AGRARINVEST

Unternehmensmitteilung zum Jahresabschluss 31.12.2020 und Überleitung zum NAV pro Aktie

Werte Aktionäre

Turnusmässig melden wir uns mit dem Bericht über Status Quo, Aktivitäten, Pläne und Perspektiven Ihres Unternehmens. Wir hoffen, dass es Ihnen einstweilen gut geht. Unsere Generalversammlung findet am 28. Mai 2021 erneut ohne die Möglichkeit zur persönlichen Teilnahme statt. Bitte treten Sie bei Bedarf oder Interesse gerne mit dem Verwaltungsrat in direkten Kontakt, wir sind für konstruktive Kritik, Anregungen und Ideen dankbar.

In der Anlage senden wir folgende Unterlagen:

- Ableitung des inneren Wertes pro Aktie (Net Asset Value ‚NAV') aus dem Eigenkapital der Unternehmensgruppe (deutsch und englisch) zum 31.12.2020
- Konsolidierte Gruppenbilanz (Eigenkapital massgeblich für NAV-Berechnung)
- Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2020 (nur Einzelabschluss der Holding)

Der NAV pro Aktie ergibt sich im Rahmen einer Substanzbewertung aus dem Eigenkapital im Gruppenabschluss. Der Revisor BDO hat in unserem Auftrag die -sämtlich von BDO geprüften- Bilanzen aller Gruppengesellschaften addiert und Konsolidierungsbuchungen vorgenommen (ANLAGE). Wir haben sodann die Wertansätze für das ausgewiesene Landeigentum in den Tochtergesellschaften durch den -aus Sicht des Verwaltungsrats realistisch angesetzten- Marktwert ersetzt. Dieser Marktwert ergibt sich aus Käufen und Verkäufen, die unserem Team aktuell in unseren Gebieten bekannt sind oder die wir selbst vorgenommen haben und ist für Sie als Aktionär pro Gebiet transparent dargestellt. Die Bewertungspreise halten wir für konservativ.

Wir haben die Landpreise gegenüber dem Vorjahr unverändert gelassen. Aufgrund der Coronakrise und der temporären Erschwernis des Landhandels durch die Abänderung des Gesetzes 17 / 2014 im Oktober 2020 (wir verweisen auf die Unternehmensmitteilungen Nr. 9 vom November 2020) hat sich der Landhandel seit dem Herbst 2020 stark verlangsamt. Das Gesetz ist zurzeit wie von uns erhofft in parlamentarischer Überarbeitung, und wir erwarten eine vernünftige Neuregelung bis Herbst 2021. Wir rechnen danach mit einem Aufholeffekt und einem zumindest temporär beschleunigten Landpreiswachstum.

Weiterhin haben wir für die Berechnung des NAV den Bilanzwert der eigenen Aktien eliminiert. Der sich ergebende modifizierte Eigenkapitalwert wird durch die Zahl aller Aktien der AGRARINVEST SE im Markt geteilt. Durch AGRARINVEST selbst gehaltene eigene Aktien beeinflussen den NAV also nicht.

Es ergibt sich -unverändert zum Vorjahr- ein NAV per 31.12.2020 von EUR 7'000 pro Aktie.

Sie können diesen in der beigefügten Überleitungsrechnung (deutsche und englische Version in der ANLAGE) nachvollziehen.

Bitte erlauben Sie uns dazu wie immer folgende Bemerkung: Der NAV ist der innere Wert der Aktie, basierend auf unseren realistischen Marktpreiseinschätzungen für unser Land in Rumänien und unsere Farm in Ungarn. Der aktuelle Marktpreis Ihrer Aktien ist dagegen abhängig von deren Handelbarkeit und kann zum NAV differieren.

Für die Unternehmensgruppe als Ganzes wurde keine Konsolidierung der Erfolgsrechnungen vorgenommen. Aus Sicht des Verwaltungsrats ist eine wirtschaftliche, cashflow-basierte

Betrachtungsweise aussagekräftiger: Laufende Pachteinnahmen und Serviceerlöse decken die laufenden Kosten für Intabulierung, Personal und Verwaltung / Organisation. Dies ist im Jahr 2020 erneut gelungen. Intabulierung und sinnvoller Tausch sowie Verkauf und Zukauf von Land schaffen Mehrwert.

