



Auf festem Boden investieren – Wald als Assetklasse

MEAG Illiquid Assets Natural Capital – BVAI

Jasper Renk | 14. Juli 2026

Agenda

- 01** Natural Capital bei MEAG
- 02** Wertschöpfung bei Forstinvestitionen
- 03** Charakteristika von Waldinvestments
- 04** Managementstrukturen
- 05** Regionale Unterschiede



01

Natural Capital bei MEAG

MEAG

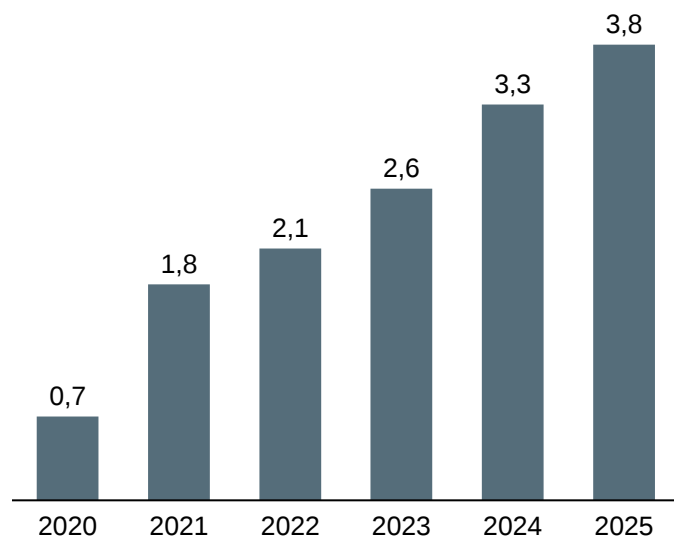


Natural Capital auf einen Blick

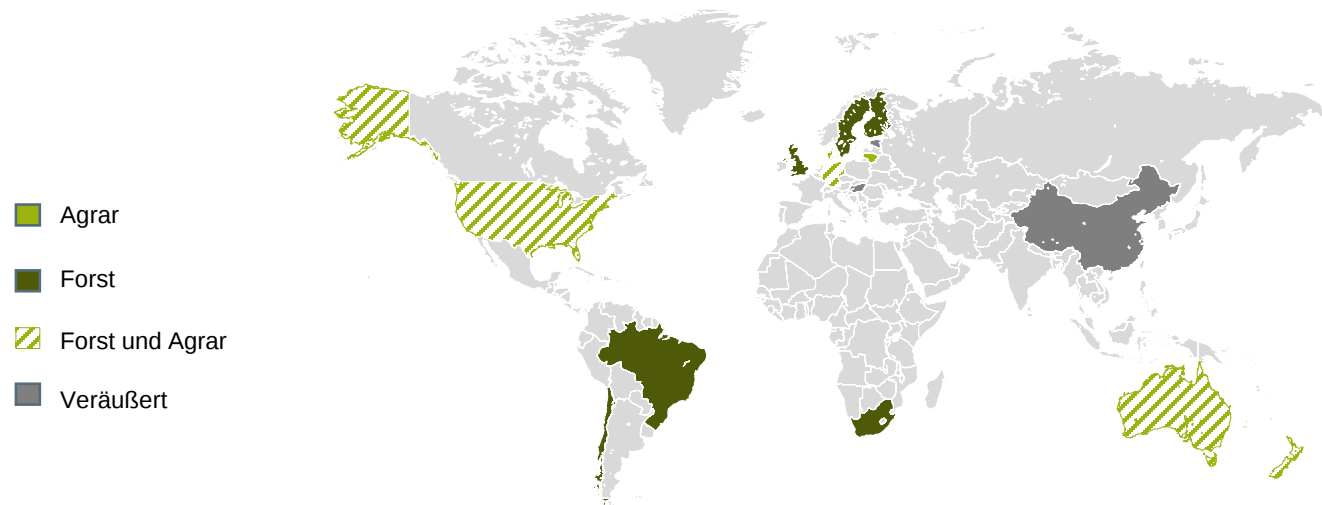
Eine vielfältige und stabile Anlageklasse

AuM Natural Capital*

In Milliarden €



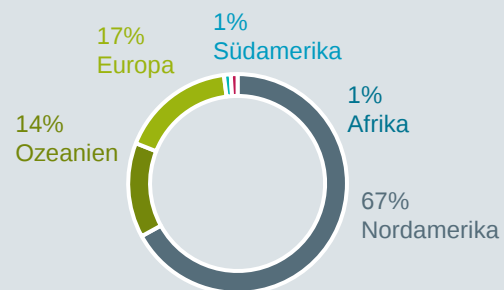
Portfolioübersicht



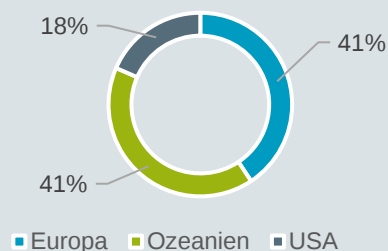
Gesamtfläche in Hektar



Regionale Verteilung Forstinvestments



Regionale Verteilung Agrarinvestments



* Berücksichtigt die von MEAG KAG und MEAG AMG verwalteten Vermögenswerte. Alle für institutionelle Anleger verfügbaren Produkte werden von der MEAG Kapitalanlagegesellschaft mbH verwaltet oder beraten. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Indikator für zukünftige Erträge.

Anlageklassenüberblick

Timberland verbindet biologisches Wachstum mit materiellem Grundbesitz



Was ist Timberland?



Timberland bezeichnet Waldflächen, die als **Real Assets** aktiv bewirtschaftet werden. Investoren erwerben entweder Eigentum an Flächen oder Nutzungsrechte mit dem Ziel, **Erträge aus Holzproduktion und weiteren Wertschöpfungsquellen** zu generieren.



Im Gegensatz zu rein **spekulativen Landinvestitionen** basiert die Wertentwicklung auf **aktivem Forstmanagement und messbarem biologischem Wachstum** der Bäume.



Innerhalb alternativer Anlagen nimmt Timberland eine **Sonderrolle** ein: Die Anlageklasse verbindet **materiellen Grundbesitz mit biologischem Wachstum** und kann dadurch langfristige Wertentwicklung sowie stabile Cashflows unterstützen.



Die Anlageklasse weist **ökonomische, ökologische und regulatorische Dimensionen** auf und bietet Investoren eine breite Palette strategischer Vorteile.

02

Wertschöpfung bei Forstinvestitionen



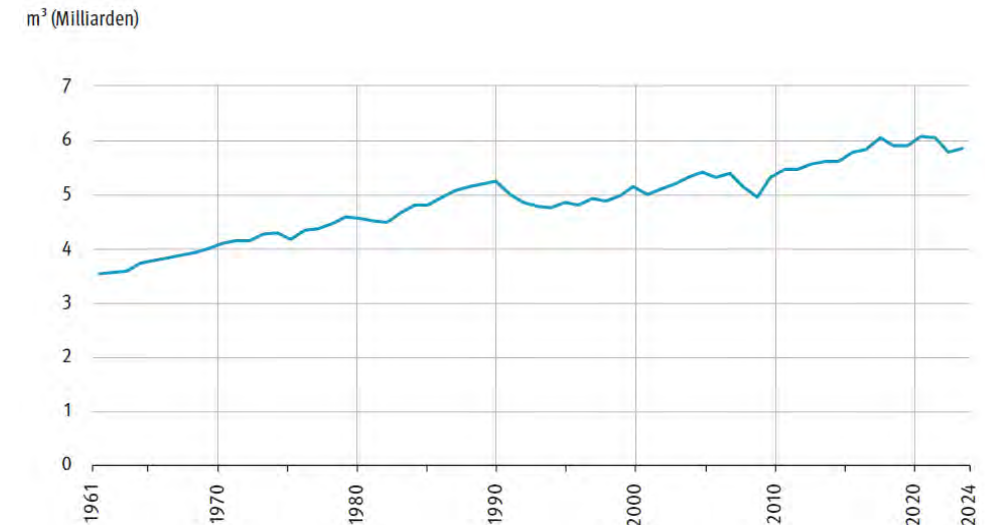
Globale Holzproduktion und Entwicklung

Konzentrierte Produktion und steigende Nachfrage prägen die Rundholzmärkte

Weltweite Rundholzproduktion – Top 10 Produzenten



Weltweite industrielle Rundholzproduktion 1961-2022



Wichtige Wachstums- und Produktionsregionen

- Rundholzproduktion konzentriert sich auf wenige zentrale Märkte weltweit
- USA größter Produzent (~410 Mio. m³)
- Weitere bedeutende Produzenten: Indien, China, Brasilien und Russland

Steigende Produktion und Mobilisierung der Ressourcen

- Industrielle Rundholzproduktion seit den 1960er Jahren mehr als verdoppelt (2022: ~2 Mrd. m³ p.a.)
- Getrieben durch Bevölkerungswachstum, Bau, Verpackung

Lebenszyklusdarstellung (1/2)

Lebenszyklus des Forstmanagements am Beispiel einer Kiefernplantage im Süden der USA

Zweite Durchforstung (Jahr 20):

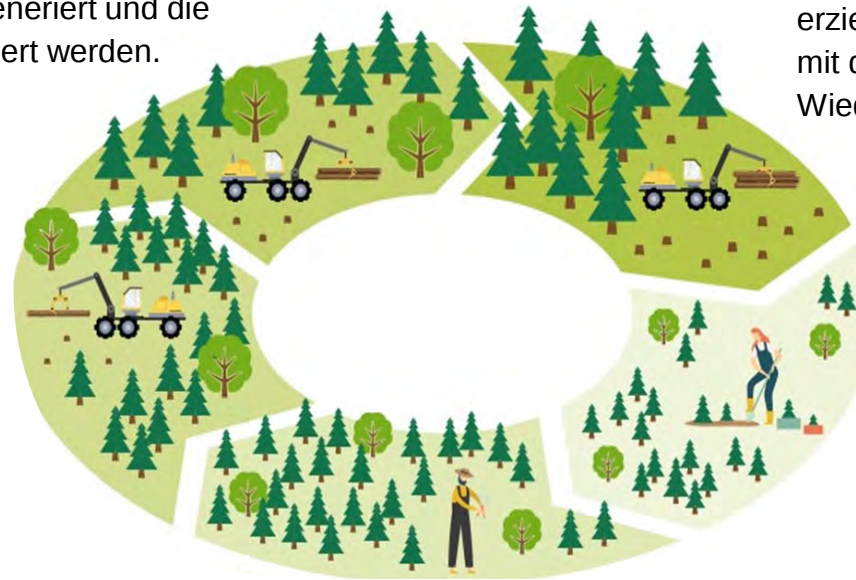
Sowohl Zellstoffholz als auch Sägerundholz geringerer Qualität (Chip-n-Saw) werden geerntet, wodurch Cashflows generiert und die Qualität des Bestandes verbessert werden.

Endnutzung (Jahr 30):

Sägeholz und verbleibendes Zellstoffholz werden geerntet, wodurch der Großteil der Einnahmen erzielt wird. Der Zyklus beginnt anschließend wieder mit der Standortvorbereitung und der Wiederaufforstung.

Erste Durchforstung (Jahr 10):

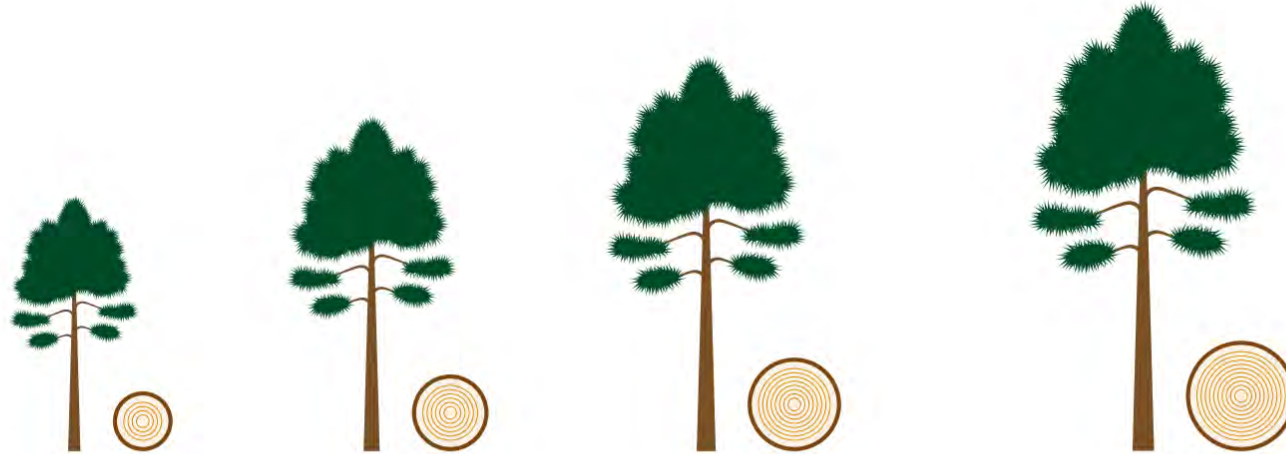
Hauptsächlich wird Zellstoffholz geerntet, was zu ersten Einnahmen führt und das Wachstum des verbleibenden, höherwertigen Bestandes fördert.



