

Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) gemäß § 13 Vermögensanlagengesetz betreffend die Vermögensanlage „Nutzholz NP9“

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

Stand: 23. Februar 2022, Zahl der Aktualisierungen: 0

1	<p><u>Art und Bezeichnung der Vermögensanlage:</u> Es handelt sich bei der angebotenen Vermögensanlage um Direktinvestments (sonstige Anlage i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 7 VermAnlG) in die Aufforstung von Grundstücksflächen in Paraguay. Nutzholz NP9</p>
2	<p><u>Identität der Anbieterin / Emittentin der Vermögensanlage einschließlich ihrer Geschäftstätigkeit:</u> Miller Forest Investment AG, Millerhof 4, D-88281 Schlier, Handelsregister: HRB 720 959, Amtsgericht Ulm, Tel. +49 (0) 7529 971 558-0, Fax +49 (0) 7529 971 558-50, www.miller-investment.de. 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.</p>
3	<p><u>Anlagestrategie und Anlagepolitik:</u> Die Anlagestrategie der Vermögensanlage besteht darin, ehemalige Weide- und Brachlandflächen in Paraguay nachhaltig aufzuforsten und forstwirtschaftlich zu nutzen. Die Anlagepolitik der Vermögensanlage besteht darin, dass Anleger eine Grundstücksfläche in Paraguay pachten und diese über die Laufzeit der Vermögensanlage aufforsten lassen kann, so dass ein kommerziell vermarktbare Waldbestand entsteht. Zu diesem Zweck schließt der Anleger einen Pachtvertrag mit der Emittentin, die die Flächen ihrerseits von ihrem paraguayischen Kooperationspartner, der Felber Forestal S.A. gepachtet hat, in deren Eigentum die Flächen stehen. 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.</p> <p><u>Anlageobjekte:</u> Anlageobjekte sind Grundstücksflächen mit einer Größe von insgesamt 200 Hektar in Paraguay, die von Anlegern gepachtet werden können und von der Emittentin mit den von den Anlegern investierten Mitteln zu 100 % mit Eukalyptusbäumen (Baumart) aufgeforstet und bewirtschaftet werden. Diese Grundstücksflächen sind in dem Aufforstungsgebiet „Estancia Bertoni“ gelegen. Bei der Estancia Bertoni handelt es sich um eine Grundstückfläche im Distrikt Moises Santiago Bertoni, die mit der Nummer 1677 beim zuständigen Katasteramt eingetragen ist. Die Estancia Bertoni hat nach dem UTM-Koordinatensystem die folgenden Koordinaten: 53780.5.7079644.3, 538474.8.7077005.9, 534995.5.7076670.2, 534992.1.7076702.9, 536510.0.7080898.4, 536522.8.7080925.7 und 538780.5.7079644.3. Darüber hinaus ist das Grundstück im Grundbuchamt (Registro Publico) unter der Matrícula-Nummer G05/259 sowie der Padron-Nummer 504 verzeichnet. Zu den Anlageobjekten zählen auch die Kosten für die Neuanlage der Forstflächen, Anpflanzung, Aufzucht und Pflege der Setzlinge sowie die Bewirtschaftungskosten (Kosten für die laufende Bewirtschaftung der Aufforstungsflächen, zu denen Forstverwaltung, Förster, Unterhalt, Infrastruktur (Wege, Feuerschutz, Zäune, Gräben) gehören) und die Kosten, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Vermögensanlage entstehen. Die Setzlinge werden im Jahr 2022 gepflanzt und sie werden zum Zeitpunkt der Pflanzung durchschnittlich drei Monate alt sein. Eine ausführliche Beschreibung der Anlageobjekte ist auf Seite 40 ff. im Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage zu finden. Die Emittentin hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung mit der Felber Forestal S.A. bereits einen Dienstleistungsvertrag hinsichtlich der Aufforstung und Bewirtschaftung (einschließlich Ernte und Vermarktung des Holzes) der mit der vorliegenden Vermögensanlage zur Pacht angebotenen Grundstücksflächen abgeschlossen. Die Nettoeinnahmen sind für die Realisierung der Anlagestrategie und Anlagepolitik allein ausreichend. Die voraussichtlichen Gesamtkosten der Anlageobjekte betragen 925.000,00 EUR.</p>
4	<p><u>Laufzeit der Vermögensanlage (Prognose):</u> Der vom Anleger mit der Emittentin abzuschließende Pacht- und Aufforstungsvertrag hat eine grundsätzliche Laufzeit von 9 Jahren ab Pflanzdatum. Die Laufzeit beträgt somit mindestens 24 Monate gemäß § 5a VermAnlG. Die Laufzeit beginnt mit Pflanzdatum und endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit der Schlussernte, die voraussichtlich am Laufzeitende nach 9 Jahren ab Pflanzdatum 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.</p> <p><u>Kündigungsfrist:</u> Eine ordentliche Kündigung vor Ende der Laufzeit ist nicht möglich. Weder der Anleger noch die Emittentin ist zur ordentlichen Kündigung des Vertrags berechtigt. Das Recht zu einer außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt.</p>
	<p><u>Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung:</u> 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 (planmäßiger Auszahlungszeitpunkt: Jahr 9) nach Pflanzdatum.</p>
5	<p><u>Risiken:</u> 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 tat-“</p>