Die Jahresrechnung 2020 (Bericht der Revisionsstelle in der ANLAGE) der AGRARINVEST Holding (=Einzelabschluss) schliesst mit einem Jahresverlust von TEUR 1‘210. Die Aussagekraft des Einzelabschlusses für die Gruppe ist beschränkt. Einmalige und laufende Beratungs- und Verwaltungskosten sowie Zinsen stehen dort Erträgen aus Aktienverkäufen gegenüber und relevant sind technische Effekte in den Bewertungen der Beteiligungsverhältnisse. Grundsätzlich fallen die Kosten der Gruppe vor allem in der Holding in Liechtenstein an, während die Erträge aus Pachteinnahmen in den (v.a. rumänischen) Tochtergesellschaften anfallen. Bisher hatte dies aus verschiedenen Gründen keine negativen steuerlichen Effekte. Sollten sich solche abzeichnen, würde gegengesteuert.

Ein grosser Pächter unseres Landes ist wirtschaftlich unter Druck geraten und kann möglicherweise im Jahr 2021 nicht die gesamte an uns fällige Pacht bezahlen. Die Situation beobachten wir genau und haben Handlungsoptionen erarbeitet. Insgesamt fliessen die Pachteinnahmen bisher stetig und unser Geschäftsmodell erweist sich als krisenfest.

Wir haben uns im Jahr 2020 auf notwendige Vor- und Detailarbeit konzentriert: Genau 886 ha Land in unserer Gruppe wurden seit der systematischen Aufnahme zum Ende 2018 vom rein zivilrechtlichen und tatsächlich oder potentiell bestrittenen Eigentumsstatus in einen Grundbuchstatus überführt und sind bereits neu oder werden absehbar für AGRARINVEST registriert. Nun stehen noch weitere 1‘616 ha zur Eintragung ins Grundbuch an (verbleibende Wertberichtigung darauf TEUR 1‘700). Auch Arrondierung / Tausch und Qualitätsverbesserung von Boden und Pachtsystem benötigen noch Zeit.

Wir haben daher im Team einen detaillierten Projektplan bis zum Jahr 2028 erarbeitet und diesen gemeinsam verabschiedet. Fortschritte werden im Quartalsrhythmus überprüft.

Der Plan ist zeitlich wie folgt aufgebaut:

- Implementierungsphase 2021 – 2024 (Target) / 2025 (Final)
- First Sale Phase 2026
- Final Sale Phase 2027/2028

Spätestens im oder bis zum Jahr 2028 werden sämtliche Vermögensgegenstände der AGRARINVEST SE zum Marktwert veräussert, wobei für interessierte Aktionäre Rückbeteiligungsmöglichkeiten angeboten werden sollen.

Folgende Projekte sind definiert:

- Vulcano Farm Ungarn
- Intabulation Rumänien
- Landverkauf Rumänien Süden
- Landverkauf oder Eigenentwicklung Land Sibiu
- Verpachtung
- Wasser (Sibiu and Sepreus)
- Bodenqualität und Regeneration
- Bio-Zertifizierung

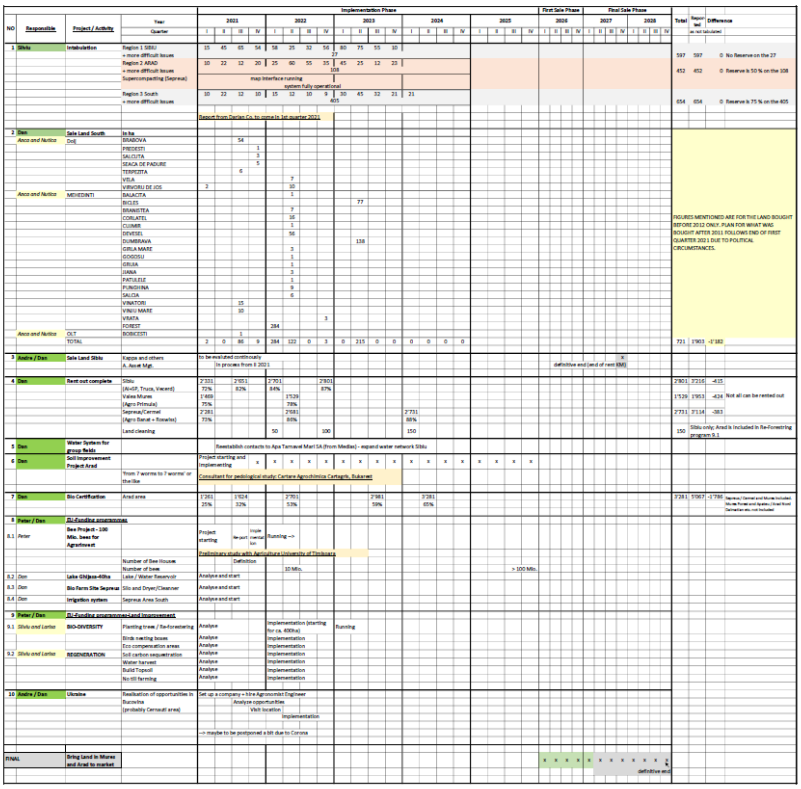
AGRARINVEST

- Spezialprojekte inkl. EU – Förderung: Bienen, See Ghijasa, Bio Diversity
- Bio Farm Site Sepreus
- Bucovina
- Final Sale Process