Läuterung (Jahr 5): Pflegemaßnahmen verbessern die Bestandesstruktur durch die Entfernung geschädigter und unproduktiver Bäume; es wird noch kein kommerzielles Holz geerntet.

Lebenszyklusdarstellung (2/2)

Wachstum und Wertentwicklung von Kiefernholz in den USA

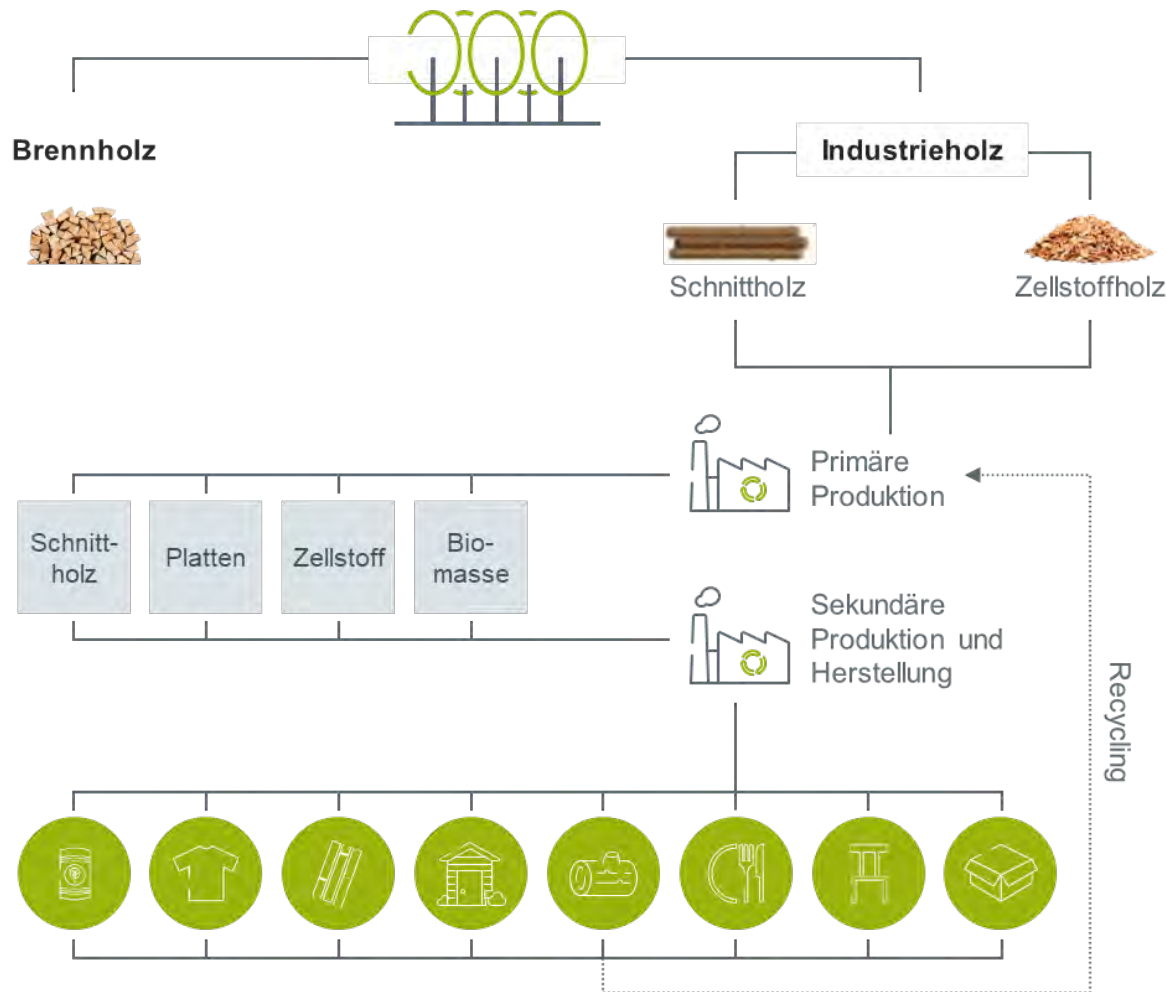


	Biomass	Pulpwood	Pulpwood/Sawtimber	Sawtimber
Age	0 – 9 years	10 – 15 years	16 – 23 years	23+ years
Diameter	0 – 10 cm	11 – 23 cm	24 – 30 cm	> 30 cm
Value	0 \$/t – 7 \$/t	~ 10 \$/t	~ 15 \$/t	~ 30 \$/t

- Mit zunehmendem Alter der Bestände verlagert sich der Produktmix von **geringerwertigen Erzeugnissen wie Biomasse und Zellstoffholz** hin zu **höherwertigen Sortimenten wie Sägerundholz**.
- In Kiefernplantagen im Süden der USA kann diese Verschiebung dazu führen, dass Holz, das in jungen Jahren für unter **10 USD pro Tonne als Zellstoff oder Biomasse verkauft** wird, in **höherwertige Märkte** gelangt und bei der Ernte als **reifes Sägerundholz Preise von rund 30 USD pro Tonne** erzielen kann*.

Wertschöpfungskette in der Forstwirtschaft

Vom biologischen Wachstum bis zu den Endverbrauchermarkten



Baumschulen / Pflanzenproduktion

Produktion von Setzlingen und Jungpflanzen

Nutzwälder

Wachstum kommerziell genutzter Baumarten

Waldbewirtschaftung & Ernte

Durchforstung, Pflege und Holzernte

Primärverarbeitung

Verarbeitung in Sägewerken und Zellstoffanlagen

Sekundärverarbeitung

Weiterverarbeitung zu Holz-, Papier- und Biomasseprodukten

Vertrieb

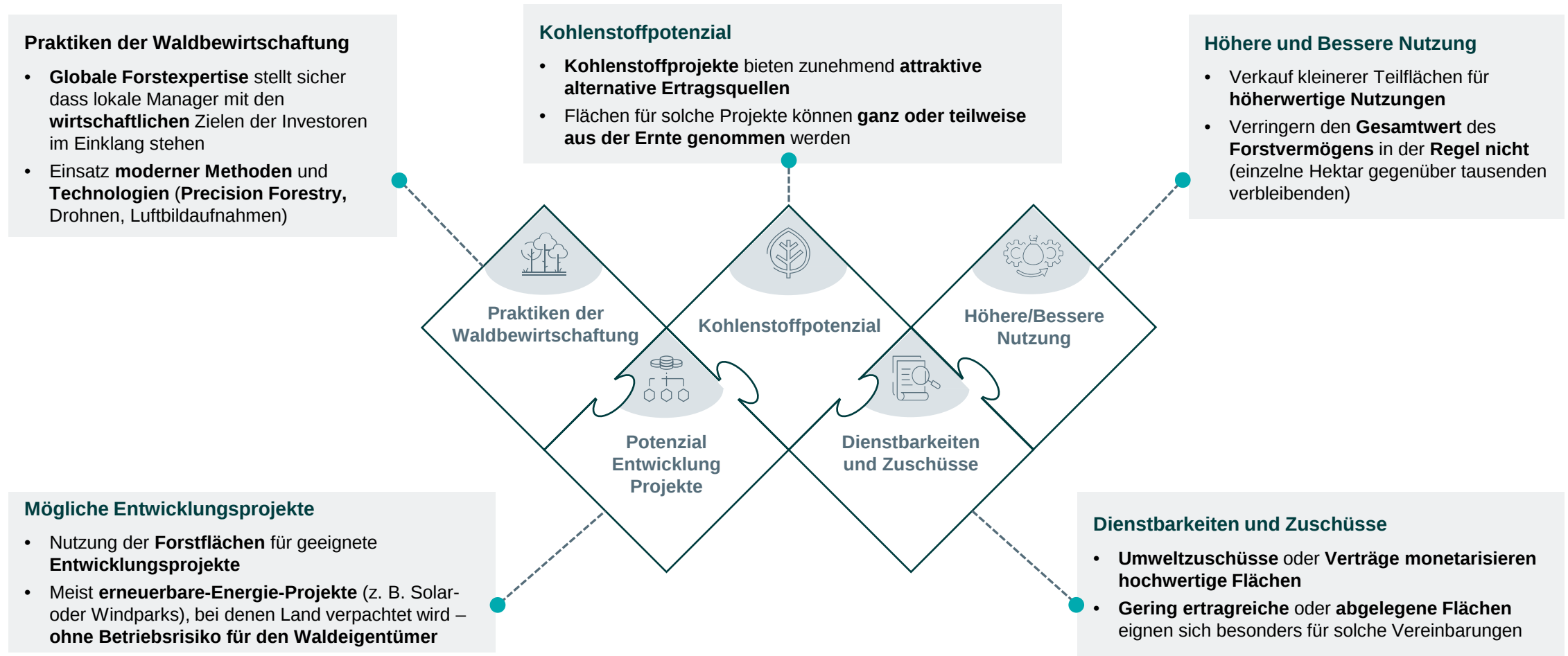
Großhandel, Bau- und Verpackungsmärkte

Endanwendungen

Bauwesen, Möbel, Verpackungen, Papier und Energie

Wertschöpfungsmechanismen

Die zentralen Werttreiber der Forst-Investments verbinden biologisches Wachstum mit Marktchancen



Strukturelle Treiber von Angebot und Nachfrage im Holzmarkt

Demografische Trends, begrenztes Angebot und Klimaziele treiben die langfristige Nachfrage

Strukturelle Treiber von Angebot und Nachfrage

Urbanisierung & Bau

- **Starke Urbanisierung** bis 2050 (4,4 → 6,7 Mrd. Menschen)
- **Wachsende Mittelschicht** in Schwellenländern
- Steigende **Nachfrage nach Wohnraum, Möbeln & Verpackung**
- **Bauaktivität** als zentraler Treiber des Holzverbrauchs

Angebot & Ungleichgewichte

- **Nachfrage wächst** (~3,1 % p.a.)
- **Angebot langfristig begrenzt** (Land & Wachstum)
- Erwartetes **Angebotsdefizit** langfristig
- Unterstützt **steigende Holzpreise**

Dekarbonisierung

- Holz als Ersatz für **CO₂-intensive Materialien** (z. B. Beton, Stahl)
- **Politische Klimaziele** können regional Nachfrage erhöhen
- **Neue Bauweisen** (z. B. Holzbau) verstärken Nutzung
- Bedeutender Treiber in **entwickelten Märkten**

