

Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB)

Stand: 24. Februar 2017, Zahl der Aktualisierungen: 0

Warnhinweis: Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

1	Bezeichnung der Vermögensanlage	Wertholz-Pachtvarianten (Vermögensanlage 2)
2	Art der Vermögensanlage	Bei der Art der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich um Direktinvestments in die Aufforstung von Grundstücksflächen in Paraguay. Der Anleger wird weder Gesellschafter der Emittentin noch ist er auf irgendeine andere Weise unternehmerisch an der Emittentin beteiligt.
3	Anbieterin / Emittentin / Prospektverantwortliche der Vermögensanlage	Miller Forest Investment AG mit Sitz in Schlier Geschäftsanschrift: Millerhof 4, D-88281 Schlier Tel. +49 (0) 7529 971 558-0 Fax +49 (0) 7529 971 558-50 www.miller-investment.de
4	Beschreibung der Vermögensanlage	Der Anleger pachtet eine Grundstücksfläche von der Miller Forest Investment AG und beauftragt diese zugleich mit der Aufforstung und Bewirtschaftung der Grundstücksfläche sowie der Ernte des aufgeforsteten Holzes. Die Forstdienstleistungen werden durch den paraguayischen Kooperationspartner der Miller Forest Investment AG, die Felber Forestal S.A., erbracht. Die gepachtete Grundstücksfläche wird wahlweise entweder (a) ausschließlich mit Wertholz oder (b) mit einer Kombination aus Wertholz und Energieholz (sog. „KombiWALD“) aufgeforstet. Dem Anleger steht der Erlös aus dem Verkauf des aufgeforsteten Holzes zu, abzüglich der Kosten für die Bewirtschaftung der Aufforstungsfläche (soweit diese nicht bereits durch die bei Vertragsschluss gezahlte Aufforstungsvergütung abgegolten sind) und der Kosten für die Ernte des Holzes sowie sonstiger Abgaben (z.B. Steuern). Zahlungen an den Anleger erfolgen dabei nach jeder Ernte bzw. Durchforstung und anschließendem Holzverkauf (planmäßige Auszahlungszeitpunkte: Jahr 6, 7, 12 und 18).
	Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageziele	Die Anlagestrategie besteht darin, ehemalige Weide- und Brachlandflächen in Paraguay nachhaltig aufzuforsten und forstwirtschaftlich zu nutzen. Die Anlagepolitik besteht darin, dass der Anleger eine Grundstücksfläche in Paraguay pachtet und diese über die Laufzeit der Vermögensanlage aufforsten lässt, so dass ein kommerziell vermarktbarer Waldbestand entsteht. Anlageziele der Waldinvestments sind die Erzielung einer attraktiven Rendite für den Anleger bei gleichzeitiger Förderung des Klima- und Umweltschutzes sowie Schaffung eines sozialen Mehrwerts in Form von Arbeitsplätzen für die paraguayische Landbevölkerung.
	Anlageobjekte	Anlageobjekte sind Grundstücksflächen in Paraguay, die von Anlegern gepachtet werden können. Die Grundstücksflächen sind in großen Aufforstungsgebieten (sog. „Estancias“) gelegen. Eine ausführliche Beschreibung der Anlageobjekte ist auf Seite 68 ff. im Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage zu finden.
5	Laufzeit der Vermögensanlage	Der vom Anleger mit der Emittentin abzuschließende Pacht- und Aufforstungsvertrag hat eine grundsätzliche Laufzeit von 18 Jahren. Die Laufzeit beträgt somit mindestens 24 Monate gemäß § 5a VermAnlG. Die Laufzeit beginnt mit Vertragsunterzeichnung und endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit der Schlussernte, die voraussichtlich am Laufzeitende nach 18 Jahren erfolgt. Sofern dies aus biologischen oder forstwissenschaftlichen Gründen sinnvoll erscheint, kann die Schlussernte bis zu 24 Monate vor oder nach dem vereinbarten Laufzeitende durchgeführt werden (zeitliche Schwankungsreserve), mit der Folge, dass der Vertrag schon bzw. erst zu diesem Zeitpunkt endet.
	Kündigungsfrist	Eine ordentliche Kündigung vor Ende der Laufzeit ist nicht möglich.
6	Risiken der Vermögensanlage	Der Anleger geht durch die Investition in diese Vermögensanlage keine unternehmerische Beteiligung an der Emittentin ein. Mit dieser Art einer Vermögensanlage sind aber neben Risiken, die mit allen Anlageprodukten einhergehen, spezifische Risiken verbunden, die mit den aus einer unternehmerischen Beteiligung resultierenden Risiken vergleichbar sind. Da der Anleger mit diesen Direktinvestments ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden. Nachfolgend können weder sämtliche mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken noch die genannten Risiken abschließend dargestellt werden.