AGRARINVEST SE

Projects Timeline

31 December 2020
1 Page



Nicht alle sich bereits bietenden oder sich abzeichnenden Chancen können wir in dieser Aktionärsmitteilung darstellen. Wir werden Sie jedoch über unsere Fortschritte informiert halten und gegebenenfalls auch erneut eine Generalversammlung einberufen.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme Frühlingszeit. Bleiben Sie gesund und uns gewogen.

Diese Mitteilung wird per E-Mail an alle in unserem Aktionärsnamensbuch registrierten Aktionäre versandt.

Schaan, im April 2021 Der Verwaltungsrat

AGRARINVEST SE

Überleitung vom Eigenkapital der Gruppe zum NAV pro Aktie per 31.12.2020

April 2021
AB, 1 Seite

in TEUR		ha Eigentum (inkl. nicht im Grundbuch + promised)	Durchschnitts-wert pro ha wenn voll intabuliert	Gesamtwert brutto	Wertbe-richtigung für Risiken	Ausstehende Kosten bis Intabulierung	Wertansatz für NAV 31.12.2020
			= angenommener Marktwert für NAV-Berechnung				
Eigenkapital laut Konsolidierung Einzelabschlüsse BDO (1)							60’020
abzüglich Buchwert eigener Aktien in Bilanz AI SE							-7’083
abzüglich Landwerte in Bilanz Töchter							-51’182
zuzüglich Marktwert des Landes	Region Arad	5’070	6.0	30’420	-300	-350	29’770
	Region Sibiu	3’210	5.0	16’050	0	-550	15’500
	Bauland Sibiu	5	200.0	1’000	0	0	1’000
	Region Süd	1’820	3.1	5’642	-1’400	-400	3’842
	Ungarn	1’078	7.5	8’085	0	0	8’085
	Reserve						-15
	Gesamt	11’183		61’197	-1’700	-1’300	58’182
ergibt modifiziertes Eigenkapital (2) =	60’020	-7’083	-51’182	+	58’182	=	**59’937**
dividiert durch:							
Gesamtzahl Aktien bei Investoren	Aktien gesamt:	10’000	abzüglich selbst gehaltene Aktien	1’437	=	Stück	8’563
--> NAV pro Aktie =		59’937	geteilt durch Aktienzahl	8’563	=	**Euro**	**7’000**

Anmerkung (1) : Die Einzelabschlüsse der Gruppengesellschaften wurden von BDO geprüft. Die Konsolidierung wurde von BDO durchgeführt, aber nicht geprüft.

Anmerkung (2): Die steuerlich relevanten historischen Anschaffungskosten liegen unter den Marktwerten. Sollte ein Verkauf von einzelnen Flächen oder gar eine Unternehmenszerschlagung erfolgen, müssten auf die Veräusserungsgewinne ca. 16 % Steuern gezahlt werden. Dies wurde nicht im NAV berücksichtigt.

Landwert Tochtergesellschaften laut JA	
	local curr.
Agroinvest Plus Siebenbürgen	27’927
	3’501
Agro Banat	3’388
	85’128
Agro Primula	201
	38’644
Cronus Land	997
Green Land	4’787
	237
Land Service & Topo	109
	167
Roswiss	25’967
Truca	17’537
Vecerd Estate	16’607
	225’197
Kurs RON	**TEUR**
0.206	**46’391**
Vulcano Farm (EK)	1’735’917
Kurs HUNF	**TEUR**
0.00276	**4’791**
Gesamt	**51’182**

Bridge from Group Equity to NAV per share as per 31.12.2020

in TEUR		ha ownership (inkl. not intabulated + promised)	Average value per ha (if fully intabulated)	Total gross Value	Reserve for Risks	Costs to come until full intabulation	Value for NAV as per 31.12.2020
			= estimated market value for calculation of NAV				
Equity as per consolidation of individual audit reports by BDO (1)							60'020
less book value of own share in B/S AI SE							-7'083
less land value in B/S Subs							-51'182
plus Market Value of the Land	Region Arad	5'070	6.0	30'420	-300	-350	29'770
	Region Sibiu	3'210	5.0	16'050	0	-550	15'500
	Industrial Land Sibiu	5	200.0	1'000	0	0	1'000
	Region Süd	1'820	3.1	5'642	-1'400	-400	3'842
	Ungarn	1'078	7.5	8'085	0	0	8'085
	Reserve						-15
	Total	11'183		61'197	-1'700	-1'300	58'182
results in modified equity (2) =	60'020	-7'083	-51'182	+	58'182	=	**59'937**
divided by:							
Total number of shares in market:	Total shares	10'000	less own shares held by AI SE	1'437		units	8'563
--> NAV per share =		59'937	divided by number of shares in market	8'563	=	**Euro**	**7'000**

Remark (1) : The year-end accounts of the individual companies have been audited by BDO. Their consolidation has been done by BDO, but not been audited.