03

Charakteristika von Waldinvestments

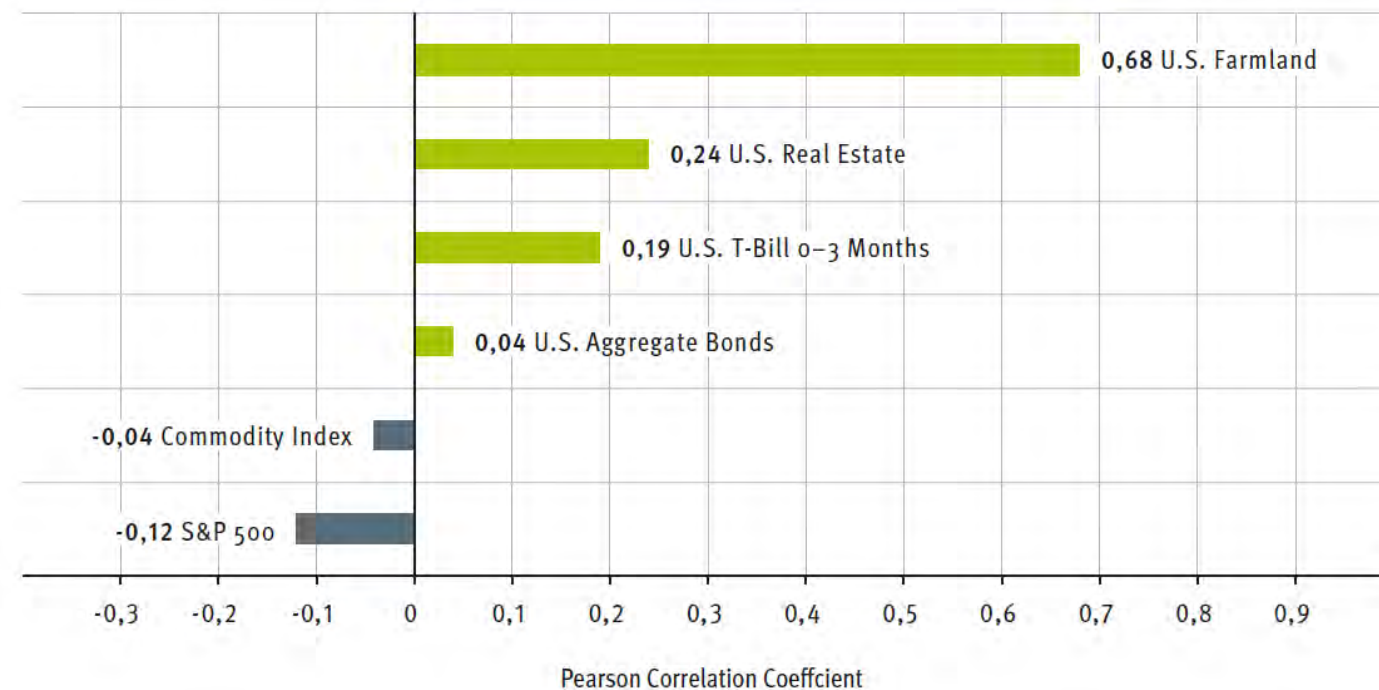
Korrelation mit traditionellen Anlageklassen

Forstinvestments bieten durch geringe Korrelation eine effektive Diversifikation im Portfolio

Geringe Korrelation als Diversifikationsvorteil

- Forstinvestments weisen historisch eine **geringe Korrelation zu Aktien, Anleihen und Immobilien** auf
- **Wertentwicklung** verläuft weitgehend **unabhängig** von klassischen Finanzmärkten
- **NCREIF Timberland Index** dient als etablierter **Benchmark** für institutionelle Forstinvestments in den USA
- Biologisches Wachstum der Bäume entkoppelt Erträge von **makroökonomischen und geopolitischen Faktoren**
- Reduziert **Portfolio-Volatilität** und wirkt **stabilisierend** in Marktphasen mit hoher Unsicherheit

Korrelationskoeffizient des NCREIF Timberland Index mit anderen Anlageklassen

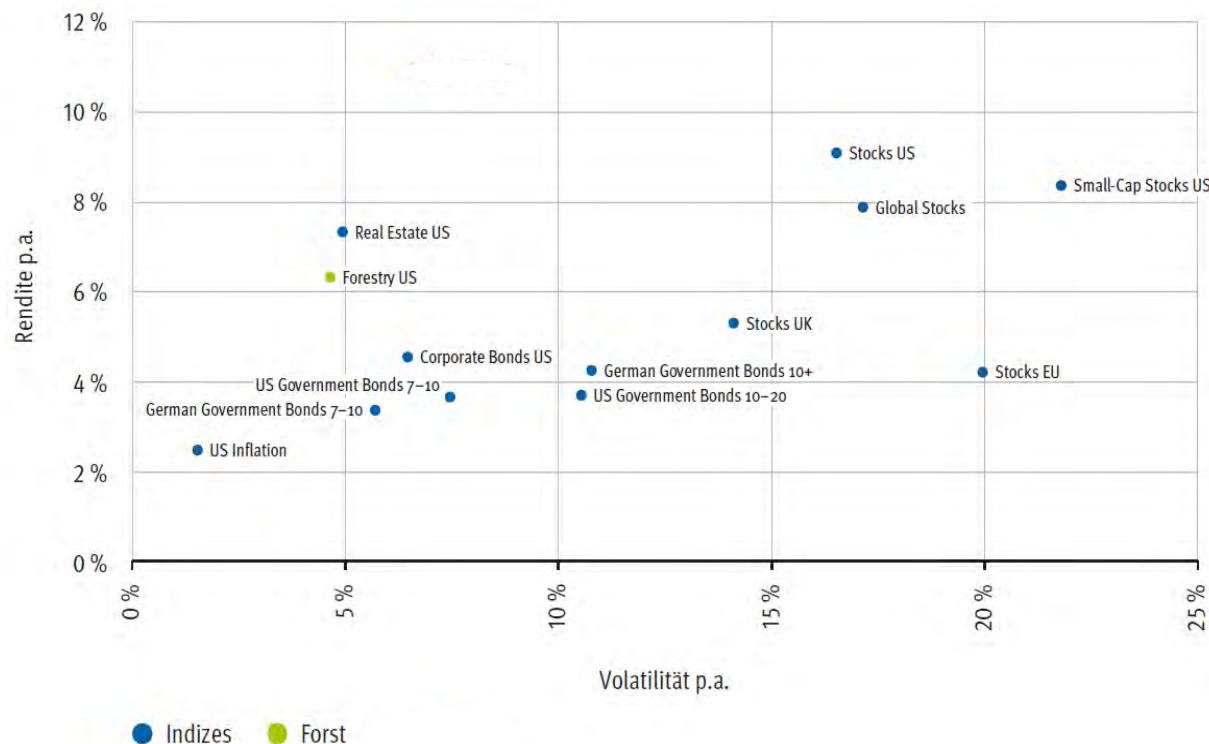


Quelle: U.S. Aggregate Bonds (Bloomberg US Aggregate: Government Related Index); U.S. T-Bill 0-3 Months (S&P U.S. Treasury Bill 0-3 Month Index); S&P 500 (S&P 500 EQUAL WEIGHTED 15% WHT Index); Commodity Index (Bloomberg Commodity Index); Real Estate US (US NCREIF Property Index); Forestry US (US NCREIF Total Return Timberland Index); LSEG Datastream, Bloomberg. Vierteljährliche Zeitreihen vom 31-03-2001 bis 31-12-2024

Volatilität und Renditen

Forstinvestments können geringe Volatilität mit risikoadjustierten Renditen kombinieren

Rendite-Risiko-Profil unterschiedlicher Assetklassen



Stabile Renditen bei geringer Volatilität

- Forstinvestments kombinieren stabile Erträge mit attraktiver **risikoadjustierter Performance**
- Geringere Volatilität durch **biologisches Wachstum unabhängig von Konjunkturzyklen**
- „**Store-on-the-stump**“-Strategie ermöglicht bis zu einem gewissen Grad aktives Cashflow- und Preismanagement
- **Hohe Flexibilität:** Ernte kann meist verschoben werden, laufende Kosten bleiben vergleichsweise gering
- Historisch solide Renditen bei **niedriger Standardabweichung** (hohe Sharpe Ratios)
- **Mehrere potentielle Renditequellen:** Holzverkauf, Landwertsteigerung, Nebenprodukte & CO₂-Zertifikate*
- Besonders attraktiv für **langfristige Investoren** (z. B. Pensionskassen, Versicherungen), Illiquidität muss akzeptiert werden

Stocks EU (EURO STOXX 50 Net Return EUR); Global Stocks (MSCI World Net Total Return USD); Stocks US (S&P 500 TR); Small-Cap Stocks US (Russell 2000 TR); Stocks UK (FTSE 100 Total Return Index GBP); Corporate Bonds US (Blomberg US Corporate TR Value Unhedged USD); US Government Bonds 7-10 (iBoxx USD Treasuries 7-10Y TR Index); US Government Bonds 10-20 (ICE U.S. Treasury 10-20 Year TR Index); Germany Government Bonds 7-10 (iBoxx Euro Germany Sovereign 7-10 Total Return Index); Real Estate US (US NCREIF Property Index); Forestry US (US NCREIF Total Return Timberland Index); Farmland US (US NCREIF Total Return Farmland Index); US Inflation (US CPI Urban Consumers SA); Germany Covered Capped 7-10 (iBoxx Germany Covered Capped 7-10 TR)
Quelle: Bloomberg. Vierteljährige Zeitreihen vom 30.12.2005 bis 31.12.2025.

Die Renditeberechnungen basieren auf den lokalen Renditen der Indizes in der jeweiligen Notierungswährung und berücksichtigen keine Währungs- oder Absicherungseffekte, die ein Investor erfahren haben könnte. Daher sind Renditen von Vermögenswerten in unterschiedlichen Währungen nicht direkt vergleichbar. Der Verbraucherpreisindex (CPI) ist als solcher nicht investierbar und eignet sich für den Vergleich von Renditen, jedoch nicht von Volatilitäten. Die jährlichen Renditen (p. a.) wurden als durchschnittliche jährliche Wachstumsrate (Compound Annual Growth Rate, CAGR) auf Basis der Indexstände zum Jahresende 2005 und 2025 der jeweiligen Indizes berechnet. Für einige Indizes wurden vierteljährliche Gesamtrenditen als Ausgangsbasis verwendet; die entsprechenden Indexstände wurden durch Aufzinsung dieser quartalsweisen Renditen ermittelt. Das Risiko wird als annualisierte Volatilität gemessen, berechnet auf Grundlage der annualisierten Standardabweichung der vierteljährlichen Renditen der Indizes.

* Die Generierung von CO₂-Zertifikaten ist abhängig von der Existenz und dem Umfang / Inhalt eines entsprechenden gesetzlich geregelten Handelssystems im jeweiligen Investitionsraum.

Inflation und antizyklische Eigenschaft

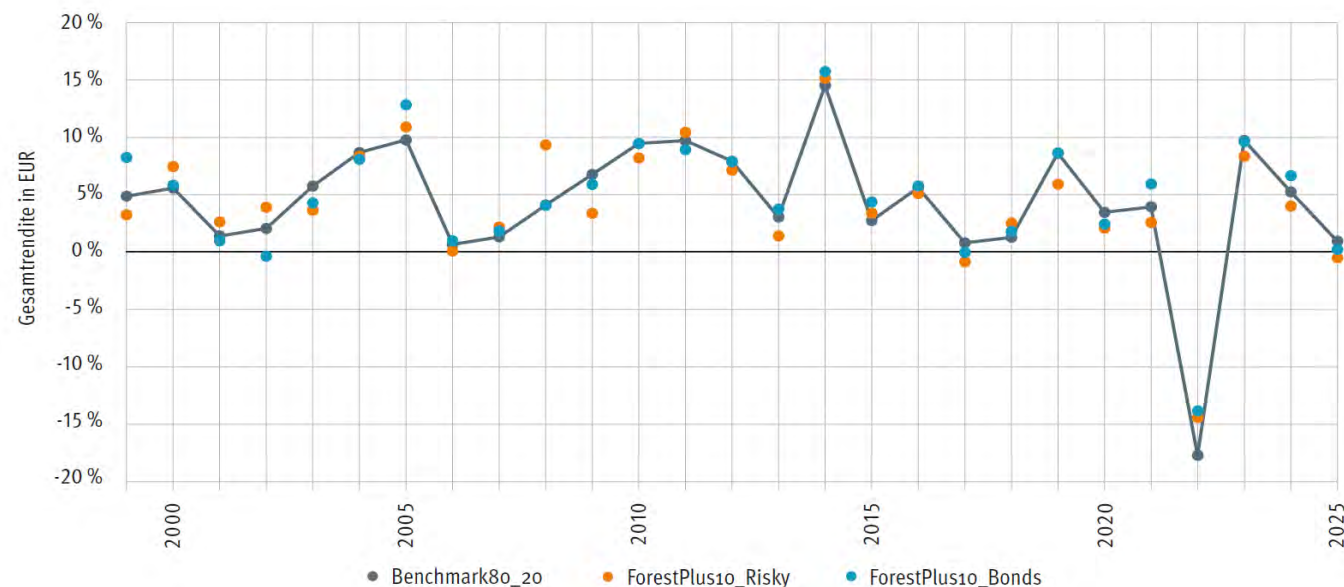
Forstinvestments bieten positive Korrelation mit der Inflation und wirken stabilisierend