		<p>Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist dem Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage (Kapitel „E. Wesentliche rechtliche und tatsächliche Risiken im Zusammenhang mit den Waldinvestments“, Seite 23 ff.) zu entnehmen.</p> <p><u>Maximales Risiko</u></p> <p>Es besteht das Risiko, dass die Auszahlungen aus dem Holzverkauf verspätet erfolgen, geringer als prognostiziert oder vollständig ausfallen (insbesondere im Falle einer Totalvernichtung des aufgeforsteten Waldbestandes) und/oder der Totalverlust des eingesetzten Kapitals (d.h. des gezahlten Pachtzinses und der Aufforstungsvergütung) eintritt.</p> <p>Das maximale Risiko besteht in der Privatinsolvenz des Anlegers, die dadurch ausgelöst werden kann, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Totalverlust des eingesetzten Kapitals eintritt und • der Anleger zur Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen gegenüber Dritten aus seinem sonstigen Vermögen verpflichtet ist. <p>Im Falle einer individuell aufgenommenen Fremdfinanzierung der Investition in die Vermögensanlagen ist der Anleger auch dann zur Leistung des Kapitaldienstes der Fremdfinanzierung (Zinsen, Tilgung und sonstige Finanzierungskosten) aus seinem sonstigen Vermögen verpflichtet, wenn es zu verspäteten, geringeren, ganz ausbleibenden Auszahlungen oder zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommt. Gleiches gilt für den Fall, dass der Anleger eine (ggf. erhöhte) persönliche Steuerbelastung aus seinem sonstigen Vermögen ausgleichen muss.</p>																								
7	<p>Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen (Prognose)</p>	<p>Anleger haben einen schuldrechtlichen Anspruch gegen die Emittentin auf Auszahlung der erzielten Verkaufserlöse. Das wirtschaftliche Ergebnis der Vermögensanlage kann nur prognostiziert werden und steht nicht fest. Die Emittentin übernimmt keine Garantie, dass bzw. in welcher Höhe es zu Auszahlungen aus einem Verkauf von Holz kommt. Anleger haben dementsprechend keinen der Höhe nach bezifferten Zahlungsanspruch.</p> <p>Bedingung für die Auszahlung der Verkaufserlöse in der prognostizierten Höhe ist, dass die von Anlegern gepachteten Grundstücksflächen während der Laufzeit so bewirtschaftet werden, dass dabei die in der Prognose unterstellten vermarktbareren Erntemengen und -qualitäten entstehen, die zu den vorgesehenen Kosten geerntet und vermarktet werden können und dabei die angenommenen Verkaufserlöse für das geerntete Holz erwirtschaften lassen. Der erzielbare Verkaufserlös wird insbesondere durch den Holzpreis im Zeitpunkt des Verkaufs bestimmt. Für Eukalyptus-Wertholz wird ein Erlöspreis von EUR 49 pro m³ und für Eukalyptus-Energieholz von USD 24 pro Schüttraummeter angenommen. Eine vollständige Auflistung der Annahmen, die der jeweiligen Ertragsprognose zugrunde liegen, findet sich im Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage auf den Seiten 52 und 54.