

Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) gemäß § 13 Vermögensanlagengesetz betreffend Energieholz-Pachtvariante (Vermögensanlage 1)

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

Stand: 14. November 2018, Zahl der Aktualisierungen: 1

1	Art der Vermögensanlage	Es handelt sich bei der angebotenen Vermögensanlage um Direktinvestments (in Form einer sonstigen Anlage i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 7 VermAnlG) in die Aufforstung von Grundstücksflächen in Paraguay.	
	Bezeichnung der Vermögensanlage	Energieholz-Pachtvariante (Vermögensanlage 1)	
2	Identität der Anbieterin / Emittentin 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
	Geschäftstätigkeit der Anbieterin / Emittentin	Die Geschäftstätigkeit der Emittentin besteht im Wesentlichen in der Vermittlung von Waldinvestments, einschließlich der zur Aufforstung geeigneten Grundstücke, an Anleger und der Durchführung der Aufforstung mit nachfolgender Ernte und Vermarktung des Holzes.	
3	Anlagestrategie und Anlagepolitik	Die Anlagestrategie besteht darin, ehemalige Weide- und Brachlandflächen in Paraguay nachhaltig aufzuforsten und forstwirtschaftlich zu nutzen. Die Anlagepolitik besteht darin, dass Anleger eine Grundstücksfläche in Paraguay pachten und diese über die Laufzeit der Vermögensanlage aufforsten lassen, so dass ein kommerziell vermarktbarer Waldbestand entsteht. Zu diesem Zweck schließt der Anleger einen Pachtvertrag mit der Emittentin als Unterverpächter. Zugleich schließt der Anleger einen Aufforstungsvertrag mit der Emittentin, der die Aufforstung, Bewirtschaftung und Ernte der Grundstücksflächen über die Laufzeit der Vermögensanlage regelt. Die Ausführung der Forstdienstleistungen erfolgt durch die Felber Forestal S.A. im Auftrag der Emittentin.	
	Anlageobjekte	Anlageobjekte sind Grundstücksflächen in Paraguay, die von Anlegern gepachtet werden können und sodann von der Emittentin mit den von den Anlegern investierten Mitteln aufgeforstet und bewirtschaftet werden. Zu den Anlageobjekten zählen auch die Bewirtschaftungskosten und die Kosten, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Vermögensanlage entstehen. Eine ausführliche Beschreibung der Anlageobjekte ist auf Seite 68 ff. im Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage zu finden.	
4	Laufzeit der Vermögensanlage (Prognose)	Der vom Anleger mit der Emittentin abzuschließende Pacht- und Aufforstungsvertrag hat eine grundsätzliche Laufzeit von mindestens 6 Jahren und verlängert sich bis zu zweimal um jeweils 6 Jahre auf maximal 18 Jahre, wenn der Anleger von dem ihm zustehenden Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht. Die Laufzeit beträgt somit mindestens 24 Monate gemäß § 5a VermAnlG. Die Laufzeit beginnt mit der Vertragsunterzeichnung und endet entweder nach erfolgter Kündigung mit der Schlussernte, die voraussichtlich am Laufzeitende nach 6 bzw. 12 Jahren erfolgt, oder, 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	Der Anleger ist berechtigt, den Vertrag mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende der Mindestlaufzeit von 6 Jahren ordentlich zu kündigen. Sofern er hiervon keinen Gebrauch macht, verlängert sich der Vertrag um weitere 6 Jahre. Zum Ablauf dieses Verlängerungszeitraums, d.h. nach 12 Jahren, ist der Anleger wiederum mit einer Frist von 6 Monaten zur ordentlichen Kündigung berechtigt. Macht er auch hiervon keinen Gebrauch, verlängert sich der Vertrag um weitere 6 Jahre auf 18 Jahre. Nach Ablauf von 18 Jahren endet der Vertrag mit der Schlussernte, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die Emittentin ist zur ordentlichen Kündigung des Vertrags nicht berechtigt.	
	Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung	Es erfolgt keine Verzinsung und Rückzahlung des vom Anleger investierten Betrags, dem Anleger steht vielmehr 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 unverzüglich nach dem Verkauf des geernteten Holzes (planmäßige Auszahlungszeitpunkte: Jahr 6, im Falle einer einmaligen Vertragsverlängerung zusätzlich Jahr 12 und im Falle einer zweimaligen Vertragsverlängerung zusätzlich Jahr 18).	