Inflationsdynamik und antizyklisches Verhalten

- Forstinvestments zeigen eine stabile positive **Korrelation zur Inflation** (~0,6)
- Holz und Land als **reale Vermögenswerte** profitieren von steigenden Preisen
- Biologisches Wachstum** bleibt unabhängig von Zins- und Konjunkturzyklen
- Antizyklisches Verhalten** gegenüber Aktienmärkten in steigenden Zinsphasen
- Steigende Zinsen** belasten Aktienbewertungen, während Forst stabil bleibt
- Forst trägt zur **Stabilisierung und Glättung** von Portfolios bei

Performanceeffekte einer Beimischung von 10 % Forstinvestments zu einer 80/20-Benchmark in EUR¹

Portfolio	Rendite p.a.	Volatilität p.a.	Sharpe-Ratio	Jahre mit Out-performance
Benchmark80_20	4,5 %	4,8 %	0,95 %	n.a.
Forest-Plus10_Risky	4,4 %	4,6 %	0,96 %	42,0 %
Forest-Plus10_Bonds	5,0 %	4,7 %	1,05 %	58,0 %



¹Das Diagramm zeigt eine Simulation, bei der einer 80/20-Benchmark 10 % Forstwirtschaft hinzugefügt werden – entweder durch Ersetzen eines Teils der Aktien- oder des Rentenanteils – sowie eine jährliche Rebalancierung (am Jahresende) auf die Zielgewichtungen. Für jedes Jahr zeigen wir die jährliche Haltedauer-Rendite der simulierten Portfolios. Die Simulation basiert auf vierteljährlichen Zeitreihen des MSCI World Net Total Return USD Index, des IBOXX Euro Germany Sovereign 7–10 Total Return Index und des NCREIF Total Return Timberland Index, bezogen von Bloomberg. In USD angegebene Zeitreihen wurden durch Multiplikation mit dem EUR/USD-Wechselkurs zum Quartalsende (ebenfalls von Bloomberg) in EUR umgerechnet. Die Simulation berücksichtigt keine zusätzlichen potenziellen Effekte wie Gebühren, Transaktionskosten, Liquidität, Handelbarkeit etc. Quelle: MEAG Research (2025)

04

Management- strukturen



Anlageformen

Forstanlagen lassen sich grundsätzlich in Brownfield- und Greenfield-Assets unterteilen



Brownfield-Assets

- Erwerb von Flächen mit bestehenden Wäldern, Infrastruktur und operativen Prozessen
 - bietet sofortige Cashflows und geringere Entwicklungsrisiken



Greenfield-Assets

- Umwandlung von ertragsschwachen Agrar- und Brachflächen in neue Forstplantagen
 - ist mit höheren Anfangsinvestitionen und längeren Entwicklungszyklen verbunden, kann aber zusätzliches Potenzial durch die Generierung von CO₂-Zertifikaten¹ sowie Wertsteigerungen von Land und Ernte bieten

¹Die Generierung von CO₂-Zertifikaten ist abhängig von der Existenz und dem Umfang / Inhalt eines entsprechenden gesetzlich geregelten Handelssystem im jeweiligen Investitionsraum.

Managementstrukturen in Forstinvestments

Asset- und Property-Manager übernehmen unterschiedliche Rollen entlang der Wertschöpfungskette

Asset Managers (AM)

- Strategische Steuerung der Forstinvestments
- Auswahl von Regionen, Strategien und Property Managern
- Strukturierung von Transaktionen und Portfoliointegration
- Sicherstellung finanzieller Ziele und Entwicklung geeigneter ESG-Strategien



Property Managers (PM)

- Operatives Management der Waldflächen vor Ort
- Durchführung von Waldbaumaßnahmen, Durchforstung und Infrastrukturpflege
- Umsetzung der Bewirtschaftungsstrategie
- Einhaltung von Zertifizierungsstandards (z. B. FSC¹, PEFC²), soweit verfügbar und anwendbar



Management wird häufig an Timberland Investment Management Organizations (TIMOs) delegiert.

Zwei typische Strukturen:

Vertikal integriert: TIMOs bieten Asset- und Property-Management aus einer Hand

Getrennt: Asset Manager steuert externe Property Manager

¹ Forest Stewardship Council: Internationaler Standard für verantwortungsvolle Waldbewirtschaftung ² Programme for the Endorsement of Forest Certification: Internationale Dachorganisation für nationale Zertifizierungssysteme

Aktive Bewirtschaftung von Forstflächen

Aktive Bewirtschaftung ist zentral für Wertentwicklung und die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten



Wiederkehrende Managementmaßnahmen

- Anpflanzung und Aufforstung¹
- Durchforstung und Instandhaltung
- Planung und Durchführung der Holzernte
- Reinvestitionen in Infrastruktur und Waldpflege



Nachhaltigkeitsmaßnahmen²

- Schutz von Biodiversität, Boden und Wasserressourcen
- Aktivitäten zum Wildtierschutz
- Bildungsangebote
- Einhaltung internationaler Zertifizierungsstandards



Ziel der aktiven Bewirtschaftung

- Langfristige Wertsteigerung der Waldflächen
- Stabile Holzerträge über den Lebenszyklus des Waldes
- Integration von ökonomischen und ökologischen Zielen

¹ Auswahl geeigneter Baumarten unter Berücksichtigung der Standortbedingungen und der Marktanforderungen

² Auswahl an möglichen Nachhaltigkeitsmaßnahmen auf Forstflächen. Im Einzelfall sind diese nach Geeignetheit und Anwendbarkeit individuell estzulegen.

Zentrale Investmentstrukturen

Forstinvestments können über unterschiedliche Strukturen umgesetzt werden

Fondsinvestments	SMA's	Direktinvestitionen	Fremdkapital
• Potenziell geeignet für Erstinvestoren • Diversifikation über mehrere Regionen & Assets • Zugang zu professionellen Fondsmanagern • Geringerer Einfluss auf Einzelinvestitionen • Standardisierte Struktur, geringere Flexibilität	• Individuelle Anlagestrategie & hohe Einflussnahme auf Auswahl der Assets • Potenziell geeignet für größere Mandate (i. d. R. >100 Mio. €) • Kombination aus Diversifikation & Individualisierung • Aktive Begleitung durch Investor möglich, deshalb eigene Expertise vorteilhaft	• Maximale Kontrolle über Portfolio & Entscheidungen • Höchste Flexibilität bei Strategie & Umsetzung • Erfordert internes forstwirtschaftliches Know-how • Hohe operative Verantwortung	• Fremdkapital dient meist als Ergänzung, nicht als Kernstrategie • Zins & Tilgung müssen aus laufenden Erträgen bedient werden • Einschränkung von Flexibilität (z. B. „store-on-the-stump“) • Häufig nur begrenzter Einsatz (≈ bis 20 % des Volumens) als Überbrückungsfinanzierung

Zentrale Investmentstrukturen

Forstinvestitionen können je nach Größe des Investors, regulatorischen Anforderungen und gewünschtem Maß an Kontrolle über unterschiedliche Strukturen umgesetzt werden.

05

Regionale Unterschiede

MEAG



Regionale Charakteristika und globale Diversifizierung

Standortfaktoren bestimmen Attraktivität und Diversifikationspotenzial von Timberland-Investments

Wichtige Bewertungskriterien für Investmentregionen



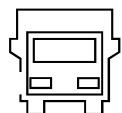
Rechtssicherheit

- Stabiler Rechtsrahmen und sichere Eigentumsrechte
- Klare Umweltregulierung und Governance-Strukturen



Regionale Holzmärkte

- Zugang zu lokalen Holz- und Agrarmärkten
- Gute Preisfindung und ausreichende Liquidität



Operative Infrastruktur

- Straßennetz und Transportlogistik
- Nähe zu Sägewerken und Verarbeitungsanlagen



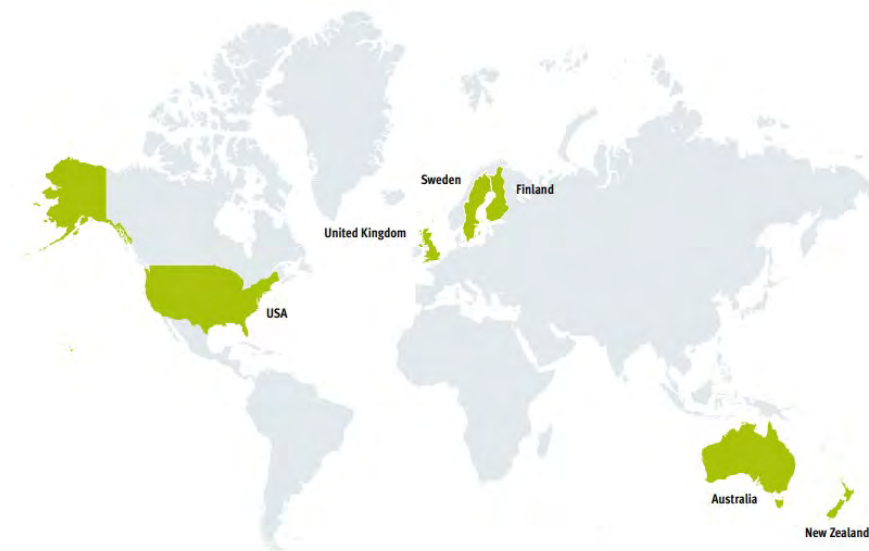
Erfahrene Manager

- Verfügbarkeit von Asset- und Property-Managern
- Nachgewiesene operative Expertise



Biologisches Wachstumspotenzial

- Klima, Bodenqualität und Wachstumsraten
- Geeignete Baumarten (z. B. Kiefer, Eukalyptus)



Bevorzugte Investitionsregionen der MEAG

Ziel globaler Diversifikation

Globale Allokation kann **biologische, politische und marktbezogene Risiken streuen** und die **Portfolioeffizienz verbessern**.

Forstwirtschaftliche Investitionsregionen (1/4)

USA - Einer der größten und liquidesten Timberland-Märkte weltweit

USA

Marktcharakteristika

- Hohe Marktliquidität mit Transaktionen in der Regel zwischen 20 und 300 Mio. USD
- Breite Investorenbasis: TIMOs, staatliche Pensionsfonds und andere institutionelle Investoren
- Hoch entwickelte Infrastruktur und qualifizierte Manager
- Stabile politische Rahmenbedingungen und starke Eigentumsrechte

Wichtige Investmentregionen

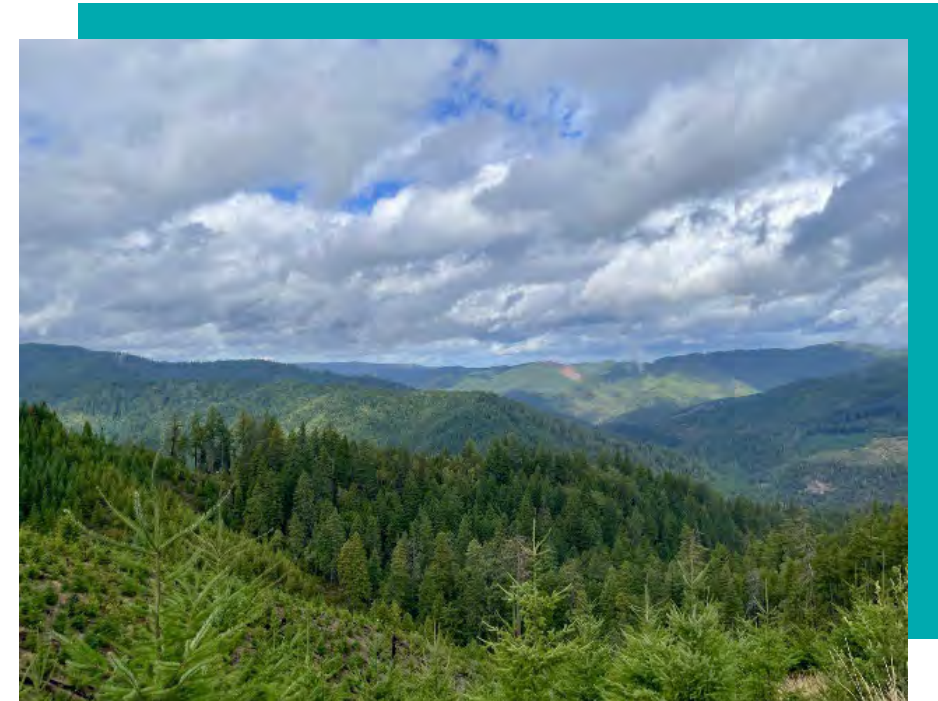
US South: Georgia, Alabama, Mississippi, Louisiana, Texas, Arkansas, North und South Carolina

