team unter der Leitung von Kalob Williams (COO). Insgesamt sind 4 bis 5 Spezialisten ausschließlich für diesen Fonds zuständig. Zudem stehen grundsätzlich Personen und/oder Teams in den jeweiligen Anlage-Regionen zur Verfügung. Auch wenn noch nicht in allen Regionen vollständige Teams installiert sind, so ist bereits jetzt eine sehr gute Vernetzung in den Anlageregionen sichergestellt. Eine personelle Ausweitung ist mit Fortschreiten der Projekte fest geplant. Über den Hauptgesellschafter Renewable Resources Group (RRG) hat 12Tree zudem Zugriff auf weitere Experten im Bereich Agrar- und Forstwirtschaft, u.a. mit dem Schwerpunkt Bewässerung, welches eines der wichtigsten Themen beim Betreiben einer nachhaltigen Agrarwirtschaft ist.

Alle Personen verfügen über einschlägige langjährige Erfahrungen in ihren jeweiligen Aufgabenbereichen. Entsprechende Vertretungsregelungen sichern eine jederzeitige ausreichende qualitative und quantitative Besetzung aller Funktionen.

**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.**



**AA+ (Ausblick AAA-)**  
10/2022  
Investmentprozess-Rating  
Regenerative Landwirtschaft  
BayernInvest Impact Opportunities Fund



## ESG

Im Bereich Nachhaltigkeit / ESG haben wir sowohl die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Rahmen des Investmentprozesses als auch die Positionierung sowie die organisatorischen Maßnahmen von BayernInvest (inkl. BIL) sowie 12Tree in Bezug auf Nachhaltigkeit/ESG analysiert.

### *ESG auf Unternehmensebene*

Sowohl bei der BayernInvest (BI) inkl. der für diesen Investmentansatz zuständigen Tochtergesellschaft BayernInvest Luxembourg S.A. (BIL) als auch bei der 12Tree GmbH nimmt das Thema Nachhaltigkeit/ESG einen sehr hohen Stellenwert ein. Beide Unternehmen legen einen strategischen Fokus auf Impact-Investing, was letztendlich neben der jeweiligen fachlichen Kompetenz auch ein Grund für die Kooperation beider Häuser ist.

*BI/BIL* hat die Unternehmensstrategie auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Dabei wird das Ziel verfolgt, Nachhaltigkeit ökonomisch attraktiv umzusetzen – also eine Symbiose aus ESG und Wirtschaftlichkeit zu erzielen. Bereits vor mehreren Jahren wurden umfassende organisatorische Maßnahmen zur Integration von ESG auf Unternehmensebene eingeleitet und umgesetzt.

Entsprechendes ESG-Know-how ist in allen Bereichen der BI/BIL vorhanden.

BI/BIL unterstützt eine Vielzahl nationaler und internationaler ESG-Initiativen und ist bereits seit 2011 Signatory der UN PRI. Neben dem im Rahmen dieses Ratings analysierten BayernInvest Impact Opportunities Fund hat BI eine Vielzahl weiterer ESG-Fonds aufgelegt bzw. Investmentstrategien mit ESG-Ausrichtung implementiert.

BI zählt zudem zu den Administrationsdienstleistern, die frühzeitig ein umfassendes Nachhaltigkeitsreporting für Investoren eingeführt haben.

*12Tree* ist vollständig auf das Management nachhaltiger Investmentstrategien im Agrar- und Forstwirtschaftssektor mit dem Fokus auf Impact-Investing ausgerichtet. ESG spielt bei allen Investmentaktivitäten von *12Tree* eine dominante Rolle. Hierbei geht es nicht nur um ökologische („E“), sondern insbesondere auch soziale („S“) Aspekte.

Entsprechend erforderliches ESG-Know-how ist in allen Bereich von *12Tree* vorhanden.

*12Tree* ist ebenfalls Signatory der UN PRI (dies gilt auch für RRG).

### *ESG im Investmentprozess*

Der Fonds strebt eine Klassifizierung als Artikel 9 Fonds gem. Offenlegungsverordnung an. Insofern ist nicht nur die bloße Integration und Berücksichtigung von ESG Kriterien wesentlich, sondern insbesondere die Definition von Impact-Zielen sowie die Messung und das Controlling dieser Ziele.

