



Unternehmensmitteilung im zweiten Halbjahr 2022

Sehr geehrte Damen und Herren, werte Aktionäre

Turnusmässig berichte ich in Abstimmung mit den beiden anderen Verwaltungsräten über die aktuelle Lage Ihrer Gesellschaft und unsere Aktivitäten zu deren Weiterentwicklung.

Die Intabulierungen der noch gar nicht im Grundbuch oder jedenfalls noch nicht auf den Namen der jeweiligen AGRARINVEST-Tochter registrierten Landflächen laufen planmässig. Einige grössere Fortschritte erhoffen wir uns noch zum Jahresende durch Erfassung im systematischen Kataster. Diese werden zur nächsten Generalversammlung detailliert dargestellt.

Die Verpachtungen konnten ebenfalls weiter gesteigert werden. Dabei geht es bei den hinzukommenden (oftmals Rand-) Flächen nicht nur um den Pachtzins, sondern auch um die landwirtschaftliche Pflege des Bodens, z.B. durch Schutz vor Verbuschung. Auch für die Verpachtungen werden genaue Zahlen zur nächsten Generalversammlung dargestellt. Wesentlich ist die auf dem harten Verhandlungsweg erzielte Freigabe eines Gebiets im Süden unserer Ländereien nahe Sibiu von ca. 400 ha durch den bisherigen Langfristpächter, welches wir zukünftig deutlich besser verpachten möchten. Hier sind wir in Vertragsverhandlungen, über die nach deren Abschluss berichtet wird. Insgesamt wird im Erfolgsfall durch die dadurch wesentlich steigenden Pachten auch der Preis unseres Landes steigen. Dass auf dem Agrarlandmarkt inzwischen grundsätzlich wieder Rückenwind herrscht, steht regelmässig in der Presse und ist bekannt. Es würde gleichwohl helfen, wenn der Krieg bald zu einem Ende käme, denn eine gewisse Verunsicherung ist bei potentiellen Investoren diesbezüglich inzwischen doch zu spüren.

Aus der laufenden Verpachtung sollen ab 2023 mindestens 1 % bezogen auf den NAV ausgeschüttet werden und ab 2025 mindestens 2 %.

Zur weiteren Liquiditätsgenerierung für unsere Aktionäre ist zu sagen, dass wir auch nach der Entscheidung in der ausserordentlichen Generalversammlung vom November 2021, unser Land durch Teilverkäufe in Liquidität für die Aktionäre zu wandeln, versucht haben, potentielle Investoren zu überzeugen, ein ausreichend gutes Angebot für den Erwerb einer Mehrheit / aller Aktien -also für das ‚Gesamtpaket‘- zu machen. Diese Bemühungen blieben jedoch aus verschiedenen, bereits hinreichend dargestellten Gründen fruchtlos (werden gleichwohl nie ganz aufgegeben) und die Fokussierung auf Teilverkäufe ist daher zwingend.

Dabei gibt es leider weiterhin die wesentliche Einschränkung des Law 17/2014: Auf alle Buchgewinne für Land, das kürzer als acht Jahre auf den Namen der AGRARINVEST-Tochtergesellschaft im Grundbuch eingetragen ist, müssen in Rumänien 80 % Sondersteuer gezahlt werden. Dies gilt auch im Falle eines Wechsels der Aktionärsmehrheit der jeweiligen Tochtergesellschaft (oder sogar der Holdinggesellschaft, also der AGRARINVEST SE selbst). Von den zahlreichen Ausweichszenarien, die wir inzwischen überlegt und geprüft haben, ist keines geeignet, eine Ausschüttung von Verkaufserlösen, die potentiell unter Law 17 fallen könnten, an die Aktionäre zu erlauben und gleichzeitig die hohe Besteuerung zu vermeiden. Wir müssen also bis auf Weiteres mit dem bestehenden Gesetz planen. Dies bedeutet konkret als grobe Schätzung für Gebiete im Verkauf:

bis Ende 2024:	Mures (teilweise), Cristian, Ghijasa → Ausschüttbar Cash realistisch > Euro 12 Mio. (> 20 % vom heutigen NAV)
Ab ca. 2025:	Sepreus (=das beste Stück) → Euro 13 Mio. (> 20 % vom NAV per heute)
Ab 2028:	Cermei



