



## Kurzanalyse

# Agri Terra Citrus Basket I GmbH & Co. geschlossene Investment KG



**Hinweis: Jegliche Vervielfältigung, Verbreitung, Verwendung, Verarbeitung, Veröffentlichung oder Speicherung, gleich in welcher Art und Weise, privat wie gewerblich, ist ohne die Einholung eines ausdrücklich schriftlichen Nutzungsrechtes strengstens untersagt. Urheber und Autor der Analyse: LSI Sachwertanalyse, André Weise.**

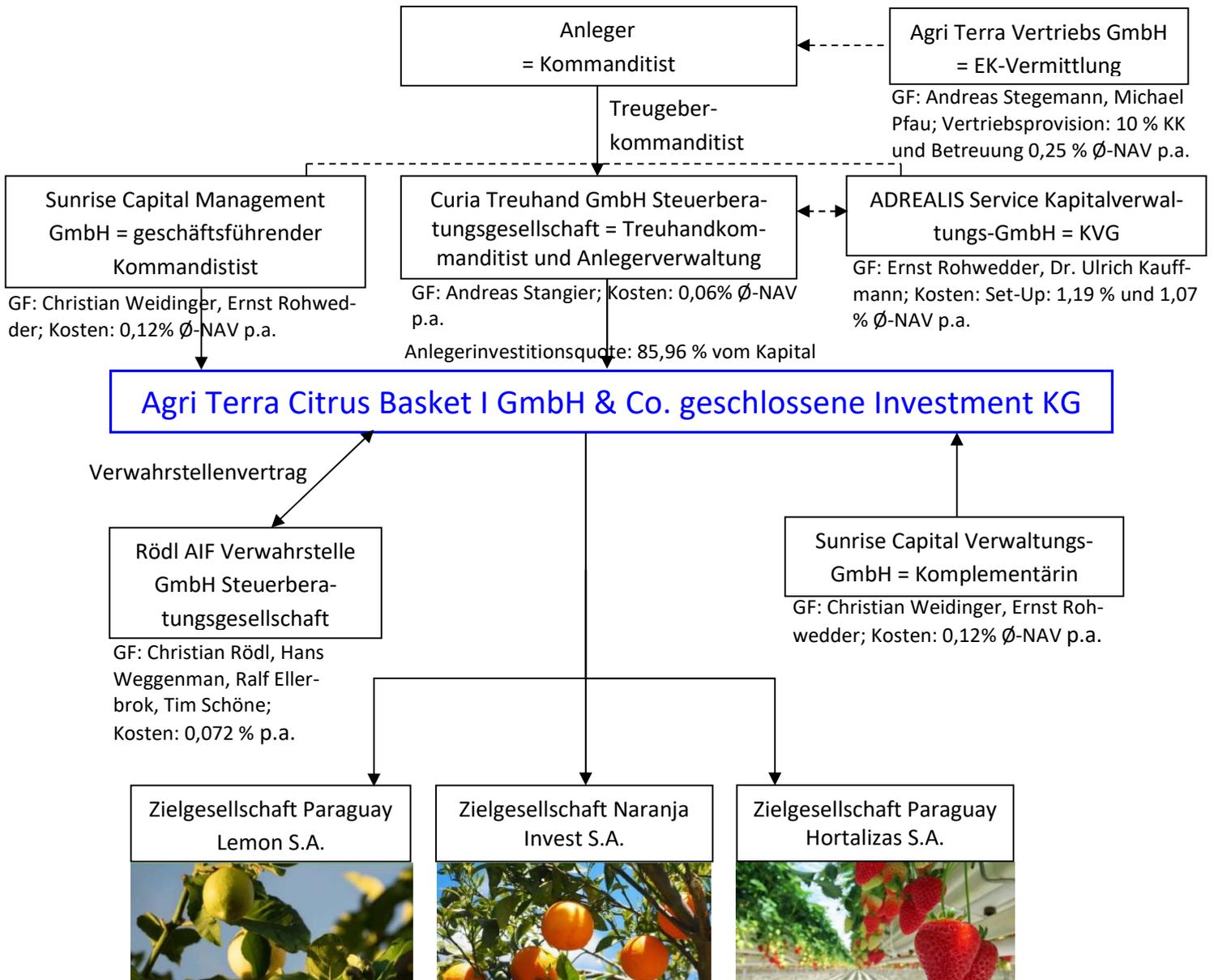
## Executive Summary

Der Alternative Investmentfonds Agri Terra Citrus Basket I der seit Anfang der 1990er Jahre in Paraguay aktiven Unternehmerfamilie Pfau beteiligt sich an mehreren Zielgesellschaften zur Produktion von Obst und Gemüse auf Freiflächen und in Gewächshäusern und der Investition in Lebensmittelproduktionsanlagen in Paraguay.