	<p>sächliche Risiken im Zusammenhang mit dem Waldinvestment“, S. 21 ff.) zu entnehmen.</p> <p>Maximales Risiko Das maximale Risiko besteht in der Privatinsolvenz bzw. Insolvenz des Anlegers, die durch den Eintritt nachfolgend genannter Umstände ausgelöst werden kann,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Anleger erleidet den Totalverlust des eingesetzten Kapitals (vollständiger Ausfall von Zahlungen) oder erhält geringere als die prognostizierten Auszahlungen. • Der Anleger hat keine Schadenersatz-, Ausgleichs- oder Regressansprüche gegenüber der Emittentin oder die Emittentin erfüllt solche Ansprüche nicht. <p>und</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Anleger ist zur Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen gegenüber seinen Gläubigern, z. B. aus einer Fremdfinanzierung der Investition in die Vermögensanlage und/ oder infolge einer persönlichen Steuerzahlungspflicht, aus seinem sonstigen Vermögen verpflichtet. Die aus einer individuell aufgenommenen Fremdfinanzierung der Investition in die Vermögensanlage entstehenden Zahlungsverpflichtungen (Zinsen, Tilgung und sonstige Finanzierungskosten) des Anlegers, muss der Anleger auch dann aus seinem sonstigen Vermögen erfüllen, 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. Der Eintritt aller vorgenannten Umstände zusammen kann zu einer Privatinsolvenz bzw. Insolvenz des Anlegers als maximales Risiko führen. <p>Der Eintritt der vorgenannten Umstände zusammen kann zu einer Privatinsolvenz bzw. Insolvenz des Anlegers als maximales Risiko führen.</p>
6	<p>Emissionsvolumen / Art und Anzahl der Anteile: Das Emissionsvolumen der vorliegenden Vermögensanlage beläuft sich auf maximal EUR 1.027.000,00, ausgehend von einer Gesamtgrundstücksfläche von maximal 200 Hektar und der Mindestanlagesumme von EUR 1.283,75 für 0,25 Hektar. Damit ergibt sich prognosegemäß eine maximale Anzahl der zu begebenden Direktinvestments dieser Vermögensanlage von 800.</p>
7	<p>Verschuldungsgrad: Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2020 berechnete Verschuldungsgrad der Emittentin beträgt 555,59 %.</p>
8	<p>Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen (Prognose): Anstelle der Begriffe „Zinszahlung und Rückzahlung“ wird zur treffenderen Bezeichnung nachstehend die Formulierung „Auszahlung der Verkaufserlöse“ verwendet. 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. Maßgebend 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 für den Anleger erstellten individuellen Ertragsprognose angenommenen vermarktbareren Erntemengen und -qualitäten entstehen, die zu den vorgesehenen Kosten geerntet und vermarktet werden können und sich dabei auf dem Holzmarkt in Paraguay die prognostizierten Verkaufserlöse für das geerntete Holz erwirtschaften lassen. Der zum Zeitpunkt des Verkaufs erzielbare Verkaufserlös ist abhängig vom Holzpreis auf dem Holzmarkt in Paraguay, der Menge und der Qualität des geernteten Nutzholzes sowie der allgemeinen Nachfrage nach Nutzholz (bei hoher Nachfrage nach Nutzholz können regelmäßig höhere Verkaufspreise erzielt werden, bei einem Überangebot an Nutzholz reduzieren sich in der Regel die erzielbaren Verkaufspreise). Aufgrund eigener Erfahrungen