



Unternehmensmitteilung im zweiten Halbjahr 2020

Werte Aktionäre

Turnusmässig melden wir uns bei Ihnen mit einem Zwischenbericht zum Verlauf des Geschäftsjahres. Wir hoffen, dass es Ihnen einstweilen gut geht.

Entgegen unserer Erwartung von Ende April 2020 ist die Corona-Krise leider alles andere als vorbei und führt bei AGRARINVEST in Rumänien nun auch zu Verzögerungen. So haben wir noch keinen Fortschritt bei der mit den Interessenten zu prüfenden Flächenveräusserung in Sibiu gemacht, da man uns dort bisher schlicht nicht besuchen konnte. Auch bei Eintragungen und Verhandlungen von Landverkäufen und geplanten Tauschgeschäften kommt es zu effektiven Zeitverlusten, die wir nun doch nicht mehr -wie beim letzten Reporting noch erwartet- bis zum Jahresende aufholen können. Unser zuständiges Team der Tochtergesellschaft Land Service & Topo (LST) schafft so gut wie möglich und überwiegend von daheim, teils bereits persönlich von Covid betroffen und in Quarantäne. Nicht alle Arbeiten lassen sich allerdings ohne physische Zugangsmöglichkeiten zu Ämtern und Partnern erledigen.

Bremsend wirkt sich momentan auch eine politische Schikane aus: Die von der sozialistischen Mehrheit im rumänischen Parlament verabschiedete Novelle des Gesetzes Nr. 17/2014 über die Veräusserung von landwirtschaftlichen Grundstücken ist am 13.10.2020 in Kraft getreten. Durch dieses Gesetz würde der Landhandel für uns in Zukunft erschwert. Bei Interesse senden wir Ihnen gerne ein Gutachten eines unserer rumänischen Anwälte zum Thema zu. Das Gesetz verstösst eklatant gegen EU-Recht und wird in dieser Form keinen Bestand haben. Es gibt bisher auch keine Ausführungsbestimmungen dazu, obwohl diese laut den bestehenden Vorschriften inzwischen vorliegen müssten. Auf Basis von solchen Ausführungsbestimmungen könnte man bereits den in diversen Varianten von uns abgesteckten Gestaltungsspielraum definieren. Der wesentliche Punkt ist jedoch, dass am 6. Dezember 2020 Parlamentswahlen in Rumänien stattfinden und die heutige Mehrheitspartei PSD inzwischen auf einen Stimmenanteil von unter 25 % zurückgefallen ist, so dass allgemein von einer seriöseren Mehrheitsverteilung nach der Wahl und in deren Folge von einer deutlichen und EU-konformen Modifikation dieses wenig durchdachten Gesetzes ausgegangen wird. Derartige legislative Schaukelbewegungen hat es seit dem Jahr 1989 bereits einige Male gegeben. Bis zur Gesetzesmodifikation wird uns dann ausser Zeitverlust kein Schaden entstanden sein.

Zum Thema Intabulierung in Rumänien, also der Eintragung von Bodenflächen ins Grundbuch, vorab einige allgemeine Erläuterungen. Es gibt hierfür zwei unterschiedliche Methoden:

- Beim ‚sporadischen Vorgehen‘ werden Dokumente für einzelne Parzellen im lokalen Katasteramt bei der Gemeinde oder im Bürgermeisteramt eingereicht. Diese Dokumente umfassen unter anderem: Kaufvertrag und umfangreiche Erwerbsnachweise (personen- oder firmenbezogene Dokumente, von Geburts- und Heiratsurkunden bis zu Firmengründungsdokumentationen etc.) bis zurück in das Jahr 1991, Landvermessung



(diese müssen wir in diesem Fall selbst durchführen), Steuerdokumente, diverse - teilweise notarierte- Antrags- und Dokumentationsformulare. Die beantragte Eintragung im Grundbuch wird durch Aushang und im Internet publiziert und geschieht erst, wenn niemand Vorkaufs- oder sonstige entgegenstehende Rechte geltend macht. Die sporadische Eintragungsmethode wird unabhängig davon genutzt, ob ein Gebiet bereits komplett grundbuchlich erfasst ist oder noch nicht.