Pacific Northwest: Oregon, Washington, Nordkalifornien:

Great Lakes / North: Wisconsin, Michigan, Minnesota, Pennsylvania



Regionale Diversifikation innerhalb der USA ermöglicht **unterschiedliche Baumarten, Holzmarktzyklen und Risikoprofile.**



Forst-Asset der MEAG in den USA

Forstwirtschaftliche Investitionsregionen (2/4)

Ozeanien - Etablierte Timberland-Märkte mit hoher Produktivität und nachhaltiger Bewirtschaftung

Ozeanien

Marktcharakteristika

- Australien und Neuseeland zählen zu den wichtigsten Timberland-Märkten der Region
- Investitionsmöglichkeiten in Greenfield- und Brownfield-Projekten
- Gesetzlich geregelte CO₂-Zertifikatsysteme
- Transparente Märkte und stabile Rahmenbedingungen unterstützen Investitionen

CO₂-Zertifikatsysteme

- Ermöglichen frühzeitige Cashflows
- Verfügen über eine eigene Preisentwicklung
- Sorgen für eine zusätzliche Diversifikation innerhalb des Forst-Assets

Marktstruktur

- Transaktionen meist im Bereich von ca. 5–50 Mio. AUD / NZD
- Erstklassige Transaktionen erfordern fundierte Marktkenntnisse und lokale Ressourcen



*Forst-Asset der
MEAG in Neuseeland*



*Forst-Asset der
MEAG in Australien*

Forstwirtschaftliche Investitionsregionen (3/4)

Europa - Diversifizierter Markt mit etablierten Holzmärkten und regional unterschiedlichen Renditeprofilen

Europa

Marktcharakteristika

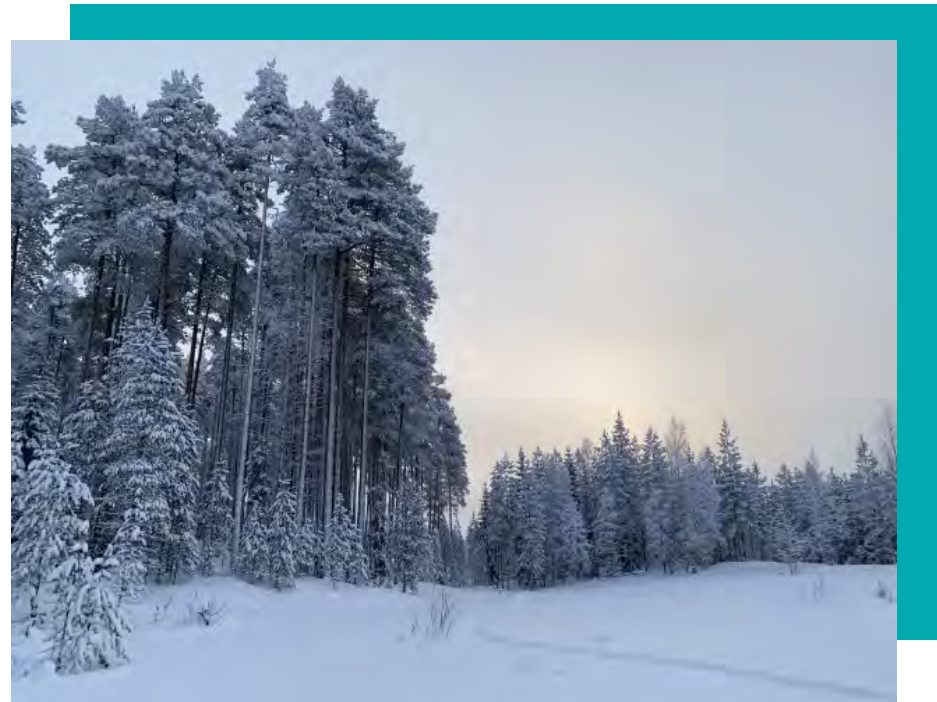
- Timberland-Investments in vielen europäischen Ländern möglich
- Große Vielfalt an Baumarten, Waldbeständen und Marktstrukturen
- Stabile institutionelle Rahmenbedingungen in vielen Kernmärkten

Wichtige Investmentregionen

Nordeuropa / Skandinavien: etablierte Holzmärkte, stabile Nachfrage, starke Forstindustrie insbesondere in Finnland und Schweden, erfahrene Manager, attraktive Rahmenbedingungen für institutionelle Investoren

Mitteleuropa: Deutschland und Frankreich mit stabilen Märkten, jedoch häufig niedrigeren Renditen aufgrund hoher Waldpreise

Osteuropa: z. B. Rumänien mit größeren Flächen und Wachstumspotenzial, jedoch teilweise höhere politische und institutionelle Risiken



Forst-Asset der MEAG in Finnland



Europa bietet Investoren **regionale Diversifikation über unterschiedliche Marktstrukturen, Baumarten und Risiko-Rendite-Profile.**

Forstwirtschaftliche Investitionsregionen (4/4)

Unterschiedliche Märkte mit stabilen Ressourcen in Kanada und hohen Wachstumsraten in Südamerika

Kanada

Marktcharakteristika

- Land ist durch weitläufige Wälder geprägt, die sich größtenteils in ihrem naturnahen Zustand befinden
- Gut entwickelte Forstindustrie und etablierte Exportmärkte für Holzprodukte
- Stabile politische und institutionelle Rahmenbedingungen
- Große Teile der Wälder befinden sich jedoch im privaten Besitz, was zu geringeren durchschnittlichen Transaktionsvolumina führt
- Größter Teil der geernteten Holzmenge wird in die USA exportiert, wodurch Lieferverträge in USD denominated sind, was zu Wechselkursvolatilität führen kann

Südamerika

Marktcharakteristika

- Hohe biologische Wachstumsraten durch tropisches bzw. subtropisches Klima
- Brasilien bietet im Süden viele land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, aber Herausforderungen bei Infrastruktur politische Stabilität und Währungsrisiken
- Chile, Uruguay und Paraguay mit vergleichsweise stabileren Rahmenbedingungen
- Dennoch weitere Risiken durch Klimawandel (Dürre, Brände) sowie monopolistische Strukturen in der Holzindustrie
- Nicht abgegoltene Risikoprämie im Vergleich zu stabileren Volkswirtschaften wie Australien und Neuseeland



Trotz **stabiler Ressourcenmärkte und etablierter Forststrukturen** in Kanada **bevorzugen** viele institutionelle Anleger die **USA**, während Südamerika durch **hohe Produktivität und Wachstumspotenzial** bei gleichzeitig **höheren Risiken** geprägt ist.

Rechtlicher Hinweis

Dieses Dokument dient Werbezwecken und sein Inhalt ist vertraulich. Es ist untersagt, dieses Dokument oder darin enthaltene Informationen ganz oder teilweise zu vervielfältigen oder weiterzugeben. Insbesondere ist auch die Veröffentlichung im Internet untersagt.

Dieses Dokument richtet sich an professionelle Anleger. Es ist untersagt, dieses Dokument oder darin enthaltene Informationen ganz oder teilweise zu vervielfältigen oder weiterzugeben. Insbesondere ist auch die Veröffentlichung im Internet untersagt.

Dieses Dokument wird von der MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH („MEAG“), München, verbreitet. Die hierin enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die MEAG für zuverlässig hält. Diese Informationen sind jedoch nicht unbedingt vollständig und ihre Richtigkeit kann nicht garantiert werden. Alle Prognosen und Erwartungen unterliegen Risiken und Unsicherheiten. Die tatsächlichen Entwicklungen können daher erheblich von den geäußerten Erwartungen und Annahmen abweichen. Die MEAG behält sich das Recht vor, die beschriebenen Schätzungen zu ändern, und ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren. Die Wertentwicklung und Auszeichnungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung oder Auszeichnungen.

Dieses Dokument wird Ihnen ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Es stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten dar und ist auch nicht als Anlageberatung, Anlageempfehlung, Finanzanalyse oder Rating zu verstehen. Es enthält auch keine Verpflichtungen oder sonstigen Zusagen seitens der Unternehmen der Münchener Rück (Gruppe) zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten, zur Gewährung von Darlehen oder zur Tätigkeit sonstiger Investitionen in die hierin beschriebenen Projekte.

Die MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH ist eine Kapitalanlagegesellschaft im Sinne des deutschen Investmentgesetzes. Sie verwaltet Publikumsfonds und Spezial-AIFs mit unterschiedlichen Anlagefokussen und übernimmt auch die Finanzportfolioverwaltung für institutionelle Anleger, die nicht zur Münchener Rück (Gruppe) gehören. Die MEAG arbeitet im Rahmen der investitionsrechtlichen Bestimmungen eng mit der MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH zusammen. Letztere ist eine ausschließlich für die Unternehmensgruppe tätige Vermögensverwaltungsgesellschaft, die Finanz- und Immobilienportfolioverwaltungsdienstleistungen sowie Anlageberatung ausschließlich für Unternehmen der Münchener Rück (Gruppe) erbringt.

MEAG, ihre verbundenen Unternehmen und deren jeweilige Führungskräfte, Direktoren, Partner und Mitarbeiter, einschließlich der Personen, die an der Erstellung oder Veröffentlichung dieses Dokuments beteiligt sind, können von Zeit zu Zeit mit den Finanzinstrumenten handeln, diese besitzen oder als Berater in Bezug auf diese Finanzinstrumente tätig sein. Weder MEAG noch ihre verbundenen Unternehmen, Führungskräfte oder Mitarbeiter übernehmen irgendeine Haftung für Verluste, die direkt oder indirekt in irgendeiner Weise aus der Verwendung dieser Veröffentlichung oder ihres Inhalts entstehen.

Dieses Dokument und die darin enthaltenen Bewertungen und Informationen sind nicht für die Weitergabe an oder die Verwendung durch Personen oder Organisationen in Ländern oder Rechtsordnungen bestimmt, in denen eine solche Weitergabe gegen nationale Gesetze oder Vorschriften verstoßen würde. Insbesondere darf diese Veröffentlichung nicht in den Vereinigten Staaten, Kanada, Singapur oder dem Vereinigten Königreich verbreitet werden. Dieses Dokument richtet sich nicht an US-Personen, und die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht von US-Personen verwendet werden. Der Begriff „US-Personen“ im Sinne von Rule 902 der Regulation S des US Securities Act von 1933 (17 CFR §230.902) umfasst unter anderem Personen oder Unternehmen jeglicher Art, die Staatsbürger der Vereinigten Staaten sind oder ihren Wohnsitz in den Vereinigten Staaten haben oder nach dem Recht der Vereinigten Staaten gegründet wurden.

Alle Rechte vorbehalten. Weitere Informationen können angefordert werden. Alle Angaben sind, sofern nicht anders angegeben, auf dem Stand von **Juni 2025**.

MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH, Am Münchner Tor 1, 80805 München – Deutschland

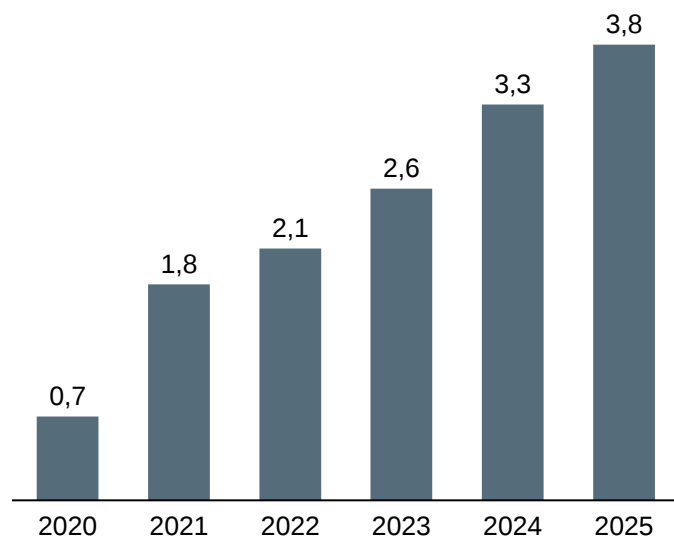
Appendix

Natural Capital auf einen Blick

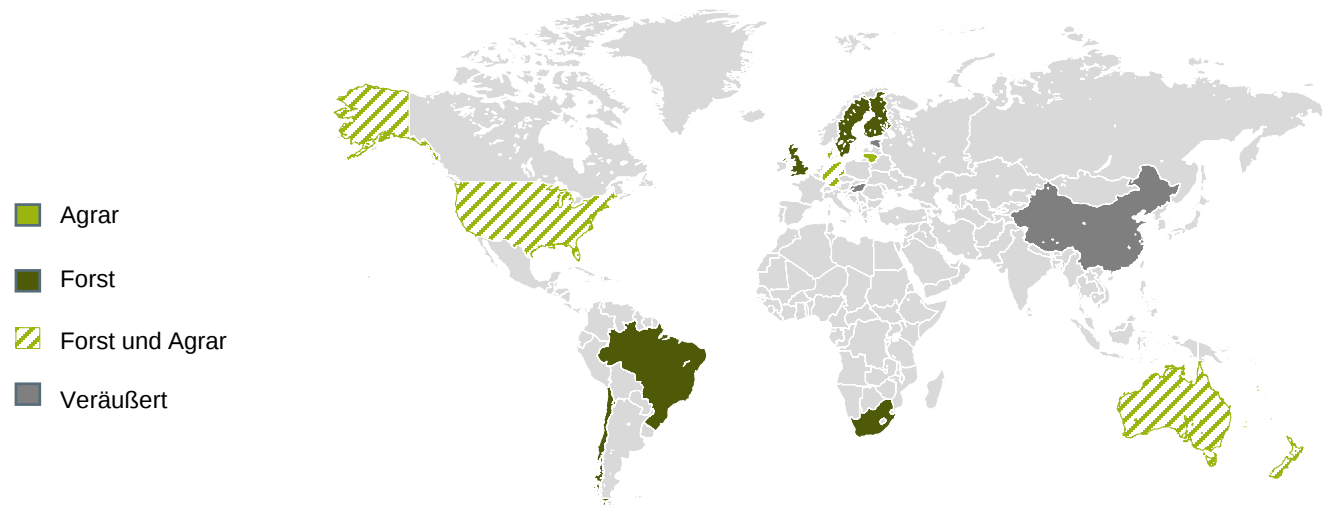
Eine vielfältige und stabile Anlageklasse

AuM Natural Capital*

In Milliarden €



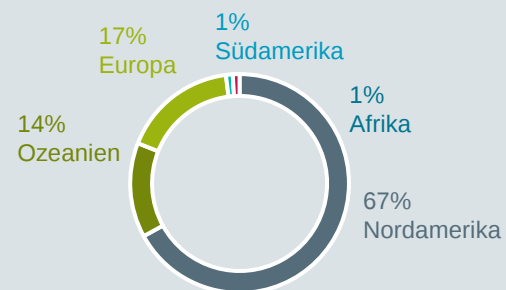
Portfolioübersicht



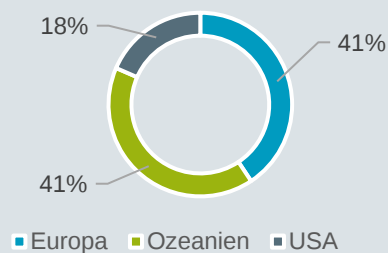
Gesamtfläche in Hektar



Regionale Verteilung Forstinvestments



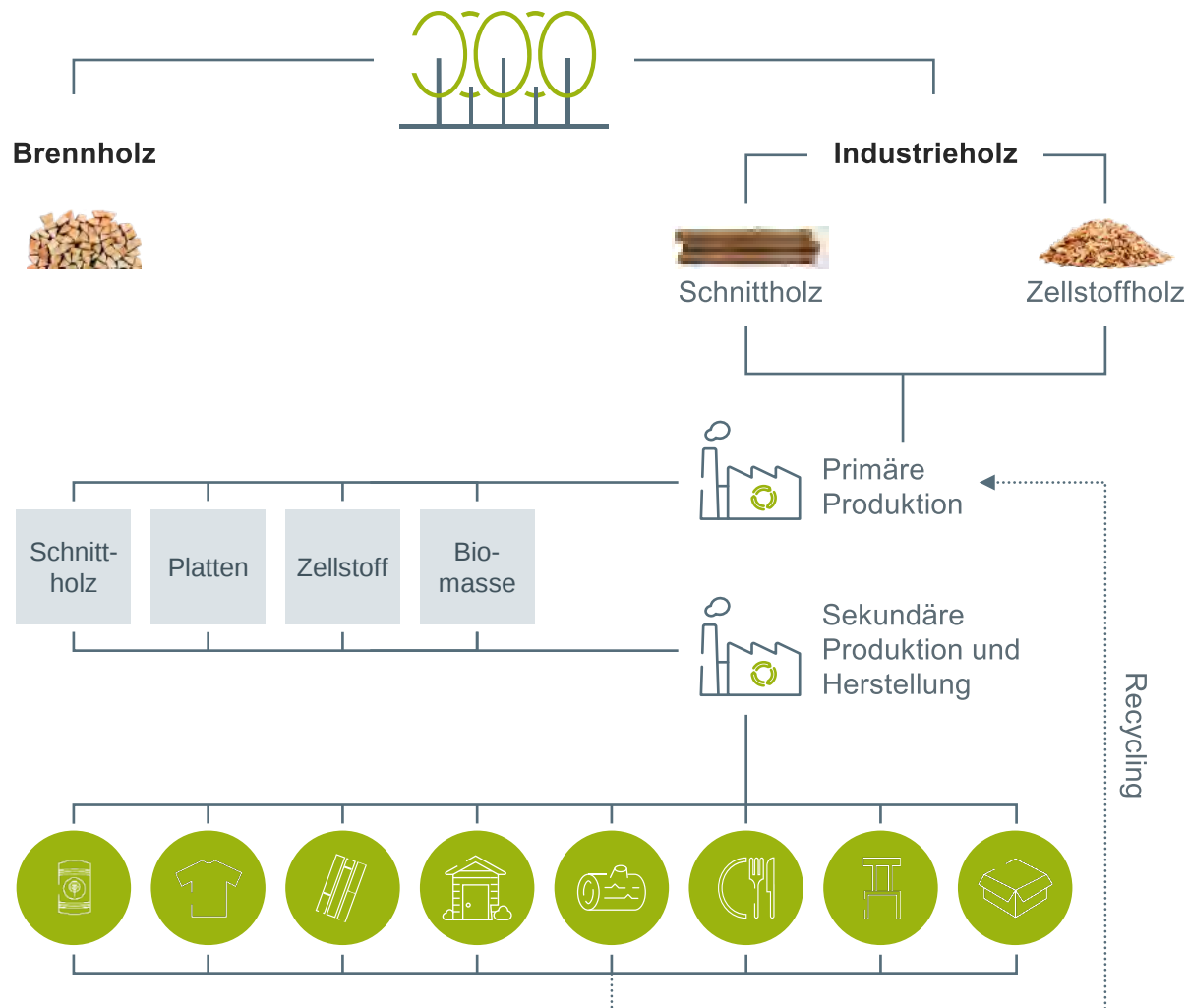
Regionale Verteilung Agrarinvestments



* Berücksichtigt die von MEAG KAG und MEAG AMG verwalteten Vermögenswerte. Alle für institutionelle Anleger verfügbaren Produkte werden von der MEAG Kapitalanlagegesellschaft mbH verwaltet oder beraten. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Indikator für zukünftige Erträge.

Rohstoff Holz

Holz ist ein natürlicher und erneuerbarer Rohstoff mit einem breiten und vielseitigen Anwendungsspektrum



Quelle: FAO, 2024.

01 Der globale Holzeinschlag lag 2023 bei rund 4 Mrd. M³.

02 Die UN-FAO erwartet, dass sich dieses Volumen bis 2050 verdreifachen wird

03 Dies dürfte eine vorsichtige Schätzung sein, da Biomasse zunehmend als Energiequelle eingesetzt wird

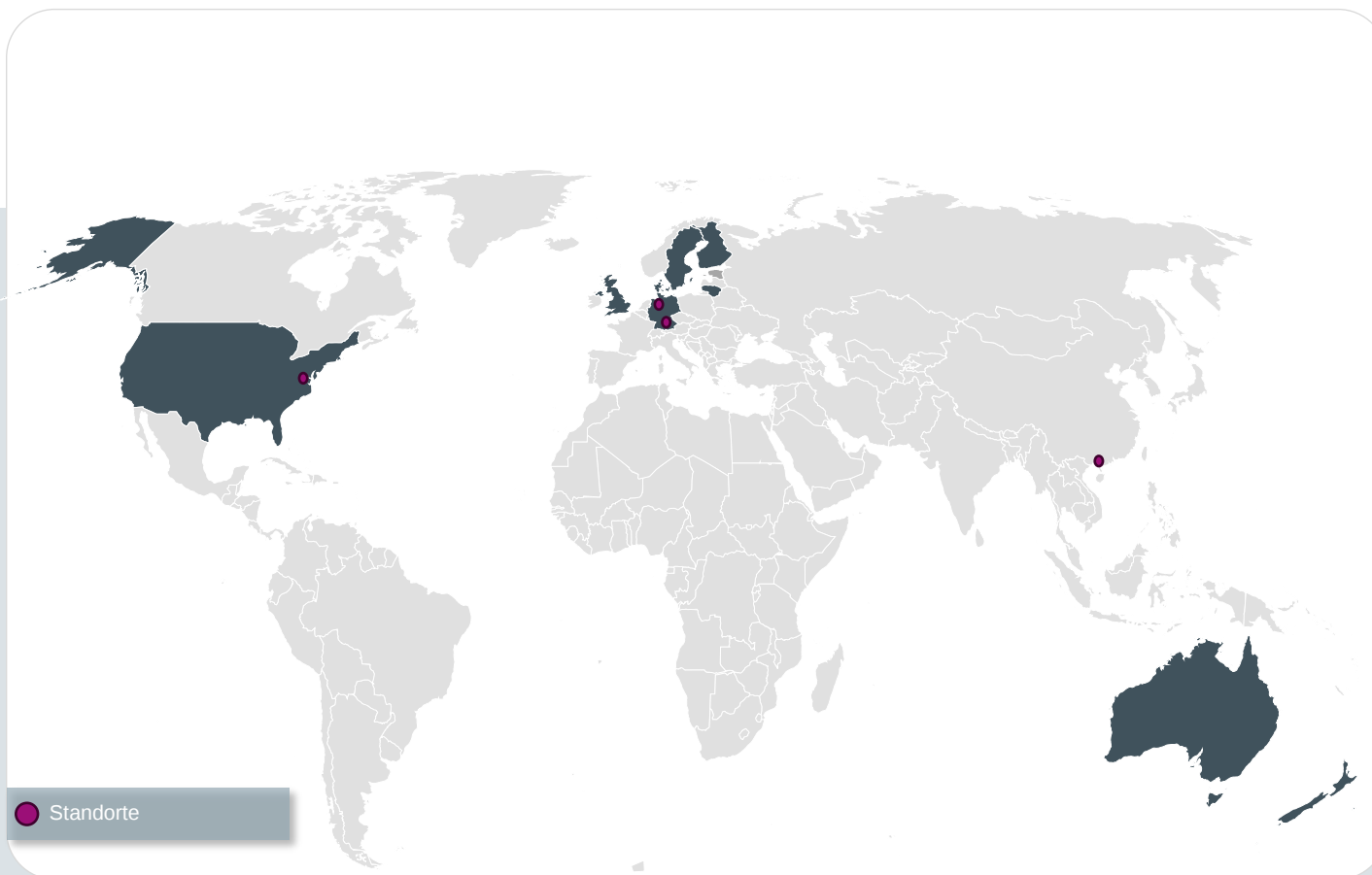
04 Schnittholz dient überwiegend Bauzwecken

05 Zellstoff ist die Grundlage für Verpackungsmaterial

06 Holz bindet Kohlenstoff über einen langen Zeitraum

Wichtige Investitionskriterien für Forst und Agrar

Fundament für stabile, nachhaltige und wachstumsstarke Anlagen



01

Rechtssicherheit

Investitionsregionen müssen über verlässliche rechtliche Rahmenbedingungen und gesicherte Eigentumsverhältnisse verfügen

02

Regionale Rohstoffmärkte

Zugang zu gut entwickelten lokalen Märkten für Holz- und Agrarprodukte

03

Operative Infrastruktur

Gute Qualität der Straßen-, Transport- und Verarbeitungsinfrastruktur ist Voraussetzung

04

Biologisches Wachstumspotenzial

Auswahl von Regionen mit stabilem Klima, fruchtbaren Böden und hohem biologischem Wachstumspotenzial.

