Agri Terra KG
Angebot Gewächshäuser in Paraguay

Agri Terra ist seit Jahren etabliert in der Rinderzucht in Paraguay. Seit 2015 werden Orangenplantagen für kleinteilige Investments entwickelt. Auf einem Plantagenteil sollen nun Gewächshäuser für unterschiedliche Gemüsearten in Bioqualität gebaut werden. Das sehr bodenständige Konzept überzeugt durch die exorbitanten Gewinnmöglichkeiten bei einem gleichzeitig attraktiven Marktumfeld.

Von **Philip Nerb**,
MFC, Analyst, Mitglied bei
Mensa in Deutschland e. V.

Die Anbieterin

Die Agri Terra KG, Grasbrunn bei München, wurde im Dezember 2012 in Bielefeld gegründet (eingetragen im April 2013) und zog 2017 nach Grasbrunn um. Hinter der Anbieterin – Teil einer Unternehmensgruppe, mit nach eigener Aussage aktuell 19 Unternehmen in verschiedenen Teilen der Welt – stehen die Gebrüder Pfau. Carsten und Michael Pfau stehen in der Familientradition von Unternehmern. Die Brüder investieren nach eigenen Aussagen seit rund 25 Jahren in Rinder und Immobilien in Paraguay. Zwischenzeitlich zählt die Familie Pfau (zusammen mit rund 200 Investoren) zu den 1 % der größten Rinderzüchter in Paraguay. Seit rund 5 Jahren investieren die Brüder Pfau auch in den Orangenanbau im Südosten Paraguays. Nach 2 abgeschlossenen Plantagen wird aktuell die dritte Plantage für die Anpflanzung vorbereitet. Auf diesem Grund sollen, neben einer Fruchtsaftfabrik, auch die Gewächshäuser errichtet werden. Parallel zur Familie Pfau können Investoren seit Ende 2015 über einen Parzellenkauf in den Orangenanbau investieren. Die komplette Kaufabwicklung sowie der Plantagenbetrieb erfolgt durch Tochterunternehmen der Pfau-Gruppe. Stand heute wurde über die Familie Pfau ein Volumen von USD 10 Mio. umgesetzt. 250 Investoren aus Deutschland, der Schweiz und Österreich sowie den USA und Mittelamerika haben investiert.

Die Brüder Pfau sind, nach eigenen Angaben, stets substantiell an allen Konzepten selbst beteiligt. Dies ist nachvollziehbar, da die Landentwicklung vorfinanziert werden muß und die laufende Bewirtschaftung ein exzellentes Renditepotential aufweist.

Auf Fragen im Rahmen der Analyse reagierte die Anbieterin sehr zeitnah und umfassend.

Stärken | Anbieterin ist seit rund 25 Jahren in Paraguay aktiv, dank der Vorarbeiten in der Plantagenentwicklung stellt die Idee der Gewächshäuser einen logischen optimierten Baustein dar.

Die Investition

Paraguay mit seinem sub-/tropischen Klima bietet eine ideale Ausgangsbasis für biologischen Anbau von Gemüse in Gewächshäusern: Heizkosten während der Wintermonate sind marginal, höchstens eine mechanische Kühlung während des Rests des Jahres ist notwendig. Arbeitskraft ist vergleichsweise günstig, während der Abnahmepreis für das Produkt angemessen hoch ist. Dank der jahrzehntelangen Erfahrung vor Ort konnten die Brüder Pfau attraktive Landstücke für den Agrarbereich identifizieren und erwerben. Die Flächen werden parzelliert und mit Schutzbepflanzung umgeben. Aktuell wurde auf Plantage 3 (Orangenanbau) mit einer Gesamtfläche von rund 300 ha zusätzlich zu einem „Country Club“ eine Fläche von 10 ha für eine Fruchtsaftfabrik reserviert, auf weiteren 20 ha sind 40 Gewächshäuser geplant. Die ersten Ge-

Paraguay bietet eine ideale Ausgangsbasis für den Anbau in Gewächshäusern.

