



Spezial

Investments in regenerative Landwirtschaft

Erzielung finanzieller und
ökologischer Renditen zugleich:
Kapitel 2 „Investmentprozess“

 **Bayern Invest**



1.2.TREE

Q3 2022

BayernInvest Impact Opportunitites Fund – Darstellung der zentralen Elemente unseres Investmentprozesses

Der Bayern Invest Impact Opportunities Fund (BIIO) 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 BIIO 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.

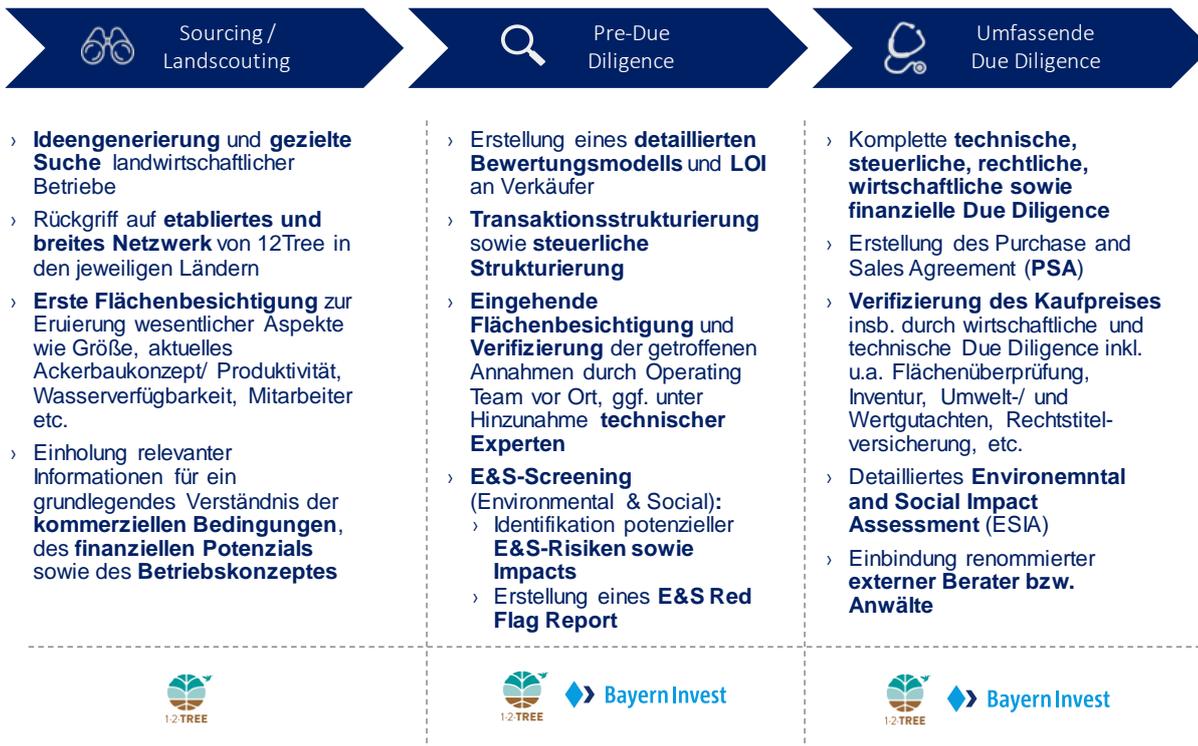
12Tree hält in den jeweiligen Investitionsländern ein erfahrenes technisches Team vor Ort vor. Diese Mitarbeiter haben landwirtschaftliche Expertise und Erfahrung im Betrieb von Farmen, kennen die örtlichen politischen und sozialen Gegebenheiten, sind gut vernetzt und handeln auch die lokal wichtigen 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-Spezialistentteams 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

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 (CO₂). 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 CO₂ als Kohlenstoff im Boden und in bodennaher Biomasse anzureichern. Damit reduziert sie langfristig die Konzentration von CO₂ 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.

Environmental & Social Screenings des landwirtschaftlichen Betriebs werden zudem erste „Red Flags“ mit Blick auf Umwelt- und soziale Risiken identifiziert.

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 Einschätzungen 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.

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 CO₂-Sequestierungspotentials und die Minimierung des CO₂-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 Projekte, bei denen wirtschaftlicher Erfolg die Basis für solide, langfristige positive Auswirkungen 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.

Wichtiger Hinweis

Die Informationen in dieser Publikation sind ausschließlich für institutionelle Investoren und Finanzintermediäre bestimmt und nicht für Privatanleger.

Für den Inhalt sind ausschließlich die jeweiligen Anbieter verantwortlich. Die TELOS GmbH übernimmt keine Gewähr und/oder Haftung für die Richtigkeit der Angaben. TELOS GmbH übernimmt keine Haftung für Verluste oder Schäden aufgrund von fehlerhaften Angaben. Weder die dargestellten Kennzahlen noch die bisherige Wertentwicklung ermöglichen eine Prognose für die Zukunft. Die dargestellten Strategien und Auswertungen stellen kein Angebot und keine Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf dar.

Vervielfältigung und Verbreitung nur mit Zustimmung der Autoren!

TELOS GmbH

Biebricher Allee 103

D-65187 Wiesbaden

Tel. +49 (0)611 9742 100

E-Mail: info@telos-rating.de

Web: www.telos-rating.de