Werttreiber, Kosten- und Ertragsfaktoren in Forst- und Agrarinvestments über den Lebenszyklus einer Investition



Ertragsfaktoren

Quellen der Rendite, die im Zeitverlauf aus landbasierten Investments entstehen:

- Operative Erträge aus Holzeinschlag
- Stabile und planbare Einnahmen aus langfristigen Pachtverträgen
- Monetarisierung von CO₂-Zertifikaten¹



Kostenfaktoren

Wesentliche operative und administrative Ausgaben im Lebenszyklus der Investition:

- Regelmäßige forstliche oder landwirtschaftliche Maßnahmen
- Kosten für Flächen- und Asset-Management, Reporting usw.
- Zusätzliche Kosten können durch die Einhaltung von Zertifizierungsstandards entstehen

¹Die Generierung von CO₂-Zertifikaten ist abhängig von der Existenz und dem Umfang / Inhalt eines entsprechenden gesetzlich geregelten Handelssystems im jeweiligen Investitionsraum.

Engagement der MEAG über den gesamten Lebenszyklus von Forst- und Agrarinvestments



Ansatz für alternative Anlagen bei MEAG

Wir konzentrieren uns darauf, Kunden maßgeschneiderte und renditestarke Anlagelösungen zu bieten

Strategische Anlagelösungen

- Breit aufgestellte Lösungen, betreut von erfahrenen Investmentexperten
- Anlageklassen, die sich von Immobilien bis zur Forstwirtschaft entwickelt haben
- Selektiver Ansatz für Schlüsselmärkte diversifiziert nach Anlageklassen

Stärke der Partnerschaft

- Herkunft – Asset Manager im Dienst unserer Muttergesellschaft Munich Re Group
- Technologie – Langjährige Partnerschaft zwischen MEAG und Munich Re mit marktführender Analysekompetenz
- Nachhaltigkeit – Geleitet von der Klimastrategie von Munich Re, das Ziel bis 2050 Netto-Null-Emissionen aus Kapitalanlagen zu erreichen; MEAG unterstützt dieses Ziel durch eine eigene Klimastrategie*



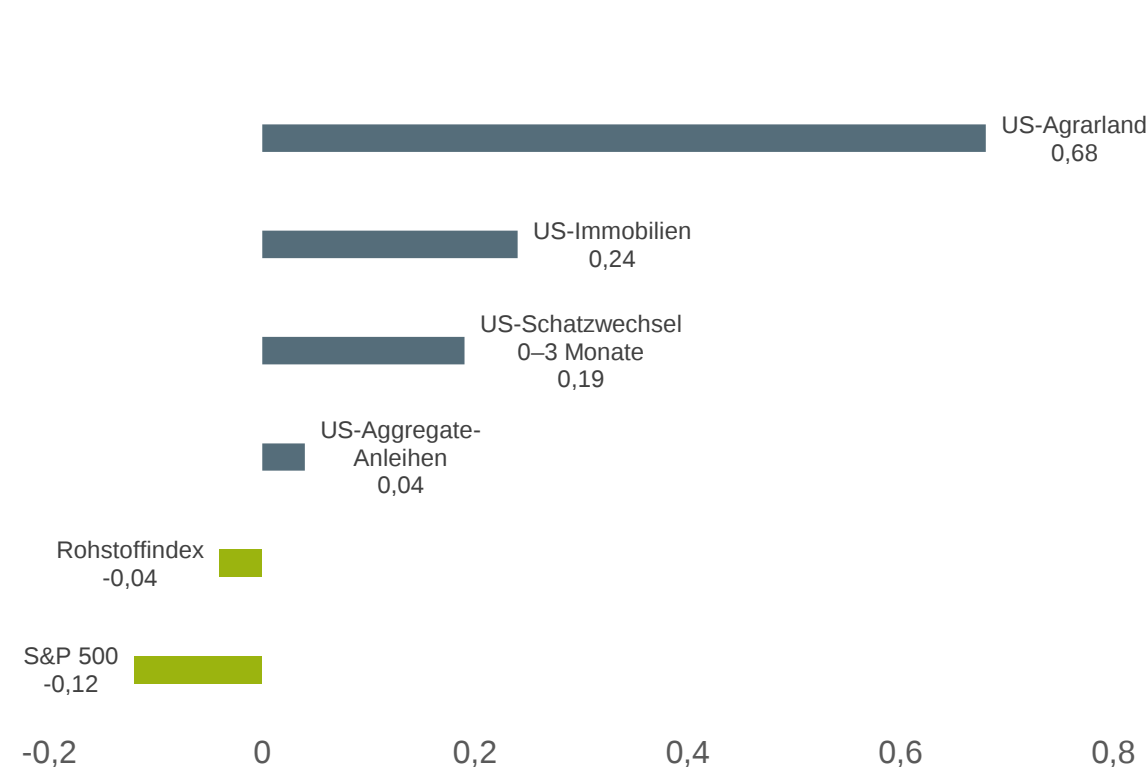
Gezieltes Renditemanagement

- Strenger Investmentprozess zur Erzielung attraktiver Renditen
- Aktives Risikomanagement zur Unterstützung der Anlageziele
- Flexibler Ansatz, abgestimmt auf die Zielvorgaben der Investoren

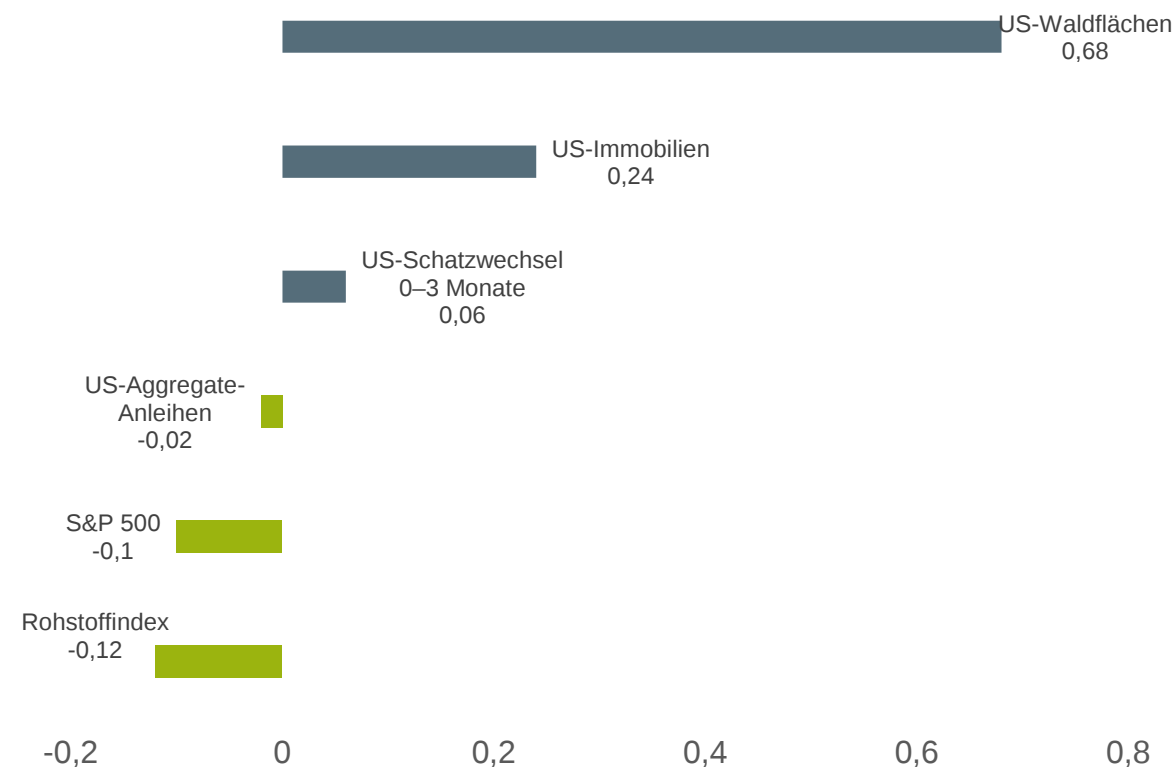
*MEAG-Klimastrategie

Forst- und Agrarinvestments: Diversifizierung durch geringe Marktkorrelation

Korrelation mit Forstinvestments



Korrelation mit Agrarinvestments



Korrelationskoeffizienten berechnen lineare Korrelationen in lokaler Währung vom 30.06.1999 bis zum 31.12.2024 für vierteljährliche Renditen. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für zukünftige Ergebnisse.

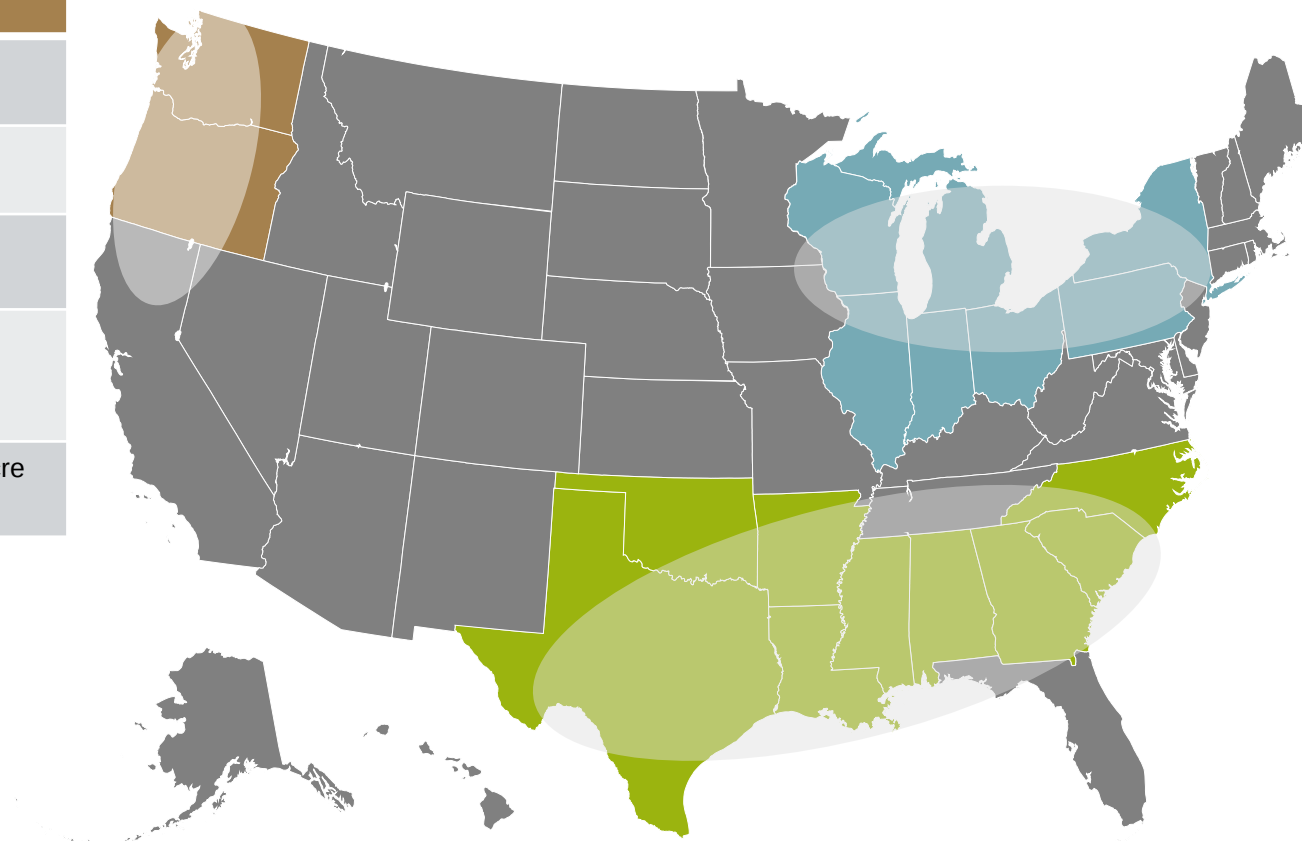
- US-Waldflächen → NCREIF Timberland
- US-Agrarland → NCREIF Farmland
- US-Immobilien → NCREIF Property

- US-Aggregate-Anleihen → Bloomberg US Aggregate: Index für staatliche Anleihen
- US-Schatzwechsel 0-3 Monate → S&P US-Schatzwechsel 0-3 Monate Index
- S&P 500 → S&P 500 EQUAL WEIGHTED 15 % WHT Index
- Rohstoffindex → Bloomberg Commodity Index

In den Vereinigten Staaten gibt es drei wichtige Regionen für Waldinvestitionen mit unterschiedlichen Merkmalen und Marktdynamiken

Pazifischer Nordwesten

Baumarten	Douglasie und Hemlocktanne
Umtriebszeit	35 bis 50 Jahre
Erwartete IRR	~ 5 %*
Niederschlag	~2.500 – 4.300 mm jährlich. Ähnlich wie im Amazonas-Regenwald
Durchschn. Preis	6.000 – 12.000 USD/Acre



Norden

Baumarten	Vorwiegend Hartholz (z.B: Buche, Gelbbirke und Rotahorn)
Rotation	40 bis 80 Jahre
Erwartete IRR	~4 – 5 %
Niederschlag	~1.500 – 2.000 mm jährlich. Ähnlich wie in München, Deutschland
Durchschn. Preis	0,7k – 4k USD/Acre

Süden

Baumarten	Kiefernarten (Loblolly-Kiefer, Slash-Kiefer)
Umtriebszeit	25 bis 30 Jahre
Erwartete IRR	~5 – 6 %
Niederschlag	~1000 mm jährlich. Ähnlich wie in Rom, Italien
Durchschn. Preis	4.500 – 8.000 USD/Acre

*Erwartete IRR: Nominal USD nach Steuern

Die Preis- und Renditezahlen basieren auf den internen Marktkennntnissen von MEAG aus eigenen Transaktionen (über MEAG AMG und KAG) sowie auf verfügbaren vergleichbaren Verkaufsdaten.

