



Unternehmensmitteilung im November 2019

Werte Aktionäre

Nach der letzten Unternehmensmitteilung vom Mai 2019 zum Jahresabschluss und zur Generalversammlung möchten wir Sie erneut über die aktuelle Situation bei AGRARINVEST informieren.

Der in der Generalversammlung beschlossene Share Split im Verhältnis 50:1 sollte inzwischen in Ihrem Depot erfolgt sein. In Zeiten überbordender Compliance-Themen hat sich der Umtausch länger hingezogen als erwartet und war in der Umsetzung für die Abwicklungsgesellschaft Clearstream und die Depotbanken offenbar kompliziert. Eine Aktie hat nun einen NAV von Euro 6'750 (= 135 x 50).

Unser Namensaktienbuch ist nach intensiver Recherche durch unseren Büroleiter Peter Steiner nun komplett. AGRARINVEST hat ziemlich genau 200 Aktionäre, von denen 126 Personen Aktien für weniger als Euro 100'000 besitzen. Wir haben also ein breites Aktionariat. Unser grösster Einzelaktionär ist die Familie Vogt aus Balzers, die ca. 28 % der im Markt befindlichen Aktien unserer Gesellschaft hält, selbstverständlich ohne Sonderrechte, aber mit besonderem Commitment. Kein Aktionär hat die Mehrheit oder kann allein etwas bestimmen. Bitte erlauben Sie uns die Klarstellung: Auch durch Mitarbeiter der Vogt-Gruppe in der Generalversammlung mittels Vollmacht vertretene Stiftungen oder Anlagekunden werden nicht durch Familie Vogt gesteuert, sondern durch deren kritischen Stiftungsrat (und die überwachende Stiftungsaufsicht) oder den Willen des Kunden. Hier ist keinesfalls automatische Kongruenz in der Willensbildung der Akteure gegeben.

Verwaltungsrat und Geschäftsführung der AGRARINVEST sollen den Unternehmenswert kontinuierlich steigern. Dazu wurden in den letzten 18 Monaten einschneidende Massnahmen ergriffen. In der Vergangenheit wurden nicht geringe operative Verluste gemacht – zunächst beim Aufbau des Rindergeschäfts, dann bei eigenen Versuchen im Ackerbau. Diese wurden durch die allgemeine Landpreissteigerung aufgrund des Nachholbedarfs in den ehemaligen Ostblockländern überkompensiert. Heute hat sich die Preissteigerungskurve zwar etwas abgeflacht. Gleichwohl sind die Preise vor allem in Rumänien auch unter Berücksichtigung von Kaufkraftunterschieden immer noch deutlich unter dem Niveau in Westeuropa und eine langfristige Angleichung ist zu erwarten.

Wie Sie wissen, wurde das Rindergeschäft inzwischen abgetrennt. Die eigenen Ackerbauaktivitäten wurden in 2019 beendet und Altlasten daraus (z.B. drohende Subventionsrückzahlungen/APIA und mögliche Strafen in Millionenhöhe) mit erheblichem Einsatz abgewendet. Wir haben in den letzten 18 Monaten die Inventur unserer Böden durchgeführt und die Dokumentation nachgebessert und weitgehend bereits digitalisiert sowie die Bewertung überprüft. Es hat sich leider ein bisher nicht berücksichtigter Abschreibungsbedarf auf 334ha im Banat ergeben, die bisher nur zu 50 % wertberichtet waren und jetzt von Euro 3'300 auf Euro 300 / ha abgeschrieben wurden. Der Gesamteffekt des ungeplanten Aufwands beträgt Euro 1 Mio. Es handelt sich um schuldrechtliche Verträge, die man überwiegend nur mit hohem Aufwand oder gar nicht für AGRARINVEST in das Grundbuch bringen wird. Nun ist das Bodeninventar weitestgehend abgeschlossen und wir erwarten keine weiteren negativen Effekte mehr.