## Beteiligungsübersicht

	Rahmendaten
Anbieterin	Agri Terra KG
Emittentin	Agri Terra Citrus Basket I GmbH & Co. ges. Investment KG
Emissionsphase	05/2022 - 12/2023 (gemäß Nachtrag Nr. 1)
Regulierungsrahmen	Kapitalanlagegesetzbuch
Kapitalverwaltungsgesellschaft	ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH
Verwahrstelle	Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft
Investitionsvehikel	Alternativer Investmentfonds
Ausgestaltungsform	risikogemischt
Investitionsobjekte	Plantagen, Gewächshäuser, Agrarflächen, Fabrikationsanlagen
Investitionsausgestaltung	Orangen- und Zitrusbäume, Erdbeeranbau, Orangensaftfabrik
Standort der Immobilie	Nueva Italia (Paraguay)
geplante Fondslaufzeit	31.12.2026
Mindestbeteiligungssumme	10 000 US-\$
Agio	5 %
Haftsumme	1 € pro 1000 US-\$ Anlagebedingungen
Investitionsquote Fondsebene	85,96 % / 90,28 % (ohne Agio)
Investitionsquote + Liquiditätsreserve	87,86 % / 92,28 % (ohne Agio)
Kommanditkapital ohne Agio	10 Mio. US-\$
Fremdkapitalquote	0 % (reines Eigenkapitalkonzept)
Ausschüttungsrhythmus	jährlich
Schlussausschüttung	132 %
Gesamtausschüttung	166,93 %
Mehrerlösverteilung	8 % der Mehrerlöse bei einer Hurdle Rate von 15 % p.a.
Einkunftsart	Einkünfte aus Kapitalvermögen (Abgeltungssteuer)
anbieterinterner Zweitmarkt	nein
Übertragungsmöglichkeit	grundsätzlich zum 31.12., auch quartalsweise möglich

## Organigramm, personelle Verflechtungen, Kostenbelastungen



Σ laufende Vergütung [KVG, Komplementär & Kommanditist, Verwahrstelle] < 1,70 % Ø-NAV

Erläuterungen: KK = Kommanditkapital, EK = Eigenkapital, FK = Fremdkapital, GF = Geschäftsführer, NAV = Nettoinventarwert, < = bis zu (-Klausel)