wächshäuser sollen aktuell bestellt sein. Nach dem Erwerb der Flächen werden die Bauteile aus dem Ausland bestellt und nach rund 6 bis 8 Monaten können die Setzlinge eingepflanzt werden. Geplant sind 6.000 Pflanzen in jedem Gewächshaus von 2.500 qm. Die Bewässerung ist problemlos möglich dank des Sammelns von Regenwasser oder der Nutzung eines Grundwasserbrunnens, außerdem führt ein Bachlauf durch das Areal, dessen Wasser entnommen werden darf. Unter dem Strich ist eine derartige Investition ausgesprochen konservativ: Der Grund wird Eigentum des Käufers, die Vorbereitung des Grundes und die Fertigung des Gewächshauses obliegt fähigen Mitarbeitern, die Ernte erfolgt durch Festangestellte, die zu einem Teil auch leistungsabhängig entlohnt werden. Die Ernte für das laufende Jahr soll bereits komplett verkauft sein (Abnahmegarantie durch renommierten Großhändler), der landesweit größte Großmarkt ist nur rund 20 km entfernt. Dank der Rückstellungen von indexierten USD 10.000 p. a. kann nach den ersten 10 Jahren ein weiterer Zyklus von 10 Jahren initiiert werden. Die Ernteannahmen sind ausgesprochen konservativ, ein Mehrertrag ist zu erwarten, damit ein deutlich über den Prognosen liegender Gewinn.

Der Erwerb des Grundes wird, auf Basis eines notariellen Kaufvertrags, in das Grundbuch in Paraguay eingetragen, womit ein umfassender Eigentumsschutz gegeben ist. Besonders positiv ist, daß die Gemüsepflanzen (geplant sind Paprika und Tomaten) bereits im ersten Jahr reiche Ernte bringen. Bereits nach rund 5 Jahren – konservativ gerechnet – soll die Gewinnschwelle erreicht werden. Der Käufer investiert entweder direkt (Einzelerwerb) oder mittelbar über eine deutsche Anlegergemeinschaft in Form einer Kommanditgemeinschaft (bei kleineren Investitionen). Maximal 20 Kommanditisten können sich beteiligen, Carsten Pfau haftet umfassend als Komplementär mit seinem Privatvermögen. Eine etwaige Differenz zur maximal möglichen Summe von €900.000 je Kommanditgesellschaft wird von den Brüdern Pfau aufgefüllt, die damit bei jedem KG-Projekt substantiell selbst beteiligt sind.

Stärken | Umfangreicher Eigentumsschutz. Kurze Transportwege für die bereits verkaufte Ernte. Außerordentlich positives Chancen-Risiko-Profil mit einem hohen Mehrertragspotential.