Wir haben inzwischen für 6'000 ha unserer insgesamt 10'500 ha in Rumänien Verpachtungsverträge geschlossen und weitere Flächen in Vorbereitung zur Verpachtung. Dafür bekommen wir im Durchschnitt eine Pacht von Euro 130 / ha. Darin stecken jedoch gut 2'000 ha, die wir im Rahmen der Abspaltung von Karpaten Meat mit nur Euro 100 / ha an diese verpachtet haben (dafür war der Verkaufspreis höher), sowie einige Flächen im Süden und Streuflächen. Im Banat erzielen wir im Durchschnitt immerhin Euro 150 / ha und für gute Biolandflächen bereits Euro 200 / ha, wobei wir



ab 2020/2021 wegen steigender Subventionen auch höhere Pachten erwarten, im Biolandbereich bereits auf Euro 250/ha.

Insgesamt ergibt sich daraus unsere Strategie:

- Verkauf Südflächen. Ein Verkauf der Gesamtflächen von 1'910 ha an grössere Interessenten oder mit Partnern (Westchester) wurde im Rahmen von Due Diligences oder gemeinsamen Verkaufsaktivitäten versucht, ist aber am Ende gescheitert. Seit einigen Wochen setzen wir nun eine Verkaufsstrategie ‚Dorf für Dorf‘ um. Erste Teilflächen von einigen hundert ha werden nun kurzfristig verkauft, weitere sind bereits in Verhandlungen.
- Schaffung möglichst zusammenhängender Flächen zur Landkonzentration und -kompaktierung
- Kein Kauf von Flächen ohne direkte Nachbarschaft zu unseren bestehenden Flächen, in unseren Landgebieten präferiert ‚nach innen statt nach aussen‘ expandieren. Eine Parzelle im Kerngebiet hat für uns quasi den doppelten Wert einer vergleichbaren Parzelle ausserhalb des Kerngebiets. Diesen Effekt werden wir zukünftig aggressiver nutzen zum Verkauf oder Tausch von Streuflächen in die Kernzonen.
- Investitionen eher im Banat und eher kleinteilig im Kerngebiet Cermei /Sepreus (dort besitzen wir bereits 50 % der Dorffläche) als in Sibiu oder gar anderswo.
- Unterstützung unserer Pächter im Banat bei der Entwicklung hin zur Biolandwirtschaft.

Der Verwaltungsrat hat sich in 2019 erneut intensiv um die Einwerbung von Investoren bemüht. Das Problem dabei ist die geringe Handelbarkeit unserer Anteile. AGRARINVEST ist faktisch ein Private Equity – Investment, sicher und lohnend, aber momentan nur beschränkt fungibel.

Wir haben kürzlich einer Gruppe von Finanzierern das Angebot unterbreitet, der AGRARINVEST Fremdkapital in Höhe von Euro 20 Mio in Form einer Wandelanleihe zur Verfügung zu stellen. Dies würden wir zur Rückzahlung des einzigen, recht hoch verzinslichen Darlehens von Euro 5 Mio. verwenden sowie zu einem Aktienrückkaufprogramm (mit einem gewissen Abschlag) für ausstiegswillige Aktionäre und ansonsten für Landkäufe im Banat nutzen. Als Sicherheit könnten die Anteile an den rumänischen Tochtergesellschaften dienen. Wir werden sehen, ob man mit den Partnern zusammenkommt. Parallel läuft ein weiteres interessantes strategisches Projekt zur Investitionsmittelgenerierung, über das wir bei Fortschreiten berichten. Wir könnten immer noch günstig im Kerngebiet in Banat zukaufen und die gekauften Einzelparzellen werden als Teil grösserer Gesamtflächen automatisch mehr wert und steigern den NAV. Es wäre schade, solche Gewinnchancen auslassen zu müssen oder nicht vollständig nutzen zu können.

