

Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) gemäß § 13 Vermögensanlagengesetz betreffend Kaufvarianten (Vermögensanlage 3)

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	Kaufvarianten (Vermögensanlage 3)	
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 erwerben und diese über die Laufzeit der Vermögensanlage aufforsten lassen, so dass ein kommerziell vermarktbarer Waldbestand entsteht. Zu diesem Zweck schließt der Anleger einen Kaufvertrag mit dem paraguayianischen Kooperationspartner der Emittentin, der Felber Forestal S.A., unter Vermittlung durch die Emittentin. 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 erworben 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 Aufforstungsvertrag hat eine grundsätzliche Laufzeit von 18 Jahren. Die Laufzeit beträgt somit mindestens 24 Monate gemäß § 5a VermAnlG. Die Laufzeit beginnt mit der 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. 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: Jahre 6, 7, 12 und 18).	
5	Risiken	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. <u>Wesentliche Risiken</u> Es besteht das Risiko, dass die Auszahlungen aus dem Holzverkauf verspätet erfolgen, geringer als	

		<p>prognostiziert oder vollständig ausfallen (insbesondere im Falle einer Totalvernichtung des aufgeforsteten Waldbestandes) und/oder der Totalverlust des eingesetzten Kapitals (d.h. des gezahlten Kaufpreises 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 • die vom Anleger gezahlte Vergütung für die Bewirtschaftung durch Insolvenz der Gesellschaft ganz oder teilweise verloren geht • 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 Kaufvarianten (Vermögensanlage 3) beläuft sich auf maximal EUR 4.752.000, ausgehend von einer Gesamtfläche von 500 Hektar und der Mindestanlagesumme von EUR 47.525 für 5 Hektar. Damit ergibt sich eine maximale Anzahl der zu begebenden Direktinvestments von 100. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind 250 Hektar bereits an Anleger verkauft, 250 Hektar stehen noch zur Verfügung. Auf Grundlage der Mindestanlagesumme von EUR 47.525 für 5 Hektar beläuft sich der noch zu zeichnende Betrag der Vermögensanlage somit auf EUR 2.376.250 und es können noch maximal 50 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 erworbenen 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 und für Eukalyptus-Wertholz von EUR 49 pro m³ angenommen. Eine vollständige Auflistung der Annahmen, die der jeweiligen Ertragsprognose zugrunde liegen, findet sich im Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage auf den Seiten 56, 58, 60, 62 und 64.</p> <p>Nachstehend ist für die verschiedenen Aufforstungsvarianten der Vermögensanlage 3 ((a) ausschließlich mit Energieholz, (b) ausschließlich mit Wertholz, (c) mit einer Kombination aus Energieholz und Wertholz (sog. „KombiWALD“) und (d) mit einer Kombination aus einheimischen Hölzern und Energieholz (sog. „NaturWald“)) der prognostizierte Nettoerlös nach 18 Jahren und die prognostizierte Rendite (IRR) bei Erwerb einer Grundstücksfläche von 5 Hektar dargestellt (neutrales Szenario).</p> <table border="1" data-bbox="454 1675 1492 1798"> <thead> <tr> <th></th> <th>(a)</th> <th>(b)</th> <th>(c)</th> <th>(d)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Investitionssumme</td> <td>47.525 €</td> <td>57.850 €</td> <td>54.975 €</td> <td>58.285 €</td> </tr> <tr> <td>Nettoerlös</td> <td>39.105 €</td> <td>109.268 €</td> <td>73.899 €</td> <td>29.330 €</td> </tr> <tr> <td>Rendite (IRR)</td> <td>4,5 %</td> <td>6,8 %</td> <td>5,7 %</td> <td>2,6 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nachstehend ist für die verschiedenen Aufforstungsvarianten der Vermögensanlage 3 dargestellt, wie sich ein <u>niedrigerer</u> Verkaufspreis als in der Ertragsprognose angenommen (Beispiel: USD 20 pro Schüttraummeter Eukalyptus-Energieholz und EUR 30 pro m³ Eukalyptus-Wertholz) bei im Übrigen unveränderten Berechnungsgrundlagen jeweils auf den Nettoerlös und die Rendite (IRR) auswirken würde (negatives Szenario).</p> <table border="1" data-bbox="454 1944 1492 2067"> <thead> <tr> <th></th> <th>(a)</th> <th>(b)</th> <th>(c)</th> <th>(d)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Investitionssumme</td> <td>47.525 €</td> <td>57.850 €</td> <td>54.975 €</td> <td>58.285 €</td> </tr> <tr> <td>Nettoerlös</td> <td>26.325 €</td> <td>76.978 €</td> <td>51.365 €</td> <td>22.940 €</td> </tr> <tr> <td>Rendite (IRR)</td> <td>3,1 %</td> <td>5,5 %</td> <td>4,4 %</td> <td>2,1 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nachstehend ist für die verschiedenen Aufforstungsvarianten der Vermögensanlage 3 dargestellt, wie sich ein <u>höherer</u> Verkaufspreis als in der Ertragsprognose angenommen (Beispiel: USD 28 pro Schüttraummeter Eukalyptus-Energieholz und EUR 68 pro m³ Eukalyptus-Wertholz) bei im Übrigen unveränderten</p>		(a)	(b)	(c)	(d)	Investitionssumme	47.525 €	57.850 €	54.975 €	58.285 €	Nettoerlös	39.105 €	109.268 €	73.899 €	29.330 €	Rendite (IRR)	4,5 %	6,8 %	5,7 %	2,6 %		(a)	(b)	(c)	(d)	Investitionssumme	47.525 €	57.850 €	54.975 €	58.285 €	Nettoerlös	26.325 €	76.978 €	51.365 €	22.940 €	Rendite (IRR)	3,1 %	5,5 %	4,4 %	2,1 %
	(a)	(b)	(c)	(d)																																						
Investitionssumme	47.525 €	57.850 €	54.975 €	58.285 €																																						
Nettoerlös	39.105 €	109.268 €	73.899 €	29.330 €																																						
Rendite (IRR)	4,5 %	6,8 %	5,7 %	2,6 %																																						
	(a)	(b)	(c)	(d)																																						
Investitionssumme	47.525 €	57.850 €	54.975 €	58.285 €																																						
Nettoerlös	26.325 €	76.978 €	51.365 €	22.940 €																																						
Rendite (IRR)	3,1 %	5,5 %	4,4 %	2,1 %																																						

