



Unternehmensmitteilung zum Jahresende 2018

Werte Aktionäre

Wir unterrichten Sie zur aktuellen Situation der AGRARINVEST SE („AI“) per Ende 2018. Diese Mitteilung wird per E-Mail an alle in unserem Aktionärsnamensbuch registrierten Aktionäre versandt.

Inzwischen ist planmässig die Karpaten Meat - Gruppe im Tausch gegen eigene Aktien der AI aus der Unternehmensgruppe gelöst worden. Wir sind damit in Rumänien nicht mehr selbst im Rinder-geschäft tätig, verpachten aber ca. 2'000 Hektar (und es sollen zukünftig noch mehr werden) in der Region Sibiu an Karpaten Meat. Der Effekt auf den NAV pro Aktie durch die Aktienrücknahme ist leicht positiv.

In Deutschland konnten die annähernd 100 Klagen (sogenannte Spruchverfahren) von Kleinst-aktionären aus den beiden umfangreichen Umstrukturierungen und Verschmelzungen im Ver-gleichswege beendet werden. Die angefallenen Kosten waren hoch, aber bereits zurückgestellt, so dass sich hieraus kein negativer Effekt auf den NAV ergibt. AGRARINVEST SE ist nun eine Liechtensteiner Holding mit weit überwiegend Liechtensteiner und Schweizer Aktionären und hat mit Deutschland nichts mehr zu tun.

Die Managementgesellschaft in Sursee wurde zum Jahresende geschlossen und die damit verbun-denen Kosten wurden eingespart. Organisatorisch können wir dies durch Verschlinkung und Virtualisierung des Geschäftsbetriebs auffangen. Als Ansprechpartner in allen Belangen bleibt Ihnen der erfahrene Peter Steiner erhalten, den Sie am einfachsten über die Firmenemailadresse info@agrarinvest.com erreichen. Buchhaltung / Administration / Repräsentanz / Vertrieb erfolgt über die David Vogt - Gruppe in Balzers, die dafür ab 2019 von uns Aktien der AI erhält.

Zur Strategie und aktuellen Situation:

Mit den Regionen Banat (Ackerland) und Sibiu (Weideland) und der Vulcano Farm in der Region Plattensee/Ungarn sind wir intern sinnvoll diversifiziert und haben gutes Potential für wert-schaffende strategische Zukäufe.

Wir stellen fest, dass wir tendenziell –möglicherweise mit Ausnahme der Kernzone Arad / Banat, dies wird in der ersten Jahreshälfte 2019 endgültig entschieden- keine eigenen Operations mehr betreiben sollten. Für AI ist es am effektivsten und risikolosesten, möglichst alle eigenen Flächen, die nicht verkauft werden sollen, zu verpachten. Hier haben wir in den letzten Monaten erhebliche Fortschritte erzielt. Was strategisch nicht passt oder nicht verpachtet werden kann, soll verkauft werden. Die Höhe der Pachteinnahmen variiert dabei stark. Teil der Transaktion zur Abspaltung der Karpaten Meat – Gruppe war eine Pachtvereinbarung über 10 Jahre zu einer Pacht von Euro 100 / ha. Dies ist am unteren Ende der möglichen Pachterlöse für Weideland und sollte lang-fristig zu erhöhen sein. Für gutes Ackerland, z.B. bei uns im Banat, lassen sich dagegen bereits über Euro 250 / ha erzielen.

Nicht ausschliesslich, aber wesentlich von den tatsächlichen oder zumindest möglichen Pacht-renditen abhängig ist der Bewertungspreis unserer Flächen. In der Region Banat liegt dieser zwischen Euro 5'000 und Euro 6'500 pro ha, in Sibiu im Mittel bei Euro 5'000 / ha. Vulcano Farm haben wir momentan mit Euro 7.5 Mio in den Büchern. Auf Basis des Konzernabschlusses zum 31.12.2018 werden wir für die Generalversammlung den Abschluss, Bewertungsansätze und sonstige Finanzdaten noch einmal leicht nachvollziehbar zum NAV überleiten.