Remark (2): The tax-relevant historical land acquisition costs are below market values. Should individual areas be sold or even the company being broken up, there would be ca. 16 % taxes to be paid on the sales profit. This has not been taken account of in the NAV calculation.

Land Value in Subs as per 31.12.2020	
	local curr.
Agroinvest Plus Siebenbürgen	27'927
	3'501
Agro Banat	3'388
	85'128
Agro Primula	201
	38'644
Cronus Land	997
Green Land	4'787
	237
Land Service & Topo	109
	167
Roswiss	25'967
Truca	17'537
Vecerd Estate	16'607
	225'197
Exch. rate RON	**TEUR**
0.206	**46'391**
Vulcano Farm (EK)	1'735'917
Exch. rate HUNF	**TEUR**
0.00276	**4'791**
Total	**51'182**

Agrarinvest SE - Konsolidierte Bilanz (Management Accounts ungeprüft)
9496 Balzers
Handelsregisternummer (FL-0002.540.694-7)

KONSOLIDIERTE BILANZ per
(EUR)

AKTIVEN	**31.12.2020**	**31.12.2019**	Differenz
Anlagevermögen	54’807’871.65	57’054’574.00	-2’246’702.35
Umlaufvermögen	13’061’538.04	15’774’693.00	-2’713’154.96
TOTAL AKTIVEN	**67’869’409.69**	**72’829’267.00**	**-4’959’857.31**

PASSIVEN	**31.12.2020**	**31.12.2019**	Differenz
Eigenkapital	60’020’442.42	61’397’019.00	-1’376’576.58
Fremdkapital	7’848’967.27	11’432’248.00	-3’583’280.73
TOTAL PASSIVEN	**67’869’409.69**	**72’829’267.00**	**-4’959’857.31**

An die Generalversammlung der

AGRARINVEST SE, Balzers

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2020

(umfassend die Zeitperiode vom 01.01.2020 - 31.12.2020)

BDO

Tel.: +423 238 20 00
Fax.: +423 238 20 05
office@bdo.li
www.bdo.li

BDO (Liechtenstein) AG
Wuhrstrasse 14
Postfach 132
LI-9490 Vaduz

HR-Nr.: FL-0002.458.153-8
MWSt. Nr.: 58 382

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der

AGRARINVEST SE, Balzers
(FL-0002.540.694-7)

Als Revisionsstelle haben wir eine prüferische Durchsicht („Review") der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der AGRARINVEST SE für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Review erfolgte nach dem Standard zur prüferischen Durchsicht (Review) von Jahresrechnungen der liechtensteinischen Wirtschaftsprüfervereinigung. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Abschlussprüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine Review, nicht aber eine Abschlussprüfung, durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit dem liechtensteinischen Gesetz vermittelt. Ferner sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem liechtensteinischen Gesetz und den Statuten entspricht.
Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, die zum Schluss führen würden, die Genehmigung der vorliegenden Jahresrechnung nicht zu empfehlen.

Ohne unser Prüfurteil einzuschränken, weisen wir darauf hin, dass der im Anhang angegebene Veräusserungspreis (‚NAV') nicht Gegenstand der Review war.

Vaduz, 29. April 2021

BDO (Liechtenstein) AG

Roger Züger
eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer
leitender Revisor

Thomas D. Hasler
eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer

Beilage:
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

BDO (Liechtenstein) AG, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Liechtensteiner Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

AGRARINVEST SE
9496 Balzers
Handelsregisternummer (FL-0002.540.694-7)

BILANZ per
(EUR)

AKTIVEN	**Anhang**	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Anlagevermögen		38’833’308.76	39’765’504.76
Umlaufvermögen	III.	8’100’811.92	9’714’422.56
Rechnungsabgrenzungsposten		474.33	0.00
TOTAL AKTIVEN		**46’934’595.01**	**49’479’927.32**