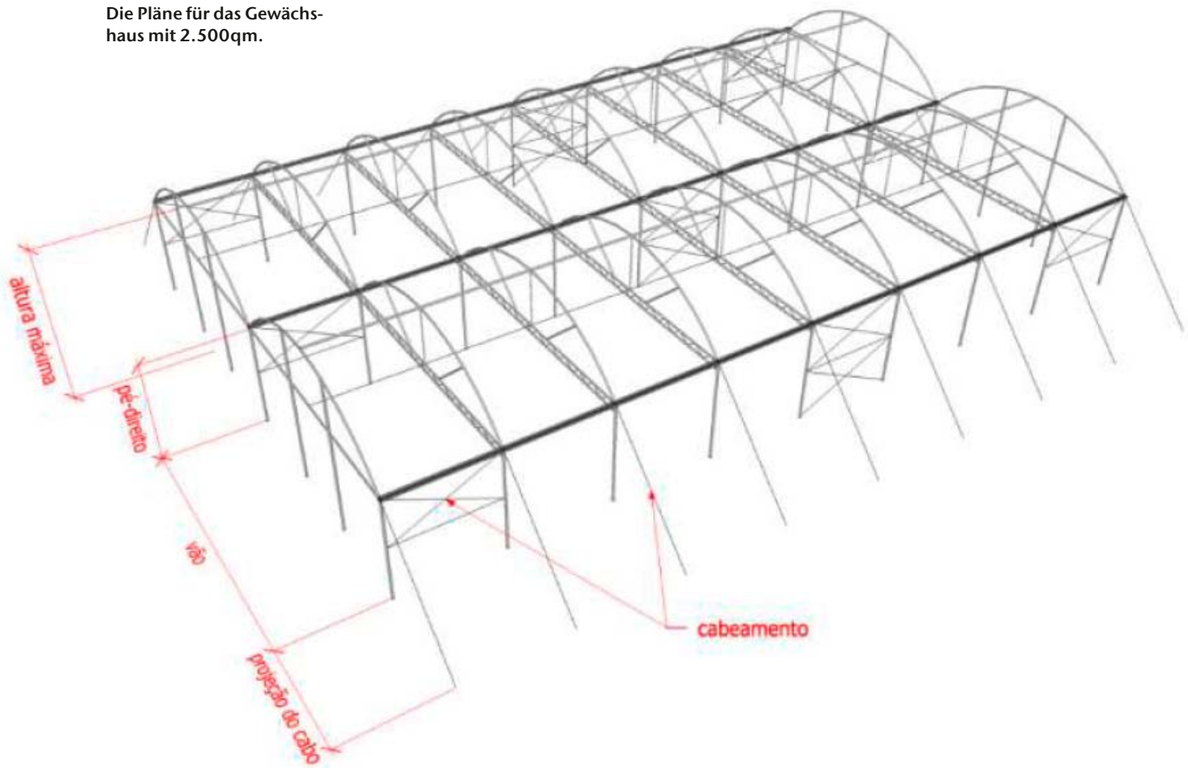
Das Konzept

Der vermögende Investor erwirbt einen halben Hektar Land in Paraguay, auf welchem ein Gewächshaus (2.500 qm) für den Anbau von Tomaten und Paprika errichtet wird. Neben einem Direkterwerb durch Einzelinvestoren sind auch kleinere Tickets ab €15.000 möglich. Der Erwerb erfolgt über einen Beitritt bei der „Hortaliza Paraguay KG“, persönlich haftender Gesellschafter ist Carsten Pfau. Ab Jahr 1 erbringen die geplanten 6.000 schnellwachsenden Pflanzen nennenswerten Ertrag. Dank vernünftiger Rückstellungen von indexierten USD 10.000 p. a. können nach 10 Jahren Nutzung reparaturbedürftige Teile der Gewächshäuser ausgetauscht werden. Diese Rücklagen könnten auch nach 10 Jahren aufgelöst werden, sollte die Bewirtschaftung enden. Steuern werden in Paraguay erstmals nach 5 Jahren fällig und sind im Konzept bereits abgezogen.

Die Rendite (IRR) bei 20 Jahren Nutzungszeit liegt bei über 20 % p. a., konservativ gerechnet. Vergleicht man die prognostizierten Ernteerträge von 10 kg/Pflanze mit dem Ertrag von Biogemüse in Gewächshäusern beispielsweise am Bodensee (rund 35 kg/Pflanze), ist das Mehrertragspotential offensichtlich. Dank der klimatischen Unterschiede könnte ein zweiter Ertragszyklus pro Jahr möglich sein, dies wird zumindest angestrebt. Sollte die Abnahme über den lokalen und nationalen Markt langfristig möglich sein – laut Agri Terra werden rund 70 % derartiger Gemüse importiert –, kann der Investor mit einer solchen Beteiligung quasi „Gold schürfen“. Bereits nach 10 Jahren kann sich der Einsatz mehr als verdoppelt haben. Verlängert der Eigentümer um weitere 10 Jahre durch Investitionen in die auszutauschenden Gewächshausteile, würde nach insgesamt 20 Jahren der Einsatz verdreifacht sein. Dazu kommen der Bodenwert und die Chance auf eine weitere Nutzung.

Das Konzept stellt in meiner Erfahrung tatsächlich ein Ausnahmeangebot dar. Selten hat ein privater Investor die Chance, als Externer ein derartiges Anlagejuwel erwerben zu dürfen. Ich sehe hier ein Konzept, wie es normalerweise höchstens im engen Familien- und Freundeskreis gestaltet wird, oder von professionellen Investoren, die selbst die gesamte Wertschöpfung-

Die Pläne für das Gewächshaus mit 2.500qm.



Produziert werden Tomaten und Paprika in Bioqualität.