Ab 2030: Arad Rest, Fofeldea, Nocrich, Benesti, Sonstige.
 Laufend: Südfelder (ca. 100 ha pro Jahr, gesamt 1'815 ha) – hier wird ein chancenorientierter Investor gesucht, der auch die bestehenden schuldrechtlichen (und zu 75 % wertberechtigten) Landkaufverträge übernimmt. Verkäufe mit dem seit Anfang 2022 neuen (und bereits von früher bekannten) Partner Harald Horder laufen gut an. Engpassfaktor sind die gemeindlichen Grundbuchämter. Generierte Liquidität wird ebenfalls ausgeschüttet.

Somit sollte ungefähr Land im Wert von der Hälfte des heutigen NAV innert einiger Jahre realistisch zu guten Preisen verkauft und der Erlös ausgeschüttet werden können. Die Aktionäre müssen auf den restlichen Erlös allerdings noch länger warten, natürlich auch mit entsprechenden Wertsteigerungschancen. Eine andere Lösung haben wir im Moment leider nicht anzubieten, aber natürlich kann sich laufend Neues ergeben.

Eine Rücknahme von Aktien wollen wir grundsätzlich und bis auf weiteres nicht mehr anbieten (auch nicht wie in den bisherigen Einzelfällen mit erheblichem Abschlag auf den NAV), da wir der Überzeugung sind, dass dies dem Mehrheitswillen unserer Aktionäre entspricht. Ausnahme mögen einzelne Aktien sein, wenn dies der Gesellschaft Vorteile bietet.

Momentan sind Geschäftsführung, VR und das Team in Rumänien mit dem Projekt AGRARINVEST im vorgesehenen Umfang ausgelastet, mit nicht trivialen Themen aus dem Bereich operatives Geschäft und laufende Verhandlungen, Steuern (vgl. Sie bitte im nächsten Absatz), Aktionäre, Banken, etc. Dies wird uns in der VR-Wahlperiode bis Ende 2024 weiter binden. Das Projekt ist leider noch keine reine Verwaltungstätigkeit, sondern eine gestaltende Managementaufgabe. Ab 2025 sollen die Kosten der Unternehmensführung nochmals deutlich gesenkt werden. Daher soll bis dahin ein Vorschlag erarbeitet werden, der wirtschaftlich quasi eine Durchleitung der Pacht- und sonstigen Erträge an die Aktionäre und dazu eine rein aufwands- oder erfolgsbasierte Honorierung der Management- und Verwaltungsratsaktivitäten ermöglicht. Beispielsweise könnte das rumänische Team ein Honorar für jeden eingetragenen oder verpachteten ha Land erhalten und die Geschäftsführung wie ein M&A – Consultant ein Honorar im Falle eines gelungenen Verkaufs verbliebener Landflächen. Grundsätzlich würde alles, was sinnvoll ist, ab dem Jahr 2025 ‚outgesourced‘.

Für die Liechtensteiner Aktionäre sind wir im Gespräch mit der Steuerverwaltung, um eine Trennung von NAV und steuerlicher Bewertung zu erreichen. Nach unserem Dafürhalten sollte die steuerliche Bewertung entsprechend dem Hilfsformular zur Bewertung von Unternehmensanteilen ohne Kursnotiz aufgrund der Rechensystematik niedriger sein als der NAV. Da sich noch Sachverhalte aus der Verschmelzung der ursprünglichen Investitionsvehikel im Jahr 2018 in Klärung befinden, gestaltet sich die Abstimmung etwas zäh. Steuerveranlagungen für einige Liechtensteiner Aktionäre sind aktuell nicht vorgenommen worden, da die Bewertung unklar sei (steuerdeutsch wohl für ‚potentiell zu niedrig‘). Wir sind am Thema dran.

Bis zur nächsten GV prüfen wir zudem, ob es sinnvoll und machbar ist, die internationale Wertpapierkennnummer (ISIN LI0484556381) aufzugeben und die Aktien aus dem Clearingsystem zurückzuziehen.

Schaan, im November 2022

Andre Bloch, für den Verwaltungsrat