Quelle: eigene vereinfachte Darstellung

## Gesellschaftsvertrag

Regelungen (Auszug)	Ausgestaltung
§ 3 Gesellschafter, Kommanditkapital	Haftsumme von jeweils 1 € je 1000 US-\$ Kommanditeinlage
§ 5 Kapitaleinlagen, Mindestzeichnungssumme, Agio, Einzahlung, keine Nachschussverpflichtung	keine Nachschussverpflichtung; ggf. Wiederaufleben der Haftung gegenüber Dritten bei Einlagenrückgewähr; keine Verlustausgleichsübernahme
§ 7 Gesellschafterkonten	Kapitalkonto I (Einlagenkonto): geleistete Kapitaleinlage und auf einem Unterkonto Verbuchung der Hafteinlage Kapitalkonto II (Rücklagenkonto): Ausgabeaufschlag (Agio) Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto): Gewinne und Verluste des Geschäftsjahres Kapitalkonto IV: nicht realisierte Gewinne und Verluste des Geschäftsjahres nach KARBV Kapitalkonto V (laufendes Konto): Auszahlungen und Entnahmen sowie sonstige Geschäftsvorfälle Kapitalkontowährung: US-\$
§ 10 Gesellschafterleistungen, Sondervergütungen und sonstige Kosten	siehe Organigramm auf Seite 3
§ 11 Gesellschafterversammlung, Zuständigkeit und Beschlussfassung	außerordentliche Gesellschafterversammlung ab 25 % des Kommanditkapitals; Beschlussfassung grundsätzlich durch einfache Mehrheit; Änderung der Anlagebedingungen oder Kostenänderung mit 2/3 Mehrheit; Änderung des Gesellschaftsvertrages oder Auflösung/Liquidation des Geschäftsbetriebes mit 3/4 Mehrheit; Stimmrechtsenthaltung der Treuhänderin bei fehlender Weisung; Beschlussfähigkeit bei mehr als 25 % der Stimmen; Stimmgleichheit bedeutet Antragsablehnung; je volle 1000 US-\$ Kapitaleinlage gewährt eine Stimme
§ 13 Berichtspflicht, Auskunfts- und Einsichtsrecht der Anleger, Vertraulichkeit	jährlicher Berichtspflichten und über ungewöhnliche Vorfälle ad hoc; gesetzliche Regelungen gemäß § 166 HGB
§ 14 Beteiligung am Ergebnis und Liquidationserlös	Gewinn und Verlustzuweisungen gemäß dem Kapitalkonto I; Verlustzuweisungen auch über die Kapitaleinlage hinaus
§ 16 Verfügungen über Kommandit- und Treugeberbeteiligungen	Übertragungsverzögerung bei Erwerb von mehr als 25 % am Kommanditkapital; Übertragung soll zum Jahresende erfolgen und darf ansonsten nur zum Quartalsende stattfinden; Aufwendungsersatzanspruch: 300 US-\$
§ 17 Dauer der Gesellschaft, Kündigung	Grundlaufzeit bis 31.12.2026; Verlängerung um bis zu 5 Jahren möglich; ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen
§ 20 Folgen des Ausscheidens, Abfindung	Abfindung eines ausscheidenden Gesellschafters in Höhe des im letzten Jahresbericht ausgewiesenen Nettoinventarwertes; Abfindungsguthaben werden in bis zu fünf betragsmäßig gleichen Jahresraten ausgezahlt
§ 22 Auflösung und Liquidation der Gesellschaft	Liquidatorin ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft; Verteilung des Liquidationserlöses gemäß dem Kapitalkonto I
§ 23 Kontaktdaten, Mitteilungen	Führung eines Anlegerregisters
§ 24 Schriftform, Erfüllungsort und Gerichtsstand, Verjährung von Ansprüchen und Ausschlussfrist, anwendbares Recht, Teilnichtigkeit	Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz der Investmentgesellschaft in Grasbrunn bei München; deutsches Vertragsrecht

## SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ langjährig erfahrene, kompetente und vor Ort ansässige Geschäftsführung</li> <li>◆ organisch gewachsene Firmengruppe</li> <li>◆ belastbares Netzwerk sowie großer, eigener Mitarbeiterstamm in Paraguay</li> <li>◆ vorfinanzierte Agrarflächen zur sofortigen Umsetzung der Anlagestrategie</li> <li>◆ reines Eigenkapitalkonzept; bankenunabhängig finanzierte Firmengruppe</li> <li>◆ sehr günstige klimatische Bedingungen für den Obst- und Gemüseanbau</li> <li>◆ komparative Kostenvorteile</li> <li>◆ jährlich mehrmalige Erntemöglichkeiten</li> <li>◆ konjunkturresistentes Geschäftsmodell mit starkem Nachfrageüberhang</li> <li>◆ komplette Wertschöpfungsabdeckung einschließlich Produktionsvermarktung</li> <li>◆ hohe Kapitalrückflussgeschwindigkeit</li> <li>◆ umfangreiches Ziellandportrait</li> <li>◆ ausführliche Zielmarktpräsentation</li> <li>◆ ggf. mögliche deutsche Anrechnung von paraguayischer Quellensteuer</li> <li>◆ fairer Umgang mit Mitarbeitern, Vertriebspartnern und Investoren</li> <li>◆ Vertriebskoordination und Investorenbetreuung in Deutschland</li> <li>◆ deutscher Gerichtsstand / Vertragsrecht</li> <li>◆ Investitionsschutzabkommen</li> <li>◆ Quellennachweisverzeichnis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ erstes Fondsangebot; noch keinen Leistungsnachweis im Publikumsfondsbereich</li> <li>◆ Durchsetzungsschwierigkeiten wegen ausländischem Rechtskreis und schwächeren Rechtsstandards</li> <li>◆ mittelständisches Personenschlüsselrisiko</li> <li>◆ unternehmensinterne Interessenskonflikte und Verflechtungen</li> <li>◆ hohe geschätzte Gesamtkostenquote (2,46 %)</li> <li>◆ keine Produktions- und Erlösrechnung</li> <li>◆ mögliche Verlustzuweisung über Kapitaleinlage führt ggf. zur Haftungswiederauflegung</li> <li>◆ kein Doppelbesteuerungsabkommen</li> <li>◆ doppeltes Währungskursrisiko für Investoren aus dem Euroraum</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Mehrerlöse durch höhere Pflanzenertragsleistung</li> <li>◆ Mehrerlöschanse durch höher als kalkulierte Absatzpreise</li> <li>◆ Erlössteigerungen durch geringere Bewirtschaftungskosten</li> <li>◆ weitere Reputationsgewinne und positive Netzwerkeffekte auf Grund positiv besetztem Nahrungsmittelproduktionsbegriff</li> <li>◆ Portfoliostabilisierungsbeitrag auf Grund Unkorreliertheit zum europäischen und nordamerikanischen Politik- und Wirtschaftsbetrieb</li> <li>◆ Währungsgewinne durch Aufwertung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Verschlechterung des Pflanzenertrages</li> <li>◆ Verschlechterung der Bodenfruchtbarkeit</li> <li>◆ Veräußerungsrisiko bei Fondsliquidation</li> <li>◆ Probleme beim Wasserhaushaltsmanagement</li> <li>◆ Schädlings- und Pilzbefall</li> <li>◆ Naturkatastrophen</li> <li>◆ ungünstige Absatzmarktentwicklungen und Kapitalverkehrskontrollen</li> <li>◆ politische Interventionen und Ausfuhrbeschränkungen</li> <li>◆ Wettbewerbsverschärfung durch Konkurrenz</li> <li>◆ Änderung des Steuerregimes insbesondere Risiko der dt. Hinzurechnungsbesteuerung</li> <li>◆ erhöhtes Korruptions- und Länderrisiko</li> <li>◆ Wegfall / Ausfall von Schlüsselpersonen</li> </ul>

