



Unternehmensmitteilung zum Jahresabschluss 31.12.2019 und Überleitung zum NAV pro Aktie

Werte Aktionäre

Wir melden uns bei Ihnen mit umfassenden Informationen. Zumindest einen Teil davon hatten wir Ihnen eigentlich 'live' mit unserem rumänischen Manager Dan Arimie im Rahmen unserer Generalversammlung am 20. Mai 2020 präsentieren wollen. Da dies nun nicht möglich ist, bitten wir Sie um Nachsicht für das umfangreiche und hoffentlich aussagekräftige Paket.

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)
- Konsolidierte Gruppenbilanz (Eigenkapital massgeblich für NAV-Berechnung)
- Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2019
- Bewertungsreports und weitere Unterlagen inklusive Management Report aus Rumänien mit Kartenmaterial

Bitte nutzen Sie hierzu den Dropbox-link in der Email:

IM INTERNET NICHT PUBLIZIERT – STATTDESSEN ANLAGE EVALUATION LAND BY DARIAN ALS ANLAGE (LETZTE SEITE DIESER MITTEILUNG)

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. Ausserdem haben wir in Rumänien eine externe Landpreisbewertung vornehmen lassen (vgl. Sie bitte unten). Weiterhin haben wir den Bilanzwert der eigenen Aktien eliminiert. Der sich ergebende modifizierte Eigenkapitalwert wird durch die Zahl aller Aktien der AGRARINVEST SE bei Investoren geteilt. Selbst gehaltene eigene Aktien beeinflussen den NAV also nicht.

Es ergibt sich genau der bereits kommunizierte NAV per 31.12.2019 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 die 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, da uns diese nicht viel bringt. Aus Sicht des Verwaltungsrats ist eine wirtschaftliche, cashflow-basierte Betrachtungsweise aussagekräftig: Laufende Pachteinahmen und Serviceerlöse sollen die laufenden Kosten für Intabulierung, Personal und Verwaltung / Organisation mehr als decken. Intabulierung und sinnvoller Tausch sowie Verkauf und Zukauf von



Land schaffen Mehrwert. Dies ist im Jahr 2019 erstmals gelungen und wird nun dauerhaft so fortgeführt.

Die Jahresrechnung 2019 (Bericht der Revisionsstelle in der ANLAGE) der AGRARINVEST Holding (=Einzelabschluss) schliesst mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1'090 ab. Einmalige und laufende Verwaltungskosten stehen dort Erträgen aus Aktienverkäufen und Buchgewinnen aus Wertansätzen der Beteiligungen gegenüber.

Auf unseren kompletten rumänischen Landbestand per 31.12.2019 haben wir im Zeitraum Dezember 2019 bis Januar 2020 von der renommierten Bewertungsgesellschaft Darian DRS SA eine Bewertung vornehmen lassen (ANLAGEN). Diese ist wirklich professionell ausgefallen, wie Sie -bei Zeit und Interesse- den Berichten im Link entnehmen können. Ziel war einerseits, die Bilanzansätze in den rumänischen Tochtergesellschaften gemäss den dort geltenden Vorschriften und Gepflogenheiten zu aktualisieren (was steuerlich jedoch ohne Relevanz ist). Gleichzeitig gibt die externe Bewertung dem VR eine Indikation, ob wir mit unseren eigenen Marktwertansätzen richtig liegen. Der Bewerter hat gewisse Vermögensgegenstände (Zäune, Bewässerung, Farm in Somosches) und gewisse Effekte (z.B. Biolandzertifizierung) nicht berücksichtigt. Dies erklärt die Bewertungsdifferenz von knapp 8 % von Darian DRS SA gegenüber dem Ansatz der AGRARINVEST SE.

Unsere eigenen Wertansätze in Rumänien wurden also durch das externe Gutachten umfassend bestätigt.

Der Bewerter hat vor allem aber -teilweise zwangsläufig- kleinere Stücke als die unsrigen seiner Marktpreisanalyse zugrunde gelegt. Wir sind davon überzeugt, dass wir insbesondere im Banat in einigen Jahren einen wesentlichen Paketzuschlag erhalten werden, wenn wir unsere Strategie dort konsequent und erfolgreich weiterverfolgen. Dann liegen wir dort im (Verkaufs-)Wert viel höher als gemäss externem Gutachten und heutigem NAV !