5	Risiken	<p>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. 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>Wesentliche Risiken</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 • Schadenersatzansprüche des Anlegers gegenüber der Emittentin ausbleiben können • eine staatliche Entschädigung die finanziellen Einbußen des Anlegers nicht vollständig abdeckt • der vom Anleger gezahlte Pachtzins und die Vergütung für die Bewirtschaftung durch Insolvenz der Gesellschaft ganz oder teilweise verloren gehen • bei geringeren oder ausbleibenden Auszahlungen keine Ausgleichs- oder Regressansprüche gegen die Emittentin bestehen • 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 Vermögensanlage 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>
6	Emissionsvolumen / Art und Anzahl der Anteile	<p>Das Emissionsvolumen der angebotenen Direktinvestments der Energieholz-Pachtvariante (Vermögensanlage 1) beläuft sich auf maximal EUR 2.902.500, ausgehend von einer Gesamtfläche von 750 Hektar und der Mindestanlagesumme von EUR 967,50 für 0,25 Hektar. Damit ergibt sich eine maximale Anzahl der zu begebenden Direktinvestments von 3.000. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind 553,50 Hektar bereits an Anleger verpachtet, 196,50 Hektar stehen noch zur Verfügung. Auf Grundlage der Mindestanlagesumme von EUR 967,50 für 0,25 Hektar beläuft sich der noch zu zeichnende Betrag der Vermögensanlage somit auf EUR 760.455 und es können noch maximal 786 Direktinvestments begeben werden.</p>
7	Verschuldungsgrad	<p>Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechnete Verschuldungsgrad der Emittentin beträgt 6:1 (654,74%).</p>
8	Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen (Prognose)	<p>Anstelle der Begriffe „Zinszahlung und Rückzahlung“ wird zur treffenderen Bezeichnung nachstehend die Formulierung „Auszahlung der Verkaufserlöse“ verwendet.</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 sich dabei auf dem Holzmarkt die angenommenen Verkaufserlöse für das geerntete Holz erwirtschaften lassen. Der erzielbare Verkaufserlös wird insbesondere durch den Holzpreis im Zeitpunkt des Verkaufs bestimmt. Für Eukalyptus-Energieholz wird ein Erlöspreis von USD 24 pro Schüttraummeter angenommen. Eine vollständige Auflistung der Annahmen, die der Ertragsprognose zugrunde liegen, findet sich im Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage auf Seite 50.</p> <p>Bei Pacht einer Grundstücksfläche von 1 Hektar (Investitionssumme EUR 3.870) ergibt sich auf Basis der zugrunde gelegten Annahmen nach 6 Jahren ein prognostizierter Nettoerlös von EUR 1.098 und eine Rendite (IRR) von 4,3 % (neutrales Szenario). Sollte der Verkaufspreis unter dem in der Ertragsprognose angenommenen Verkaufspreis, beispielweise bei USD 20 pro Schüttraummeter, liegen, ergäbe sich bei im Übrigen unveränderten Berechnungsgrundlagen nach 6 Jahren ein Nettoerlös von EUR 270 pro Hektar und eine Rendite (IRR) von 1,1 % (negatives Szenario). Sollte der Verkaufspreis über dem in der Ertragsprognose angenommenen Verkaufspreis, beispielweise bei USD 28 pro Schüttraummeter, liegen, ergäbe sich bei im Übrigen unveränderten Berechnungsgrundlagen nach 6 Jahren ein Nettoerlös von EUR 1.926 pro Hektar und eine Rendite (IRR) von 7,0 % (positives Szenario).</p>