Fallstudie: USA (Projekt Loblolly)

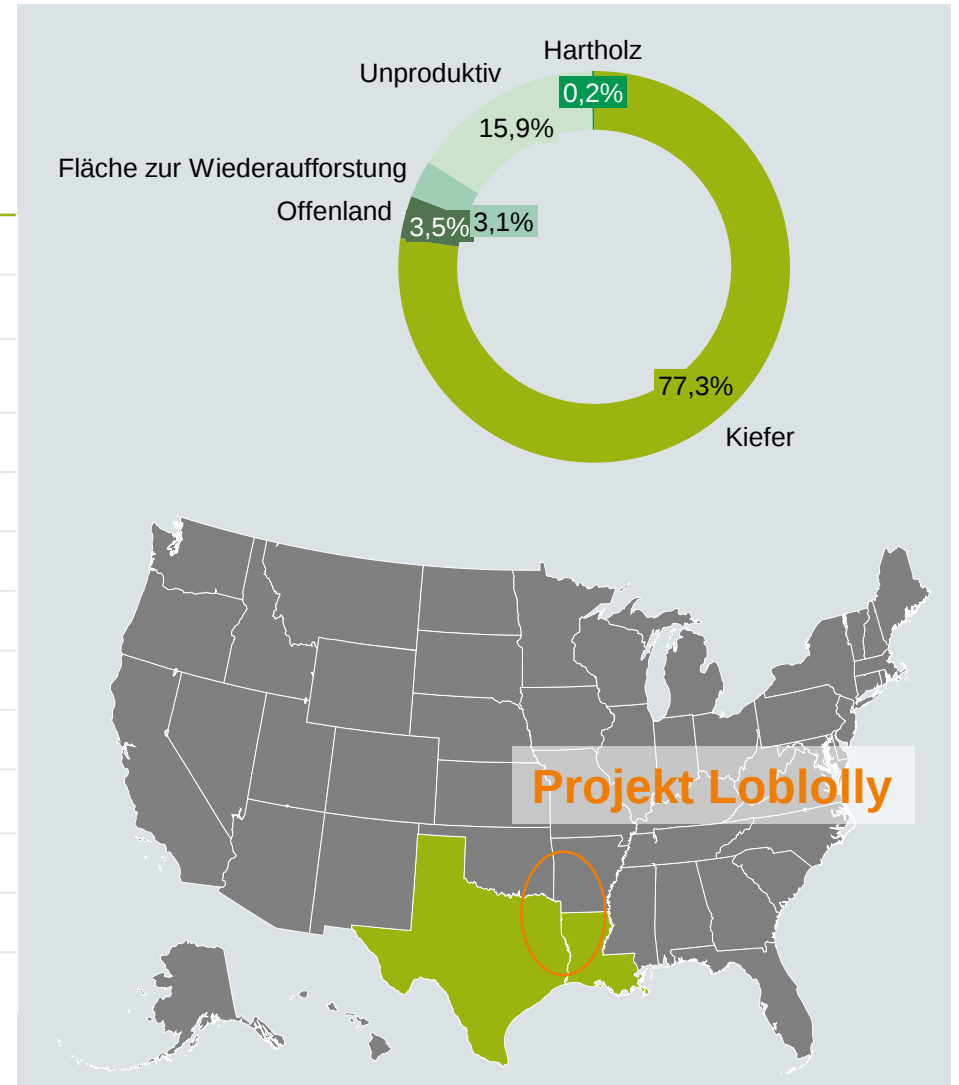
Forstasset mit starkem biologischem Wachstum

Beispiel für eine MEAG-Transaktion in den USA aus dem Jahr 2021¹

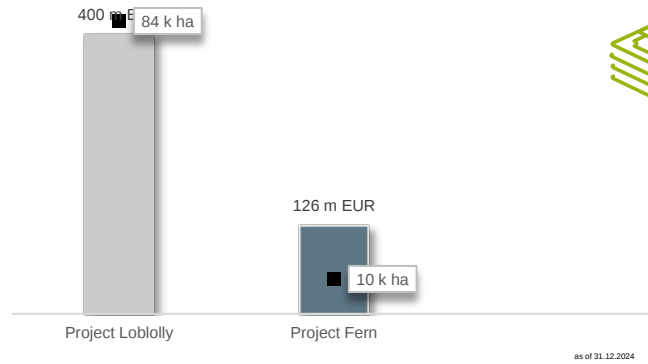
Region	Südliche Vereinigten Staaten; Südost-Louisiana und Südost-Texas
Anbieter	Institutioneller Investor
Markt	Die Wälder befinden sich in den gut etablierten und produktiven Holzmärkten im Süden der USA.
Größe	Fläche von ca. 85.000 ha
Waldstruktur	Bestehende produktive Waldflächen mit überwiegend einheitlicher Altersstruktur
Hauptbaumarten	Loblolly-Kiefer (<i>Pinus taeda</i>)
Erntevolumen	Ca. 5 Tonnen pro Hektar und Jahr
Beteiligungsstruktur	100 % Eigentum der Munich Re
Zertifizierung	100 % PEFC
Mögliche Naturrisiken	V.a. Hurricanes, das Gesamtrisiko ist bei ausreichendem Versicherungsschutz mitigierbar.
Kaufpreis	~ 400 Mio. Euro; 4.700 € pro ha
IRR*	6 – 6,5 % nominal

*In USD nach lokalen Kosten und Steuern, aber vor Anlegersteuern und MEAG-Kosten zum 31.12.2024.

Die dargestellte Transaktion wurde von der MEAG AssetManagement GmbH für die Munich Re Group durchgeführt. Alle für institutionelle Anleger verfügbaren Produkte werden von der MEAG Kapitalanlagegesellschaft mbH verwaltet oder beraten. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Indikator für zukünftige Erträge.



Projekt Fern – Überblick und Key Facts



- Hauptbaumart: Kiefer
- Zertifizierung: FSC & PEFC

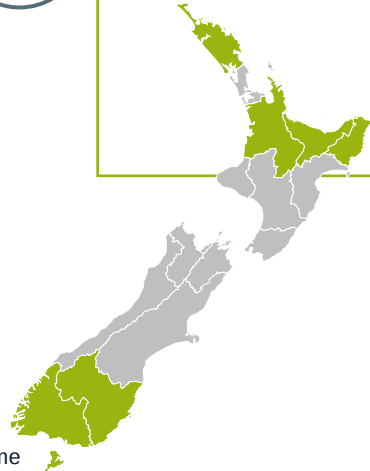
Standort

Wert & Größe

Baumarten & Zertifizierung



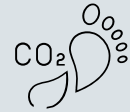
Beide Inseln
Neuseelands



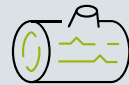
CO₂-Bindung durch Waldinvestments: Fokus auf den Senkeneffekt

Kohlenstoffspeicher Projekt "Fern"

Gesamte Emissionen der Munich Re Group



Projekt Fern speichert das Achtfache der CO₂-Emissionen, die aus dem gesamten Geschäftsbetrieb von Munich Re zwischen 2021 und 2023 entstanden sind.*



Rund 98 % der gespeicherten ~1,98 Mio. t CO₂e befinden sich in lebender Baum-Biomasse sowie in Totholz und abgestorbener Biomasse

Totholz und heruntergefallenes Totholz
48%

Biomasse lebender Bäume
50%

Stehende tote Biomasse
2%



01

Ende 2023 waren in allen Flächen des Projekts *Fern* zusammen rund **1,79 Mio. Tonnen CO₂e** gespeichert **.

02

Davon entfallen etwa **1,75 Mio. Tonnen CO₂e** auf gespeichertes CO₂ im Wald (Biomasse und Totholz) und rund **0,04 Mio. Tonnen CO₂e** auf geerntete Holzprodukte.

* Quellen: [MR-Nachhaltigkeitsbericht 2023](#) & MEAG-Protokoll zur Waldkohlenstoffbilanzierung

** Die Berechnungen des MEAG Forest Carbon Accounting Protocol für das Projekt Fern basieren auf 173 Grundstücken und berücksichtigen die Speicherung seit Beginn der Investition bis Ende 2023.

In Neuseeland ist MEAG stark in Aufforstungsprojekten engagiert. Etwa ein Drittel der gesamten Flächen sind neue Anpflanzungen

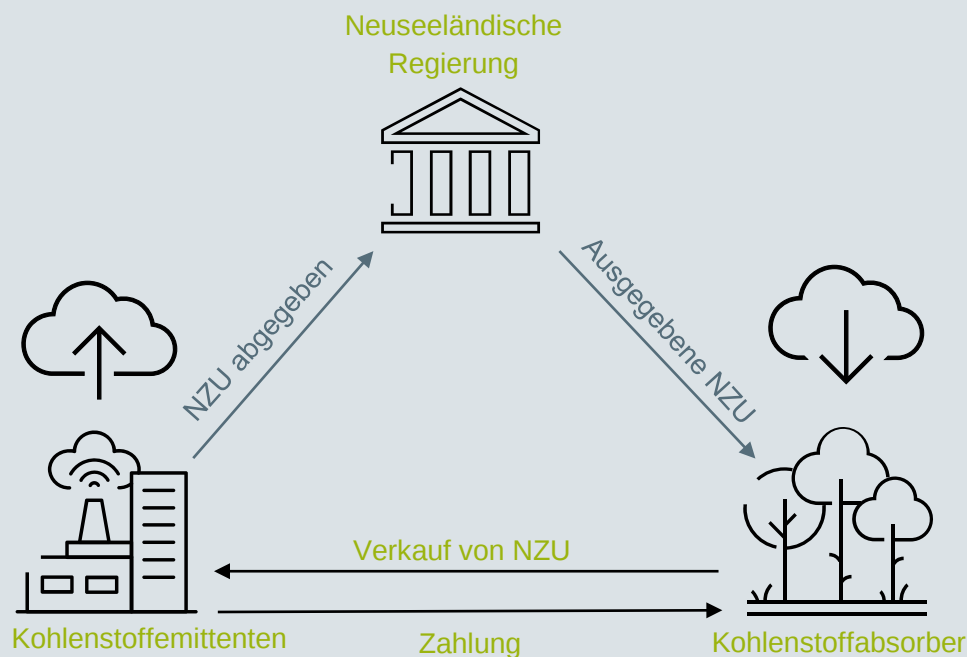


Die neuseeländische Regierung vergibt Emissionszertifikate an Kohlenstoffabsorber wie Waldeigentümer



MEAG macht sich zunutze, dass neu geschaffene Waldflächen in das **Emissionshandelssystem (ETS)** aufgenommen werden können.

Emissionshandelssystem



Monatliche Durchschnittspreise NZU 2010 – 2024*



* NZ-Kohlenstoffpreisdaten von [My Native Forest](#). Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für zukünftige Ergebnisse.