und der geplanten Art und Weise der Bewirtschaftung geht die Emittentin davon aus, für Eukalyptus-Nutzholz einen Erlöspreis von USD 54,30 pro Festmeter m³ erzielen zu können. Eine vollständige Auflistung der Annahmen, die der Ertragsprognose zugrunde liegen, findet sich im Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage auf S. 38. Bei Pacht einer Grundstücksfläche von 1 Hektar (Investitionsbetrag EUR 5.135) ergibt sich auf Basis der zugrunde gelegten Annahmen nach 9 Jahren ab Pflanzdatum ein prognostizierter Nettoerlös von EUR 3.492 und eine Rendite (IRR) von 5,9 % p. a. (neutrales Szenario). Sollte der Verkaufspreis unter dem in der Ertragsprognose angenommenen Verkaufspreis, beispielsweise bei USD 50,00 pro Festmeter m³ liegen, ergäbe sich bei im Übrigen unveränderten Berechnungsgrundlagen nach 9 Jahren ab Pflanzdatum ein Nettoerlös von EUR 2.142 pro Hektar und eine Rendite (IRR) von 4,0 % p. a. (negatives Szenario). Sollte der Verkaufspreis über dem in der Ertragsprognose angenommenen Verkaufspreis, beispielweise bei USD 60,00 pro Festmeter m³ liegen, ergäbe sich bei im Übrigen unveränderten Berechnungsgrundlagen nach 9 Jahren ab Pflanzdatum ein Nettoerlös von EUR 5.305 pro Hektar und eine Rendite (IRR) von 8,2 % p. a. (positives Szenario).</p>
9	<p>Kosten: <u>Kosten des Anlegers:</u> Zusätzlich zum Erwerbspreis, der sich nach der Größe der gepachteten Grundstücksfläche bestimmt und der die vom Anleger zu zahlende Grundstückspacht, die vom Anleger zu zahlenden Kosten für die Aufforstung (Anlage der Forstflächen und Anpflanzung, Aufzucht und Pflege der Setzlinge), die vom Anleger zu zahlenden Bewirtschaftungskosten sowie Vertriebskosten abdeckt, werden die Kosten für die Durchführung der Ernten und zu zahlende Steuern 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 Ertragssteuer 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 25 % des Mehrertrags (vor Abzug von Steuern) als Gewinnbeteiligung. Darüber hinaus können dem Anleger im Zusammenhang mit der vorliegenden Vermögensanlage eigene Kosten entstehen, wie etwa Telefon-, Porto-, Fahrt- und Beratungskosten oder Kosten einer etwaigen Fremdfinanzierung des Erwerbs der vorliegenden Vermögensanlage. Diese Kosten liegen in der Sphäre des Anlegers, so dass die Emittentin die Höhe dieser Kosten nicht angeben kann; sie werden von der Emittentin nicht übernommen. <u>Kosten der Emittentin:</u> 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> <p>Provisionen: Der Vertrieb der Vermögensanlage erfolgt über Finanzanlagenvermittler, die für ihre Tätigkeit eine Provision in Höhe von maximal rund 9,93 % bezogen auf den vom jeweiligen Anleger investierten Betrag von der Emittentin erhalten. Provisionszahlungen an die Emittentin erfolgen nicht. Basierend auf der Annahme, dass die Vermögensanlage vollständig an Anleger vertrieben wird (vollständige Platzierung des geplanten Gesamtbetrages der Vermögensanlage in Höhe von 1.027.000,00 EUR) beträgt die maximale Gesamthöhe der Provisionen an Finanzanlagenvermittler 102.000,00 EUR.</p>
10	<p>Anlegergruppe: Die vorliegende Vermögensanlage richtet 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 9 Jahre beträgt und die Vermögensanlage einer einge-</p>

