

Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) gemäß § 13 Vermögensanlagengesetz betreffend die Vermögensanlage „Energieholz-Pachtvariante EP4“

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

Stand: 25. September 2020, Zahl der Aktualisierungen: 0

1	Art der Vermögensanlage	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.	
	Bezeichnung der Vermögensanlage	Energieholz-Pachtvariante EP4 (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 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 vermarktbarer 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. 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 von der Emittentin mit den von den Anlegern investierten Mitteln bereits in Vorleistung von der Emittentin aufgeforstet wurden und von ihr weiter bewirtschaftet werden. Zu den Anlageobjekten zählen auch die Kosten für den Ausgleich der für die Anlage der Forstflächen, Anpflanzung, Aufzucht und Pflege der Setzlinge bereits von der Emittentin aufgewendeten Kosten 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. Eine ausführliche Beschreibung der Anlageobjekte ist auf Seite 45 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 4 Jahren, die mit dem Vertragsschluss zu laufen beginnt. Die Laufzeit beträgt somit mindestens 24 Monate gemäß § 5a VermAnlG. Die Laufzeit beginnt mit dem Abschluss des Pacht- und Aufforstungsvertrages und endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit der Schlussernte, die voraussichtlich am Laufzeitende nach 4 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. 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.	
	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 (planmäßiger Auszahlungszeitpunkt: zum Ende der vierjährigen Vertragslaufzeit).	
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 mittelfristiges 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. Wesent-	

		<p>liche rechtliche und tatsächliche Risiken im Zusammenhang mit den Waldinvestments“, Seite 20 ff.) zu entnehmen.</p> <p><u>Maximales Risiko</u> 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	Emissionsvolumen / Art und Anzahl der Anteile	<p>Das Emissionsvolumen der vorliegenden Vermögensanlage beläuft sich auf maximal EUR 310.000, ausgehend von einer Gesamtgrundstücksfläche von maximal 100 Hektar und der Mindestanlagesumme von EUR 775 für 0,25 Hektar (entspricht maximal 400 Direktinvestments). Prognosegemäß erwartet die Emittentin aber, von der vorliegenden Vermögensanlage maximal 200 Direktinvestments zu begeben, die sich auf sich auf eine Grundstücksfläche von 50 Hektar verteilen. Die Emittentin erwartet demgemäß ein Emissionsvolumen 155.000 EUR basierend auf der Mindestanlagesumme von EUR 775 für 0,25 Hektar. Damit ergibt sich prognosegemäß eine maximale Anzahl der zu begebenden Direktinvestments dieser Vermögensanlage von 200.</p>
7	Verschuldungsgrad	<p>Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2019 berechnete Verschuldungsgrad der Emittentin beträgt 5:1 (550,90 %).</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>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 Energieholzes sowie der allgemeinen Nachfrage nach Energieholz (bei hoher Nachfrage nach Energieholz können regelmäßig höhere Verkaufspreise erzielt werden, bei einem Überangebot an Energieholz reduzieren sich in der Regel die erzielbaren Verkaufspreise).</p> <p>Aufgrund eigener Erfahrungen und der geplanten Art und Weise der Bewirtschaftung geht die Emittentin davon aus, für Eukalyptus-Energieholz einen Erlöspreis von USD 20,58 pro Schüttraummeter Hackschnitzel erzielen zu können. Eine vollständige Auflistung der Annahmen, die der Ertragsprognose zugrunde liegen, findet sich im Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage auf Seite 41.</p> <p>Bei Pacht einer Grundstücksfläche von 1 Hektar (Investitionssumme EUR 3.100) ergibt sich auf Basis der zugrunde gelegten Annahmen zum Ende der vierjährigen Laufzeit der Vermögensanlage (entspricht 6 Jahren ab Pflanzdatum) ein prognostizierter Nettoerlös von EUR 438 und eine Rendite (IRR) von 4,1 % (neutrales Szenario). Sollte der Verkaufspreis unter dem in der Ertragsprognose angenommenen Verkaufspreis, beispielsweise bei USD 20 pro Schüttraummeter, liegen, ergäbe sich bei im Übrigen unveränderten Berechnungsgrundlagen nach 6 Jahren ab Pflanzdatum ein Nettoerlös von EUR 192 pro Hektar und eine Rendite (IRR) von 1,5 % (negatives Szenario). Sollte der Verkaufspreis über dem in der Ertragsprognose angenommenen Verkaufspreis, beispielsweise bei USD 21 pro Schüttraummeter, liegen, ergäbe sich bei im Übrigen unveränderten Berechnungsgrundlagen nach 6 Jahren ab Pflanzdatum ein Nettoerlös von EUR 570,75 pro Hektar und eine Rendite (IRR) von 4,3 % (positives Szenario).</p>
9	Kosten	<p>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 (Ausgleich für bereits erfolgte Anlage der Forstflächen und Anpflanzung, Aufzucht und Pflege der Setzlinge), die vom Anleger zu zahlenden Bewirtschaftungskosten bis zum Ende der Laufzeit der vorliegenden Vermögensanlage sowie Vertriebskosten abdeckt, werden die Kosten für die Durchführung der Ernte 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 Steuermehrbeträge aufgrund einer Erhöhung der Ertragssteuer oder Umsatzsteuer in Paraguay wären ebenso vom Verkaufserlös abzugsfähig. Sollten die Erträge der Holz-ernte höher ausfallen als in der Ertragsprognose angenommen, erhält die Miller Forest Investment AG 25 % des</p>