</p> <p>Nachstehend ist für die beiden Aufforstungsvarianten der Vermögensanlage 2 ((a) ausschließlich mit Wertholz und (b) mit einer Kombination aus Wertholz und Energieholz (sog. „Kombi-WALD“)) der prognostizierte Nettoerlös nach 18 Jahren und die prognostizierte Rendite (IRR) bei Pacht einer Grundstücksfläche von 1 Hektar dargestellt.</p> <table border="1" data-bbox="507 1384 1431 1536"> <thead> <tr> <th></th> <th>(a)</th> <th>(b)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Investitionssumme</td> <td>9.560 €</td> <td>8.255 €</td> </tr> <tr> <td>Nettoerlös</td> <td>21.228 €</td> <td>13.662 €</td> </tr> <tr> <td>Rendite (IRR)</td> <td>7,6 %</td> <td>6,9 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nachstehend ist für die beiden Aufforstungsvarianten der Vermögensanlage 2 dargestellt, wie sich ein <u>niedrigerer</u> Verkaufspreis als in der Ertragsprognose angenommen (Beispiel: EUR 30 pro m³ Eukalyptus-Wertholz und USD 20 pro Schüttraummeter Eukalyptus-Energieholz) bei im Übrigen unveränderten Berechnungsgrundlagen jeweils auf den Nettoerlös und die Rendite (IRR) auswirken würde.</p> <table border="1" data-bbox="507 1697 1431 1850"> <thead> <tr> <th></th> <th>(a)</th> <th>(b)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Investitionssumme</td> <td>9.560 €</td> <td>8.255 €</td> </tr> <tr> <td>Nettoerlös</td> <td>12.002 €</td> <td>7.771 €</td> </tr> <tr> <td>Rendite (IRR)</td> <td>5,4 %</td> <td>4,7 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nachstehend ist für die beiden Aufforstungsvarianten der Vermögensanlage 2 dargestellt, wie sich ein <u>höherer</u> Verkaufspreis als in der Ertragsprognose angenommen (Beispiel: EUR 68 pro m³ Eukalyptus-Wertholz und USD 28 pro Schüttraummeter Eukalyptus-Energieholz) bei im Übrigen unveränderten Berechnungsgrundlagen jeweils auf den Nettoerlös und die Rendite (IRR) auswirken würde.</p>		(a)	(b)	Investitionssumme	9.560 €	8.255 €	Nettoerlös	21.228 €	13.662 €	Rendite (IRR)	7,6 %	6,9 %		(a)	(b)	Investitionssumme	9.560 €	8.255 €	Nettoerlös	12.002 €	7.771 €	Rendite (IRR)	5,4 %	4,7 %
	(a)	(b)																								
Investitionssumme	9.560 €	8.255 €																								
Nettoerlös	21.228 €	13.662 €																								
Rendite (IRR)	7,6 %	6,9 %																								
	(a)	(b)																								
Investitionssumme	9.560 €	8.255 €																								
Nettoerlös	12.002 €	7.771 €																								
Rendite (IRR)	5,4 %	4,7 %																								