## LSI Analyseprozess

LSI Sachwertanalyse	
LSI-Vor-Ort-Begehung	nein
LSI-Bildmaterial	nein
LSI-Managementgespräche	ja
LSI-Leistungsbilanzanalyse	ja
LSI-Prüfprozess (2+1+1)	ja

## LSI Fazit

Das vorliegende Beteiligungsangebot sticht im Sachwertmarkt durch seinen gänzlich anderen Investitionsfokus hervor. Die Produktion von Nahrungsmitteln stellt ein konjunkturunabhängiges, krisenresistentes und stabil kalkulierbares Geschäftsmodell dar, welches im Beteiligungsmarkt sehr selten angeboten wird. Durch die bisweilen hohe Importabhängigkeit von Frischgemüse und Obst des südamerikanischen Binnenstaates Paraguay aus angrenzenden Nachbarländern besteht eine hohe lokale Absorptionsleistung der durch den Fonds produzierten Lebensmittel. Das Produktionsland wartet durch sehr gute komparative Kostenvorteile und günstige klimatische Anbaubedingungen zur Umsetzung des Fondskonzeptes auf. Die Beteiligung auf drei unterschiedlich fußenden Lebensmittelproduktionsbereiche verleiht dem Produkt die notwendige Stabilität.

Die initiiierende und betreuende Unternehmerfamilie Pfau ist seit Anfang der 1990er in Paraguay aktiv und lebt seit 1995 in Teilen dauerhaft in dem Land. Dadurch ist es ihr über viele Jahrzehnte gelungen ein belastbares Netzwerk aufzubauen und sich eine starke Marktreputation zu erarbeiten. Davon profitiert das vorliegende Fondskonzeption sowohl hinsichtlich der Anpflanzung, der Bewirtschaftung als auch der teilweise selbst geschaffenen Absatzwege. Die Agri Terra Gruppe hat bereits an mehreren Stellen bewiesen, dass sie die gesamte Wertschöpfungskette beherrscht und für Investoren erfolgreiche Kapitalanlagen im Bereich der Lebensmittelproduktion lancieren kann.

Die Agri Terra Gruppe setzt ihren eingeschlagenen Weg der nachhaltigen Lebensmittelproduktion mit einem nunmehr vollregulierten Investitionsvehikel in Form eines AIF fort. Die Unkorreliertheit zu traditionellen Anlagenklassen, das natürliche Produktivwachstum als auch der soziale Aspekt der Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit gesunden Lebensmitteln verdienen eine Überlegung zur Portfoliobeimischung.