9	Kosten	<p>Der Erwerbspreis bestimmt sich nach der ausgewählten Flächengröße und entspricht somit der individuellen Zeichnungssumme des einzelnen Anlegers. Die Mindestanlagesumme bei der Energieholz-Pachtvariante (Vermögensanlage 1) beträgt EUR 967,50 für 0,25 Hektar.</p> <p>Die vom Anleger für die Aufforstung und Bewirtschaftung der jeweiligen Grundstücksfläche zu zahlende Vergütung deckt die Bewirtschaftungskosten bis zur Ernte im sechsten Jahr. Kosten, die für die Bewirtschaftung im Falle einer Vertragsverlängerung nach Ablauf dieses Zeitpunkts anfallen, werden direkt mit den Erlösen aus dem Verkauf des geernteten Holzes 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 Steuermehrbeträge 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.</p> <p>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> <p>Der Emittentin entstehen emissionsbedingte Kosten für die Erstellung und Billigung sowie für den Druck des Verkaufsprospekts, für rechtliche Beratung im Zusammenhang mit der Prospekterstellung und für den Vertrieb der Vermögensanlage. Die Höhe dieser Kosten kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht beziffert werden.</p>
	Provisionen	<p>Falls eine Vermittlung über einen Vertriebspartner erfolgt, erhält dieser eine Provision in Höhe von maximal 6 % bezogen auf den vom jeweiligen Anleger investierten Betrag. Soweit der Vertrieb der Vermögensanlage im Wege des Eigenvertriebs durch die Miller Forest Investment AG erfolgt, erhalten Mitarbeiter der Emittentin Provisionen in Höhe von insgesamt 1,69 % bezogen auf den vom jeweiligen Anleger investierten Betrag. Provisionszahlungen an die Emittentin erfolgen nicht.</p>
10	Anlegergruppe	<p>Die vorliegenden Vermögensanlage richten sich an Privatkunden (§ 67 Abs. 3 WpHG) und professionelle Kunden (§ 67 Abs. 2 WpHG), die bereits Kenntnisse und/oder Erfahrungen mit Finanzprodukten, wie zum Beispiel Vermögensanlagen, haben. Der Anlagehorizont der Anleger sollte langfristig ausgerichtet sein, da die Laufzeit der Vermögensanlage mindestens 6 Jahre beträgt und die Vermögensanlage einer eingeschränkten Handelbarkeit unterliegt. Das Angebot richtet sich an Anleger, die sich der Risiken im Zusammenhang mit einer Investition in die Vermögensanlage bewusst sind. Der Anleger muss bereit sein, Wertschwankungen seines Direktinvestments und einen gegebenenfalls deutlichen bzw. den 100%-igen Verlust seiner Investition hinzunehmen. Dabei ist auch das maximale Risiko der angebotenen Vermögensanlage zu berücksichtigen, das in der Privatinsolvenz des Anlegers besteht. Die Investition sollte daher immer nur einen Teil des Vermögens bzw. der freien Liquidität des Anlegers umfassen. Die Vermögensanlage ist nicht geeignet für Anleger, die eine garantierte, fest verzinsliche Kapitalanlage suchen.</p>
11	Hinweise	<p>Die inhaltliche Richtigkeit dieses VIB unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.</p> <p>Der aktuell gültige Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage und der Verkaufsprospekt in der Fassung vom 24.02.2017 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>Der letzte offengelegte Jahresabschluss der Emittentin ist Bestandteil des Verkaufsprospekts zu dieser Vermögensanlage und ist zudem im Bundesanzeiger (www.bundesanzeiger.de) abrufbar und kann auch bei der Miller Forest Investment AG, Millerhof 4, D-88281 Schlier, schriftlich angefordert werden.</p> <p>Eine etwaige Anlageentscheidung bezüglich der Vermögensanlage sollte sich auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospekts stützen.</p> <p>Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem VIB enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts 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 im Inland, erworben wird.</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