		(a)	(b)
		Investitionssumme	9.560 €
		Nettoerlös	30.454 €
		Rendite (IRR)	9,1 %
			8.255 €
			19.553 €
			8,5 %
8	Kosten des Anlegers	<p>Der Erwerbspreis bestimmt sich nach der ausgewählten Flächengröße und entspricht somit der individuellen Zeichnungssumme des einzelnen Anlegers. Die Mindestanlagesumme bei den Wertholz-Pachtvarianten (Vermögensanlage 2) beträgt EUR 2.390 für 0,25 Hektar.</p> <p>Die vom Anleger für die Aufforstung und Bewirtschaftung der jeweiligen Grundstücksfläche zu zahlende Vergütung deckt bei Energieholz die Bewirtschaftungskosten bis zur Ernte im sechsten Jahr und bei Wertholz die Bewirtschaftungskosten bis zur Durchforstung im zwölften Jahr. Kosten, die für die Bewirtschaftung nach Ablauf dieser Zeitpunkte anfallen, werden direkt mit den Erlösen aus dem Verkauf des Holzes aus Durchforstungen bzw. Ernten verrechnet. Die Kosten für die Durchführung der Ernte werden ebenfalls vom erzielten Verkaufserlös für das Holz abgezogen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vom Verkaufserlös abzugsfähigen Kosten höher ausfallen als prognostiziert. Etwaige Steuerbeträge aufgrund einer Erhöhung der Grundsteuer oder Umsatzsteuer in Paraguay wären ebenso vom Verkaufserlös abzugsfähig. Sollten die Erträge der Holzernte höher ausfallen als in der Ertragsprognose angenommen, erhält die Miller Forest Investment AG ein Drittel des Mehrertrags (vor Abzug von Steuern) als Gewinnbeteiligung. Für Anleger, die Mitglied der Investorenvereinigung Waldrat e.V. werden, fällt ein Mitgliedsbeitrag in Höhe von EUR 20 pro Jahr, zuzüglich einer individuellen Umlage von EUR 5-10 pro Hektar, an.</p> <p>Dem Anleger könnten gegebenenfalls Kosten entstehen, die er im Zusammenhang mit dem jeweiligen Waldinvestment selbst eingeht, wie etwa Telefon-, Porto-, Fahrt- und Beratungskosten oder Kosten einer etwaigen Fremdfinanzierung des Investments. Diese Kosten liegen in der Sphäre des Anlegers und eine Quantifizierung kann von der Gesellschaft nicht vorgenommen werden; sie werden von der Gesellschaft nicht übernommen.</p>	
	Provisionen	<p>Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, werden bei Vertrieb geleistet, der nicht direkt über die Emittentin erfolgt. Falls eine Vermittlung über einen Vertriebspartner erfolgt, erhält dieser eine Provision in Höhe von maximal 10 % bezogen auf den vom jeweiligen Anleger investierten Betrag. Soweit die Emittentin die Vermögensanlage selbst an Anleger vermittelt, verwendet sie den Anteil der Provisionen, der auf ihre Vertriebstätigkeit entfällt, zur Deckung ihrer eigenen Vertriebskosten.</p>	
9	Jahresabschluss und Verschuldungsgrad	<p>Der Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2015 ist Bestandteil des Verkaufsprospektes. Der auf Grundlage des Jahresabschlusses 2015 berechnete Verschuldungsgrad der Emittentin beträgt 27:1 (2.738 %). Sämtliche Jahresabschlüsse der Emittentin werden im Bundesanzeiger veröffentlicht. Der jeweils offengelegte Jahresabschluss der Emittentin kann auch bei der Miller Forest Investment AG, Millerhof 4, D-88281 Schlier, schriftlich angefordert werden.</p>	
10	Hinweise	<p>Dieses VIB stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zum Erwerb der Vermögensanlage dar. Vor allem ersetzt es in keiner Weise die ausführliche Beratung auf Basis des Verkaufsprospektes.</p> <p>Eine etwaige Anlageentscheidung bezüglich der Vermögensanlage sollte sich auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospektes stützen. Das VIB unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.</p> <p>Ansprüche auf der Grundlage einer in dem VIB enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes vereinbar ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage in Deutschland, erworben wird.</p> <p>Der Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage, evtl. Nachträge hierzu sowie das VIB stehen zum Download unter www.miller-investment.de bereit und sind bei der Miller Forest Investment AG, Millerhof 4, D-88281 Schlier, kostenlos erhältlich.</p> <p>Die Anbieterin kann nicht beurteilen, ob die Vermögensanlage den Anlagezielen des Interessierten entspricht, die hieraus erwachsenen Anlagerisiken für den Anleger dessen Anlagezielen entsprechend finanziell tragbar sind und der Anleger mit seinen Kenntnissen und Erfahrungen die hieraus erwachsenden Anlagerisiken verstehen kann.</p>	

Ich habe das vorliegende Vermögensanlagen-Informationsblatt – inklusive des auf Seite 1 unter der Überschrift hervorgehobenen Warnhinweises – zur Kenntnis genommen.

Ort, Datum

Name, Vorname

Unterschrift