PASSIVEN		**31.12.2020**	**31.12.2019**
Eigenkapital		41’857’373.58	43’067’608.00
Rückstellungen		1’650.00	421’650.00
Verbindlichkeiten	III.	4’862’243.56	5’581’395.47
Rechnungsabgrenzungsposten		213’327.87	409’273.85
TOTAL PASSIVEN		**46’934’595.01**	**49’479’927.32**

AGRARINVEST SE
9496 Balzers

ERFOLGSRECHNUNG
(EUR)

	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Sonstige Erträge	353’716.95	2’374’253.19
Fremdleistungen	-131’784.80	-135’389.65
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-851’465.79	-897’967.52
Erträge aus Beteiligungen	0.00	0.00
davon aus verbundenen Unternehmen	*(0.00)*	*(0.00)*
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14’808.35	9’600.00
davon aus verbundenen Unternehmen	*(0.00)*	*(0.00)*
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertberichtigungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-347’217.20	0.00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-246’641.93	-256’870.68
davon aus verbundenen Unternehmen	*(0.00)*	*(0.00)*
Steuern	-1’650.00	-3’285.00
Jahresverlust/ -gewinn	**-1’210’234.42**	1’090’340.34

AGRARINVEST SE
9496 Balzers

ANHANGANGABEN UNTER DEM BILANZSTRICH
(EUR)

I. Allgemeine Angaben

Die Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit dem Liechtensteinischen Personen- und Gesellschaftsrecht (PGR) erstellt. Das oberste Ziel der Rechnungslegung ist die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft (true and fair view).

II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es kommen die allgemeinen Bewertungsgrundsätze des PGR zur Anwendung. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Buchführung erfolgte in Euro (EUR).
Der Grundsatz der Einzelbewertung sämtlicher Vermögensgegenstände und Schulden ist eingehalten. Die Jahresrechnung basiert auf Anschaffungs- und Herstellkosten. Aktiven und Passiven werden zum Nominalwert – und nicht zum Barwert – bilanziert. Es werden nur die am Bilanzstichtag realisierten Beträge, hingegen aber alle bekannten künftigen Belastungen, die mit dem abgelaufenen Geschäfts-jahr zusammenhängen, berücksichtigt.
Für die Umrechnung der Fremdwährungen am Bilanzstichtag in Euro wurde der Steuerkurs verwendet.
Bei Änderungen der Gliederung der Jahresrechnung gegenüber dem Vorjahr werden allfällige Vorjahreszahlen angepasst.
Abweichungen von den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen, Bilanzierungsmethoden, Rechnungslegungsvorschriften gemäß PGR bestehen nicht.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens

Alle Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände weisen eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr auf.

Eigene Aktien	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Anzahl Aktien:	1’437	1’323
Nennwert:	je EUR 50	je EUR 50
Buchwert (im Umlaufvermögen):	EUR 7'082'990.58	EUR 6'493'988.44
Anteil am Aktienkapital:	14.37%	13.23%
Durchschnitt. Wertansatz pro Aktie:	EUR 4’929.01	EUR 4’908.53
Veräusserungspreis ('NAV'):	EUR 7'000	EUR 7'000

Per 1. Januar 2020 hielt die Gesellschaft 1'323 eigene Aktien mit einem Nennwert von je EUR 50.

Während des Jahres 2020 gabe es folgende Bestandes-Veränderungen:
- Abgänge von 116 Aktien und Zugänge von 230 Aktien. Dabei hingen Übertragungen, Käufe und Verkäufe wirtschaftlich teilweise zusammen.

Der Veräusserungspreis (‚NAV‘) ist nicht unbedingt identisch mit einem jederzeit realisierbaren Marktpreis für die Aktien der Gesellschaft. Die Handelbarkeit der Aktien ist nicht selbstverständlich gegeben. AGRARINVEST ist für die Mehrzahl der Aktionäre ein langfristiges Investment. Dies kann dazu führen, dass Aktien von Aktionären gegebenfalls nur mit erheblichen Abschlägen verkauft oder der Gesellschaft zurückgegeben werden können, wobei die Gesellschaft zur Aktienrücknahme keine Verpflichtung hat und alle Aktionäre gleich behandeln muss.

Verbindlichkeiten
Die Verbindlichkeiten bestehen aus
- einem langfristigen Darlehen idHv. EUR 4'741'875.0 (Vorjahr EUR 5'254'138.90), welches mit 5% p.a. verzinst wird und mittels Pfandrecht an einer selbst gehaltenen Beteiligung gesichert ist und
- diversen kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung mit einer Laufzeit von unter einem Jahr

IV. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichts- und Vorjahr keine Mitarbeiter.

Es bestehen keine weiteren ausweispflichtigen Angaben gemäss Art. 1095a PGR.