		Berechnungsgrundlagen jeweils auf den Nettoerlös und die Rendite (IRR) auswirken würde (positives Szenario).																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>(a)</th> <th>(b)</th> <th>(c)</th> <th>(d)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Investitionssumme</td> <td>47.525 €</td> <td>57.850 €</td> <td>54.975 €</td> <td>58.285 €</td> </tr> <tr> <td>Nettoerlös</td> <td>51.885 €</td> <td>141.558 €</td> <td>96.435 €</td> <td>35.720 €</td> </tr> <tr> <td>Rendite (IRR)</td> <td>5,8 %</td> <td>7,8 %</td> <td>6,8 %</td> <td>3,1 %</td> </tr> </tbody> </table>		(a)	(b)	(c)	(d)	Investitionssumme	47.525 €	57.850 €	54.975 €	58.285 €	Nettoerlös	51.885 €	141.558 €	96.435 €	35.720 €	Rendite (IRR)	5,8 %	7,8 %	6,8 %	3,1 %
	(a)	(b)	(c)	(d)																		
Investitionssumme	47.525 €	57.850 €	54.975 €	58.285 €																		
Nettoerlös	51.885 €	141.558 €	96.435 €	35.720 €																		
Rendite (IRR)	5,8 %	7,8 %	6,8 %	3,1 %																		
9	Kosten	<p>Der Erwerbspreis bestimmt sich nach der ausgewählten Flächengröße und entspricht somit der individuellen Zeichnungssumme des einzelnen Anlegers. Die Mindestanlagesumme bei den Kaufvarianten (Vermögensanlage 3) beträgt EUR 47.525 für 5 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 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. 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	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.																				
10	Anlegergruppe	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 18 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.																				
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