## LSI Rating zur Agri Terra Citrus Basket I GmbH & Co. geschlossene Investment KG: gut -

LSI Rating als Bewertung für die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des wirtschaftlichen Erfolges

> 95 %: sehr gut	74 % - 70 %: befriedigend +
94 % - 90 %: sehr gut -	69 % - 65 %: befriedigend
89 % - 85 %: gut +	64 % - 60 %: befriedigend -
84 % - 80 %: gut	59 % - 55 %: ausreichend +
79 % - 75 %: gut -	54 % - 50 %: ausreichend



## Disclaimer

Es handelt sich vorliegend nicht um ein Rating gemäß EG Verordnung 1060/2009 noch sind derartige Regelungen hier anzuwenden. Weiterhin stellt das Dokument keine Finanzanalyse im Sinne des § 34 b WpHG dar und darf auch nicht anderweitig als Ratinggrundlage verwendet werden. Bei der notentechnischen Einkategorisierung handelt es sich lediglich um ein Werturteil von LSI Sachwertanalyse, dass, wie der Rest der Analyse, eine grundgesetzlich geschützte Meinung darstellt. Das Dossier erhebt abschließend keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Insofern wurde auch keine Prüfung der hier dargestellten Aussagen durch eine weitere unabhängige Instanz (z.B. Wirtschaftsprüfer oder Aufsichtsbehörden) durchgeführt. LSI Sachwertanalyse hat für die Erstellung der Analyse teilweise auf öffentlich zugängliche Daten zurückgegriffen, die als vertrauenswürdig erachtet werden. LSI Sachwertanalyse hat dabei die Zuverlässigkeit der Quelle soweit möglich sichergestellt, aber nicht jede der in der Quelle genannten Information unabhängig geprüft. Daher wird die Ausgewogenheit, Genauigkeit, Richtigkeit und Vollständigkeit der in der Analyse enthaltenen Tatsachen und Werturteile weder ausdrücklich gewährleistet noch eine solche Gewährleistung impliziert. Der Empfänger dieser Analyse sollte sich auf diese Tatsachen oder Werturteile nicht verlassen. Die vorliegenden Unterlagen stellen keine Wirtschafts-, Vermögens-, Steuer- oder Rechtsberatung dar, noch ersetzen sie eine solche. Auch stellt sie keine Geeignetheitsprüfung dar. Eine Anlageentscheidung kann und darf auf Basis dieser Information daher nicht begründet werden. Eine Haftungsübernahme für den Eintritt der hier portraitierten wirtschaftlichen, gesellschafts- und steuerrechtlichen Ergebnisse wird ausdrücklich nicht übernommen. Maßgeblich für eine abschließende Entscheidung ist allein der genehmigte Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge. Es wird keine Haftung für die Inhalte, welche sich aus den Emissionsprospekten bzw. Risiken, die sich aus dem Erwerb des jeweiligen Beteiligungskonzepts ergeben, übernommen. Ebenso erfolgten keine Haftungsübernahmen für die hier zusammengetragenen Informationen; diese können sich mittlerweile wieder geändert haben. Eine Aktualisierung wird nicht geschuldet. Es handelt sich hierbei um unternehmerische Beteiligungen; die vollständigen Risiken sind dem Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge zu entnehmen. Die hier angegebenen Renditeprognosen sind keinesfalls garantiert; ein Einlagensicherungssystem ist nicht vorhanden. Ein Totalverlust inkl. Agio sind nicht ausgeschlossen. Ausdrücklich ist vorliegend kein Angebot zur Abgabe einer Willenserklärung oder Aufforderung zur Zeichnung zu sehen, auch nicht konkludent. Ebenso kann hieraus kein wie auch immer geartetes Vertragsverhältnis abgeleitet werden, noch wird eine individuelle Leistungsverpflichtung auf Basis dieses Dokumentes geschuldet oder zugesagt. Die Verwendung dieses Dokumentes ersetzt nicht die individuelle Plausibilitätsprüfung des Finanzintermediärs noch wird hiermit konkludent ein Auslagerungsvertrag geschlossen. Das hier analysierte Emissionshaus kann allenfalls ein kostenpflichtiges Nutzungs- und Verbreitungsrecht erwerben. Die Analyse wird allerdings unabhängig von einer derartigen Lizenznehmerschaft erstellt. Die Analyse unterliegt dem Urheberrecht. Daher darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung keine der in dem Dossier enthaltenen Meinungen kopiert oder anderweitig vervielfältigt, verwendet, veröffentlicht, gespeichert oder in irgendeiner Form teilweise oder komplett weiterverbreitet werden. Vereinzelt Zitate aus der Analyse sind mit einer Quellenangabe zu versehen. Darüberhinausgehende Nutzungen bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch LSI Sachwertanalyse. Sämtliche Rechte bleiben vorbehalten.