Bereits die Anlageklasse zeigt die Nähe zum Thema ESG. Der Fonds investiert in Agrar-Projekte und Wertschöpfungsketten, in denen sowohl regenerative und klimaintelligente Anbaumethoden als auch die Verarbeitung von Abfällen zu Energie und Kompost zu wirtschaftlichen Erträgen führen können. Bei diesen Produktionsmodellen steht die Klimaneutralität, eine effiziente Wasser- und Ressourcennutzung sowie aktiver Klimaschutz im Vordergrund. Damit leistet der Fonds einen Beitrag zur Erreichung der SDGs 1, 4, 5, 6, 8, 12, 13 und 15. Zudem ist die Investitionsstrategie des Fonds systematisch auf den European Green Deal und die Klimaziele der EU abgestimmt.



**AA+ (Ausblick AAA-)**

10/2022

Investmentprozess-Rating

Regenerative Landwirtschaft

BayernInvest Impact Opportunities Fund



Bezogen auf den Fonds wurden insgesamt sieben ESG Impactziele (KPIs) definiert. Diese sind:

- Landscape Diversity (Vielfalt der Landschaft)
- Species Diversity (Artenvielfalt)
- Genetic Diversity (genetische/biologische Vielfalt)
- Soil quality and management (Qualität der Böden und Bewirtschaftung)
- Plant health and pest management (Pflanzenschutz und Schädlingsbekämpfung)
- Dependency on external inputs (Abhängigkeit von externen Inputs)
- Interactions and synergies (Wechselwirkungen und Synergieeffekte)

Aus den oben genannten Indikatoren werden für jedes Asset mindestens fünf Indikatoren ausgewählt, die zu erfüllen sind. Die Indikatoren werden nach einem Scoring-System von 1-5 bewertet. Dabei wird für jedes Asset ein Soll-Wert (Ziel) definiert. Ein Indikator ist dann erfüllt, wenn entweder der Soll-Wert erreicht wird oder hinreichende Maßnahmen definiert werden, die nachweisbar belegen, dass sich das Asset im Transformationsprozess (Verbesserungsprozess) befindet. Ein Asset gilt als „nachhaltig“ bzw. „regenerativ“ im Sinne des Artikel 9 SFDR, wenn alle selektierten Indikatoren erfüllt sind. Der Fonds hat insgesamt seine ESG Ziele erreicht, wenn min. 75% der Assets im Fonds ihre ESG KPIs gem. der zuvor beschriebenen Definition erreicht haben.

In allen Phasen des Investmentprozesses werden ESG Aspekte berücksichtigt. Bei den ESG Analysen stehen ökologische („E“) und soziale („S“) Aspekte im Vordergrund.

Bereits in der Phase des Sourcings spielen Nachhaltigkeitsaspekte eine wichtige Rolle. Dies setzt sich wie zuvor dargelegt in der Pre-Due-Diligence sowie der umfassenden Due-Diligence fort. Irreversible rote ESG-Flaggen führen automatisch zu einer negativen Investitionsentscheidung.

Für jedes investierte Projekt wird gemäß der „Theory of Change“ ein Plan mit potentiellen Nachhaltigkeitsmaßnahmen erstellt. In einem ersten Schritt geht es dabei um das Abstellen aller schädlichen Handlungen („do not harm“) wie z.B. die Nutzung von Pestiziden. Zudem werden soziale Maßnahmen wie eine angemessene Bezahlung umgesetzt. Im zweiten Schritt werden systematisch Maßnahmen umgesetzt, die einen positiven Einfluss in Bezug auf E&S haben. Die Umsetzung der Maßnahmen sowie ihre Auswirkungen werden fortlaufend überwacht („ESG Monitoring“) und gemessen („ESG Impact Messung“).

Auch beim abschließenden Exit, dem Verkauf von Assets, spielen ESG-Aspekte eine Rolle. Ein Verkauf erfolgt nur an potentielle Käufer, die eine Fortführung der nachhaltigen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Projekte sicherstellen.

Investoren wird ein umfassendes und aussagefähiges Nachhaltigkeitsreporting mit detaillierten ESG-bezogenen Daten und Informationen sowie Impact-Analysen zu den definierten KPIs zur Verfügung gestellt.

**Beide involvierten Gesellschaften (12Tree sowie BI/BIL) haben eine klare strategische Ausrichtung in Bezug 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. Zudem erfolgt eine umfassende ESG Dokumentation sowohl intern wie auch extern für die Investoren.**



**AA+ (Ausblick AAA-)**

10/2022

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