	<p>schränkten Handelbarkeit unterliegt. Sofern dies aus biologischen oder forstwissenschaftlichen Gründen sinnvoll erscheint, kann die Schluss-ernte 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, so dass die Laufzeit der Vermögensanlage Schwankungen unterliegt und gegebenenfalls kürzer oder länger sein kann. 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 bzw. Insolvenz des Anlegers besteht. Die Investition in diese Vermögensanlage 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	<p><u>Schuldrechtliche oder dingliche Besicherung:</u> Die vorliegende Vermögensanlage wird nicht zur Immobilienfinanzierung veräußert, so dass Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche entfallen.</p>
12	<p><u>Nichtvorliegen von Nachschusspflichten:</u> Die Vermögensanlage sieht keine Nachschusspflichten für Anleger im Sinne des § 5b Absatz 1 VermAnlG vor.</p>
13	<p><u>Mittelverwendungskontrolleur:</u> Mittelverwendungskontrolleur nach § 5c Absatz 1 VermAnlG ist Frau Steuerberater Dipl.-Kfm. Kerstin Müssig, Goethestraße 18/1, 88079 Kressbronn. Die Geschäftstätigkeit des Mittelverwendungskontrolleurs ist die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich der Steuerberatung. Der Mittelverwendungskontrolleur erhält für seine Tätigkeit eine Vergütung in Höhe von EUR 2.900,00 (zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) je zu erstellendem Bericht über die Mittelverwendung zuzüglich der Vergütung für die Prüfung der Voraussetzungen für die Mittelfreigabe, die nach Stunden erfolgt und aus diesem Grund zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststeht und daher nicht der Höhe nach angegeben werden kann. Das Stundenhonorar des Mittelverwendungskontrolleurs beträgt insoweit EUR 150,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Darüber hinaus trägt die Emittentin die Kosten einer auftragsbezogenen Höherversicherung des Mittelverwendungskontrolleurs im Rahmen seiner Berufshaftpflichtversicherung bis zur vereinbarten Haftungssumme von EUR 2.000.000,00. Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte des Mittelverwendungskontrolleurs begründen können, liegen nicht vor.</p>
14	<p><u>Nichtvorliegen eines Blindpool-Modells:</u> Die Vermögensanlage ist kein Blindpool-Modell, da Anlageobjekte im Sinne von § 5b Absatz 2 VermAnlG nicht vorliegen.</p>
15	<p><u>Hinweise:</u> Die inhaltliche Richtigkeit dieses Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Der Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage und etwaige Nachträge hierzu sowie dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt stehen zum Download unter www.miller-investment.de bereit und sind bei der Miller Forest Investment AG, Millerhof 4, D-88281 Schlier, kostenlos erhältlich. Der letzte offengelegte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2020 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. Anleger sollten eine etwaige Anlageentscheidung bezüglich der Vermögensanlage auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospekts stützen. 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 – vor Vertragsschluss zur Kenntnis genommen.

Ort, Datum

Name, Vorname

Unterschrift