- Beim ‚systematischen Kataster‘ werden grössere Flächeneinheiten („ATU“, z.B. eine Gemeinde) im Rahmen eines nationalen Programms und mit EU-Fördermitteln erstmals systematisch und vollständig erfasst. Das Programm läuft bis 2023 und dürfte wegen der Corona-Krise verlängert werden. In den für uns relevanten Gebieten (vielleicht mit Ausnahme von Teilen im Süden) sollte bis dahin ein vollständiges Grundbuchsystem stehen. Die Erfassung erfolgt durch gewerbliche Firmen, die nach einer Ausschreibung beauftragt und dafür bezahlt werden („Cadastral Experts“). Im Harbachtal, wo die AGRARINVEST-Flächen in der Region Sibiu liegen, ist zum Beispiel LST der Cadastral Expert. Dieser erfasst in einem aufwendigen Prozess das gesamte Gebiet und bildet die bestehenden Eigentumsverhältnisse dabei -im Vergleich zur sporadischen Methode- auf einfachere Weise ab. Das Ergebnis dieser Arbeit wird den Behörden vorgelegt und ebenfalls mit Widerspruchsfrist veröffentlicht, bevor es anschliessend festgeschrieben wird. LST verfolgt die bei Dritten laufenden systematischen Katasterprojekte in den relevanten Gebieten und gibt dort die eigenen Eigentumsansprüche ein.

Wenn Sie das System detaillierter interessiert, können wir Ihnen ein umfassendes, allerdings nicht einfach zu lesendes und auf Englisch verfasstes Memorandum unserer spezialisierten rumänischen Anwaltskanzlei Darian Legal zur Verfügung stellen. Darian Legal ist auch beauftragt, im ersten Quartal 2021 eine Analyse unserer Fortschritte auf dem Weg zur vollständigen Intabulierung unserer Flächen innerhalb eines Zeitraums von maximal 5 Jahren zu erstellen und uns Verbesserungspotentiale aufzuzeigen.

Hier nun eine Bestandsaufnahme der Intabulierung unserer Flächen:

- Sibiu: nicht tabuliert 597 ha
 - ⇒ Systematic Cadaster bei LST, Prozess läuft, Endtermin ursprünglich 2023, durch Covid möglicherweise verzögert
- Arad: nicht tabuliert 452 ha
 - ⇒ Systematic Cadaster bei Drittfirmen, LST in Kooperation und verfolgt AGRARINVEST-Ansprüche
- Süden: nicht tabuliert 712 ha
 - ⇒ Systematic Cadaster bei Drittfirmen, LST verfolgt AGRARINVEST-Ansprüche

Für Flächen, die wir am Ende möglicherweise nicht ins Grundbuch bringen, insbesondere im Süden, haben wir für die Berechnung des NAV Rückstellungen gebildet. Auch die erwarteten Kosten der anstehenden Eintragungsprozesse sind im NAV berücksichtigt. Die aktuellen Werte werden wir im mehr zahlenorientierten Bericht über den Jahresabschluss 2020 im April/Mai 2021 mitteilen.



Um unsere Flächen in Bio-Bodenqualität, nach weiterer Kompaktierung, geschicktem Tausch und gut verpachtet, in einigen Jahren zum Kauf anbieten zu können, ist aber die Intabulierung auf unseren Namen entscheidend. Mit einem kompletten Paket kann man mit grosser Zuversicht in einen Verkaufsprozess gehen und die angestrebten guten Preise erzielen. Der NAV stellt in dem Fall nicht das Maximum der Erlöserwartung dar.

Die Verpachtungssituation ist gegenüber dem 31.12.2019 fast unverändert. Nennenswerte Ausfälle bei den Pachtzahlungen hatten wir nicht, es ist aber zu Verschiebungen gekommen und wir müssen den Forderungen laufend nachgehen.

Zum strategisch wichtigen Verkauf der bereits intabulierten Flächen im Süden (intabuliert per 30.09.2020: 1'191 ha) folgende Tabelle:

AGRARINVEST Flächen im Süden (Kreise Dolj, Mehedinti, Olt) per 04.11.2020 (Roswiss SRL, Cronus Land SRL, Land Service & Topo SRL)				
	ABGESCHLOSSENE VERTRÄGE	IM GESPRÄCH / IN VERHANDLUNG		
	(fast) VERKAUFT (Vorkaufsrechts-Verfahren sind abgeschlossen)	TOTAL	IN DUE DILIGENCE	OHNE DUE DILIGENCE
KAMPARO	33	225	150	75
SALCAVEN	31	81	50	31
mögliche Käufer 1	0	182	85	97
mögliche Käufer 2	0	95	0	95
mögliche Käufer 3	0	284	0	284
mögliche Käufer 4	0	46	0	46
mögliche Käufer 5	0	38	0	38
mögliche Käufer 6	0	167	0	167
Total HA	64	1'119	284	834

Es wird intensiv, wenn auch momentan leider mit Verzögerungen, am Verkauf der Südflächen gearbeitet. Ein vernünftiger Preis ist auch hier wichtiger als ein Verkauf unter Druck.