		<p>Mehrertrags (vor Abzug von Steuern) als Gewinnbeteiligung.</p> <p>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.</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 Finanzanlagenvermittler erfolgt, erhält dieser eine Provision in Höhe von maximal 10 % 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 1,7 % bezogen auf den vom jeweiligen Anleger investierten Betrag. Provisionszahlungen an die Emittentin erfolgen nicht. Die Emittentin beschränkt die Möglichkeit des Vertriebs der Vermögensanlage über Finanzanlagenvermittler auf 50 % des maximal möglichen Emissionsvolumens der Vermögensanlage. Auf dieser Grundlage beträgt die maximale Gesamthöhe der Provisionen an Finanzanlagenvermittler und Mitarbeiter der Emittentin EUR 18.135,00 (an Finanzanlagenvermittler 10 % von 155.000,00 EUR entspricht 15.500,00 EUR und an Mitarbeiter der Emittentin 1,7 % von 155.000,00 EUR entspricht 2.635,00 EUR). Basierend auf dem von der Emittentin prognostizierten Emissionsvolumen in Höhe von 155.000,00 EUR beträgt die maximale Gesamthöhe der Provisionen an Finanzanlagenvermittler und Mitarbeiter der Emittentin EUR 9.067,50 (an Finanzanlagenvermittler 10 % von 77.500,00 EUR entspricht 7.750,00 EUR und an Mitarbeiter der Emittentin 1,7 % von 77.500,00 EUR entspricht 1.317,50 EUR).</p>
10	Anlegergruppe	<p>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 grundsätzlich mittelfristig ausgerichtet sein, da die Laufzeit der Vermögensanlage 4 Jahre ab Vertragsschluss 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 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	Schuldrechtliche oder dingliche Besicherung	<p>Die vorliegende Vermögensanlage wird nicht zur Immobilienfinanzierung veräußert, so dass Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche entfallen.</p>
12	Hinweise	<p>Die inhaltliche Richtigkeit dieses Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.</p> <p>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.</p> <p>Der letzte offengelegte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2019 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>Anleger sollten eine etwaige Anlageentscheidung bezüglich der Vermögensanlage 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 – vor Vertragsschluss zur Kenntnis genommen.

Ort, Datum

Name, Vorname

Unterschrift