Michael und Carsten Pfau investieren mit ihrer Familie seit rund 25 Jahren in Rinder und Immobilien in Paraguay.

skette beeinflussen und gestalten können. Alleine die Tatsache, daß ein Investor tatsächlich Herr seines Stücks Boden wird, bezeugt eine außerordentliche Investitionschance. Die Risiken einer solchen Anlage sind absolut überschau- und beherrschbar: Das Mikroklima und die Nährstoff- und Wasserversorgung sind steuerbar. Die Schädlingsgefahr ist dank Eingangsschleuse und Überwachung ausschaltbar. Einzig das Marktrisiko verbleibt, hier muß der Investor auf die Erfahrung der Brüder Pfau vertrauen. Da diese selbst, nach eigener Aussage, als Investoren in eigene Gewächshäuser auftreten und grundsätzlich sehr interessiert an einem optimalen Erfolg sein dürften, ist die Ausgangsbasis für diesen Aspekt ebenfalls sehr gut. In jedem Fall wird ein interessierter Anleger die Lage vor Ort kennenlernen wollen, da ein solches Investment auch eine entsprechende Würdigung verdient.

Stärken | Sehr konservatives Konzept mit außergewöhnlichem Renditepotential. Sehr attraktives Marktumfeld. Käufer wird tatsächlicher Eigentümer, damit eine langfristige Mehrfachnutzung möglich. Betreuung und Absatz erfolgen durch qualifizierte Mitarbeiter der Verkäufer vor Ort. Verkäufer sind ebenfalls investiert. Dank Ernteertragsbeteiligung hohe Leistungsmotivation für Konzeptionär und Angestellte vor Ort.

Die Zielgruppe

Beteiligungen im Agrarbereich sprechen eher konservative und erfahrene Anleger an. Das Konzept ist grundsätzlich für Anleger weltweit konzipiert. Das vorliegende Konzept ist, dank seiner Mindestgröße von €15.000, tatsächlich für jeden einigermaßen interessierten Anleger möglich. Vermögende werden den Weg der Direktbeteiligung gehen oder eine KG komplett auffüllen. Die Anleger dürfen sich über eine absolute Perle freuen. In meinen 15 Jahren Analystentätigkeit ist mir ein solches Angebot noch nicht vorgelegen. Wenn ein Investor offen ist für ein Investment außerhalb des krisengeschüttelten Europas – sprechen wir hier vornehm von einer weltweiten Diversifikation – und ein Investment in USD akzeptieren kann, der sollte auf jeden Fall eine Vertrauensperson vor Ort senden, um eine Beteiligung in Erwägung zu ziehen. Ein Risiko aus Interessentensicht liegt aktuell vor allem in der geringen verfügbaren Stückzahl an Gewächshausparzellen.

Summa summarum

*halte ich das Angebot „Gewächshäuser in Paraguay“ der Agri Terra KG, Grasbrunn bei München, für außergewöhnlich ansprechend. Die Chance, langfristig außerordentliche Erträge zu erwirtschaften, dabei Herr seines eigenen Bodens zu sein, sollte jeden affluenten und erfahrenen Investor ansprechen. In meinen Augen hat das Konzept eine Bewertung mit **„hervorragend“ (1+)** verdient.* ■

Zahlen und Fakten

Investitionsfokus	Direktinvestment in Landparzellen mit Gewächshäusern in Paraguay
Steuerliche Struktur	Einkünfte aus Forstbetrieb können unter bestimmten Umständen steuerfrei sein (in D nach 1 Jahr Spekulationsfrist)
Mindestanlagesumme	ab USD 315.000 für 1/2ha Grund mit 1 Gewächshaus
Nutzzeit	geplante 10 Jahre (verlängerbar um weitere 10 Jahre) mit laufenden Erträgen ab dem 1. Jahr
Rückstellungen für Reparaturen	10 % des Ertrags, indexiert
Plazierungsfrist	ohne
Rendite	prognostiziert über 20 % p. a. (IRR)
Weichkosten	5 % der Nettoverkaufserlöse fließen an Agri Terra für die Verwaltung
Mittelverwendungskontrolle	Wirtschaftsprüfer (jährlich ex post)
Alleinstellungsmerkmale	Direktinvestition über eine KG-Beteiligung in Landparzellen in Paraguay mit biologischer Gemüsezucht in einem Gewächshaus; außergewöhnliches Chancen-Risiko-Profil, das jeden Erfahrungsraum sprengt.