Unsere ungarische Farm entwickelt sich planmässig und zufriedenstellend. Wir haben ein paar nette neue Fotos auf unser Webseite, gerade auch von Ungarn, schauen Sie doch einmal rein. Ein Film über die Farm wird gerade (mit einfachen Mitteln natürlich) aktualisiert.

In der Immobilienbeilage der Zeitung Die Welt vom 24.10.2020 haben wir versuchsweise eine bescheidene Anzeige der AGRARINVEST veröffentlicht und einen kleinen redaktionellen Text bekommen. Es gab jedoch kein erkennbares Feedback darauf. Diesen Kanal werden wir nicht weiterverfolgen.

Einige eigene Aktien der AGRARINVEST wurden mit Abschlägen zum NAV von uns zurückgekauft und einige eigene Aktien haben wir verkauft. Die Übersicht wird im Jahresabschluss erneut veröffentlicht.

Bezüglich der Anpassung des NAV pro Aktie per 31. Dezember 2020 möchten wir noch die Entwicklung der nächsten Wochen abwarten und dann zeitnah entscheiden. Aufgrund der Corona-Krise ist eine Erhöhung allerdings fraglich. Eine Senkung des NAV schliessen wir heute jedoch aus.

Zum Schluss noch eine Mitteilung aus dem Verwaltungsrat:

Der Verwaltungsratsvorsitzende Daniel Vogt legt zum Ende dieses Jahres sein Mandat in der AGRARINVEST nieder. Er konzentriert sich zukünftig auf seine sonstigen Aufgaben und Projekte. Wie Sie wissen, ist die Familie Vogt mit gut 25 % der Aktien grösster Einzelaktionär der AGRARINVEST SE. Diese Position möchte Familie Vogt behalten, wird sich jedoch ab dem nächsten Jahr auf eine aktive Aktionärsrolle beschränken. Das Team von AGRARINVEST dankt Daniel Vogt sehr herzlich für den Aufbau und die langjährige, sehr erfolgreiche Gestaltung unserer Gesellschaft einschliesslich der Vorläuferfirmen und freut sich auf die weitere Zusammenarbeit in angepasster Konstellation.

AGRARINVEST wird Dienstleistungen der Vogt-Gruppe damit im Jahr 2021 nur noch in reduziertem Umfang und ab dem Jahr 2022 nur noch in Form der Führung der Buchhaltung in Anspruch nehmen.

Für die Wahl des Nachfolgers von Daniel Vogt als Verwaltungsrat der AGRARINVEST SE schlagen wir unseren Aktionären unseren erfahrenen Manager Peter Steiner vor, den die meisten von Ihnen bereits auch persönlich kennen. Peter Steiner kennt AGRARINVEST seit Beginn und unterstützt uns seit vielen Jahren engagiert und erfolgreich, zuletzt als Büroleiter. Peter Steiner ist Betriebsökonom und hat nebenbei seit vielen Jahren eine eigene Farm in der Region Sibiu. Er identifiziert sich mit den Zielen unserer Gesellschaft und kann zu deren Erreichung als VR-Mitglied echten Mehrwert liefern. Sein Wohn- und Arbeitsort ist im Kanton Luzern. Genau wie Andre Bloch erhält Peter Steiner zukünftig einen Teil seines Entgelts in Aktien unserer Gesellschaft, so dass zwischen Management/Verwaltungsrat und Aktionären Interessenkongruenz besteht. Auch unser rumänische Geschäftsleiter Dan Arimie, den viele Aktionäre ebenfalls bereits kennengelernt haben, erhält Aktien der AGRARINVEST SE als wesentlichen Entgeltbestandteil.



Es ist weiterhin vorgesehen, dass der bisherige Verwaltungsrat und Delegierte Andre Bloch Verwaltungsratsvorsitzender wird.

Zudem möchten wir das Domizil der AGRARINVEST SE innerhalb des Fürstentums Liechtenstein von Balzers nach Schaan verlegen. Dies bringt uns gewisse Kosten- und Logistikvorteile.

Wir werden dazu kurzfristig eine ausserordentliche Generalversammlung (erneut ohne physische Aktionärspräsenz) abhalten und bitten dort sehr herzlich um Ihre Zustimmung zu diesen Beschlüssen.

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

Balzers, im November 2020

Der Verwaltungsrat