Verkauft werden müssen unsere zu verstreuten Flächen im Süden mit einem Buchwert von ca. Euro 4.5 Mio. Hierauf werden wir ab 2019 den Fokus legen. Für einen Teilbereich ist das Ihnen bereits vorgestellte Unternehmen Westchester –bisher noch nicht erfolgreich- aktiv. Für den Verkauf des Rests werden wir personell und organisatorisch in den nächsten Wochen die Voraussetzungen schaffen. Wir müssen aber realistisch sein: Nachdem viele Jahre nichts (oder zumindest nicht erfolgreich) unternommen wurde, werden wir nicht von heute auf morgen im Süden zu vernünftigen Preisen (mindestens Buchwert von Euro 3'000 / ha abzüglich Wertberichtigung) verkaufen können. Der selbstgesetzte Zeithorizont für den Abverkauf wesentlicher Teile im Süden ist bis Ende 2021.

Ziel der AI bleibt es, unser Land aktiv wertvoller zu machen. Dazu müssen wir die Böden auf unseren Namen ins Grundbuch bekommen und gut verpachten. Der Prozess der Dossiererstellung und Grundbucheintragung kostet laufend Geld, das durch Pachten und Dienstleistungen im Landmanagement hereingeholt wird. Wichtigster Wertsteigerungshebel sind bekanntlich intelligenter Tausch und Zukauf.

Während wir im Jahr 2019 für den Bestand planmässig liquiditätsneutral sein sollten, wird Kapital für Landzukäufe benötigt, soweit dies (noch) nicht aus Landverkäufen im Süden gedeckt werden kann. Wir haben wirklich gute Zukaufchancen, und sobald wir eine Einzelparzelle für z.B. Euro 3'800 / ha kaufen, wird diese durch die damit erreichte höhere Kompaktierung in unserem Kerngebiet Euro 5'000 oder 6'000 / ha wert. Ganz aktuell haben wir eine sehr interessante Zukaufmöglichkeit für ein Projekt über 800 ha mit einer laufenden Pachtrendite von ca. 4 %.

Es wäre schade, wenn uns diese Chancen entgingen, denn auch andere am Rande unserer Kerngebiete tätige grössere Investoren schlafen nicht. Nur mit solchen Zukäufen können wir die hohen Renditezuwächse der Vergangenheit wie beabsichtigt auch in Zukunft erreichen. Lange hat sich AI bei Zukäufen zurückhalten müssen, weil die Unternehmensstruktur weitere Investoreneinwerbung faktisch nicht zulies, man lieber in andere Bereiche investieren wollte und weil strategisch nicht relevante Flächen nicht verkauft wurden. Wir sind weiterhin fast vollständig eigenkapitalfinanziert und daher ein sicheres Investment. Eine Bankfinanzierung haben wir nicht, da die Grundbuchabsicherung zu aufwendig wäre und der freie Cash Flow der Gruppe dafür zu gering ist.

Eine Minderheit unserer langjährigen Aktionäre möchte nach vielen Jahren grösstenteils aus Altersgründen ihre Aktien veräussern. Dies ist natürlich verständlich. Einen Gesamtverkauf an einen strategischen Investor möchten wir im Moment nicht anstreben. Unser Ziel ist die Einwerbung einzelner Investoren und Family Offices, die neues Kapital für die AI bringen und gleichzeitig solchen Altaktionären, die Anteile verkaufen möchten, ihre Anteile abkaufen (Ziel 50:50 Relation).

Wir sind vom nachhaltigen Erfolg des Projekts überzeugt. Unsere Arbeit wird Wertschöpfung bringen und an der können Sie teilhaben. Wenn die Arbeit erledigt ist, wird der Preis ein anderer sein.

Den NAV pro Aktie setzen wir per 31. Dezember 2018 mit Euro 135 fest. Damit haben wir im Jahr 2018 den NAV wie budgetiert um 3 % gesteigert (Durchschnitt der letzten 15 Jahre jährlich + 6 % IRR). Wir werden sehen, ob wir im Jahr 2019 unterjährig eine weitere NAV-Erhöhung vornehmen können. Dies hängt im Wesentlichen davon ab, in welchem Umfang es gelingt, neues Kapital einzuwerben (oder nicht strategische Flächen zu veräussern) und somit Liquidität für wertschaffende Zukäufe zu gewinnen.

Die Generalversammlung werden wir am Mittwoch 22. Mai 2019 in Balzers abhalten. Eine Einladung erfolgt rechtzeitig.