Im Lichte der Gesamtbetrachtung werden wir aus heutiger Sicht den NAV pro Aktie per 31.12.2019 auf Euro 7'000 erhöhen. Wir werden dann auf Basis des Jahresabschlusses 2019 den NAV erneut herleiten und der GV im Mai 2020 vorlegen. Der Jahresabschluss wird entgegen unserer ursprünglichen Absicht nicht nach IFRS – Grundsätzen erfolgen. Aufwand/Kosten und Nutzen stehen nach eingehender Prüfung nicht in angemessenem Verhältnis. Selbst bei einem -wenn überhaupt, dann noch in einiger Ferne liegenden- Börsengang z.B. in Wien wäre ein IFRS-Abschluss in dem in Frage kommenden Segment nicht erforderlich. Wir werden daher in der gleichen Form wie im Vorjahr die Überleitung zum NAV auf Basis des konsolidierten Abschlusses machen. Das Feedback hierauf war durchweg positiv, die Berechnung sei nachvollziehbar. Wir haben ausserdem einen externen Landbewerter engagiert, der zum Jahresende 2019 unsere Flächenbewertungen plausibilisieren soll und über dessen Erkenntnisse wir berichten werden. Am Ende wird der Markt entscheiden, was unsere Flächen wert sind. Es sind für grosse zusammenhängende Flächen im Banat z.B. bereits Euro 10'000 / ha bezahlt worden. Der Preis ist stark abhängig von Lage, Bodenqualität und Pachtsituation, vor allem aber von der Flächengrösse.



Die von einigen Aktionären vorgeschlagene Beauftragung eines M&A Spezialisten zur Vermittlung von Interessenten für den Erwerb von AGRARINVEST-Aktien kommt aus Sicht des VR zu früh. In den zahlreichen Gesprächen mit potentiellen Investoren haben wir gelernt, dass wir im Jahresabschluss zunächst den positiven Cash Flow aus dem erst jetzt startenden Verpachungskonzept zeigen und alle Bereinigungen und Umstrukturierungen verarbeitet sein müssen. Dies wird erstmal im Abschluss 2020 gegeben sein, der im Mai 2021 vorliegen soll. Dann kann die GV 2021 entscheiden, ob man in diese Richtung tätig werden möchte. Der VR geht weiterhin von einem langfristigen Zeithorizont bis 2028 aus, der quasi als spätestester Zeitpunkt für die Erreichung eines Angebots an jeden Aktionär zum Verkauf seiner Anteile notiert ist.

In der Anlage finden Sie einen Entwurf für unser Unternehmensleitbild.

Diese Mitteilung wird per E-Mail an alle in unserem Aktionärsnamensbuch registrierten Aktionäre versandt. Gerne nehmen wir zu dieser Unternehmensmitteilung den Dialog mit Ihnen auf. Was ist Ihre Meinung? Haben Sie eine Anregung, die das Unternehmen weiterbringt? Antworten Sie uns gerne auf unsere E-Mail. Wir melden uns turnusmässig wieder im Mai 2020 bei Ihnen und im Falle besonderer Ereignisse natürlich auch früher.

Ihnen allen eine schöne Winterzeit und beste Grüsse aus Balzers,

im November 2019

Der Verwaltungsrat



ENTWURF:

LEITBILD AGRARINVEST

AGRARINVEST kauft und hält Land in Osteuropa, hauptsächlich in Rumänien.

Wir betreiben keine Eigenbewirtschaftung, sondern ermöglichen lokalen Bauern eine gesunde wirtschaftliche Existenz durch faire Verpachtungskonditionen in einer langfristigen Partnerschaft. Wir schaffen Mehrwert zum Nutzen aller Stakeholder durch gezielte Landzukäufe und Rekultivierungsmaßnahmen in unseren Kerngebieten: Leichtere Bewirtschaftung grösserer Flächen ermöglicht gute Erträge für den Pächter und stabile Pachteinahmen für AGRARINVEST.

Wir verpflichten unsere Pächter zur Einhaltung ökologischer Standards, bei deren Einhaltung wir die Pächter unterstützen und die den Pächtern selbst zugutekommen. Ziel ist die Biobewirtschaftung aller unserer Flächen.

Wir erzielen Rendite aus Verpachtung, intelligenter Flächenkompaktierung und inflationärer Landpreissteigerung und sehen weiterhin erheblichen preislichen Nachholbedarf bei osteuropäischen Agrarlandflächen im Vergleich zu Westeuropa.

Zur Expansion wollen wir neue Investoren einwerben und einen liquiden Handel für unsere Aktien schaffen.

AGRARINVEST: NACHHALTIG – STABIL – FAIR