Unsere Strategie hatten wir zuletzt ausführlich in den Unternehmensmitteilungen im November 2019 dargestellt. Der Geschäftsführer der AGRARINVEST hat in den letzten 2 Jahren zunächst die Umstrukturierungen und Verschmelzungen zu Ende geführt, Controllinginstrumente zur Messung von Fortschritten in der Zielerreichung geschaffen und parallel diverse strategische Optionen und Ideen für den VR geprüft, teilweise mit nicht geringem Aufwand. Diese Phase ist nun abgeschlossen und die Strategie und die Werkzeuge zu deren Umsetzung stehen. Frühere Experimente werden nicht wiederholt und neue nicht mehr eingegangen. Wir beschränken uns auf realistische, aber konsequente Massnahmen zur langfristigen Wertschaffung im Rahmen der beschlossenen Strategie. Hier haben wir Potential und viel Arbeit und werden damit zum Erfolg gelangen. Wir werden das Thema Strategieumsetzung vertieft wieder in den nächsten Unternehmensmitteilungen im Herbst 2020 aufnehmen, mit einem Schwerpunkt zum Thema Intabulierung.

Es sei hier vermerkt, dass Verpachtung und Intabulierung planmässig laufen. Eine angedachte Fremdkapitalaufnahme (Genussschein) haben wir momentan zurückgestellt, da sich dies komplex gestaltet und ausserdem ein Teilverkauf unserer Flächen in Sibiu (im Rahmen eines Projektes von Karpaten Meat oder an andere interessierte Parteien) in den Bereich des Möglichen gerückt ist und wir dieses vorgängig prüfen müssen. Aktuell kommt es hier allerdings zu einer Verzögerung, da die Flächen wg. der Corona-Einschränkungen nicht begutachtet werden können.

AGRARINVEST SE erwartet für 2020 insgesamt durch die Corona-Krise bisher jedoch keine wesentlichen negativen Effekte auf unser Geschäft. Es kommt aktuell zwar zu Zeitverlust bei



Eintragungen und Verhandlungen von Landverkäufen und geplanten Tauschgeschäften, aber wir gehen weiter davon aus, dass wir dies im Jahresverlauf noch recht gut aufholen können.

Aus Vorsichtsüberlegungen werden wir den NAV im Jahr 2020 unverändert lassen und erst zum 31. Dezember 2020 wieder anpassen, wobei wir aus heutiger Sicht EUR 7'300 pro Aktie anvisieren.

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

Balzers, 30. April 2020

Der Verwaltungsrat

[illegible]

[illegible]

Agrarinvest SE - Konsolidierte Bilanz

9496 Balzers

Handelsregisternummer (FL-0002.540.694-7)

KONSOLIDIERTE BILANZ per
(EUR)

AKTIVEN	31.12.2019	31.12.2018	Differenz
Anlagevermögen	57'054'574	41'472'942	15'581'632
Umlaufvermögen	15'774'693	23'423'485	-7'648'792
TOTAL AKTIVEN	72'829'267	64'896'427	7'932'840

PASSIVEN	31.12.2019	31.12.2018	Differenz
Eigenkapital	61'397'019	48'531'356	12'865'663
Fremdkapital	11'432'248	16'365'071	-4'932'823
TOTAL PASSIVEN	72'829'267	64'896'427	7'932'840



Konsolidierung erstellt von BDO aus den durch BDO geprüften Einzelabschlüssen der Agrarinvest- Gruppe
Konsolidierung formal ungeprüft = 'Management Accounts'

Aus buchhalterischer Aufwertung von Land in Rumänien auf Basis des externen Wertgutachtens DARIAN SA. Buchhalterische Bewertung in Rumänien ist für NAV-Berechnung irrelevant.



An die Generalversammlung der

AGRARINVEST SE, Balzers

**Bericht der Revisionsstelle zur
Jahresrechnung 2019**

(umfassend die Zeitperiode vom 01.01.2019 - 31.12.2019)

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 2019 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 2020

BDO (Liechtenstein) AG



Roger Züger
eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer
leitender Revisor



Thomas D. Hasler
eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

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

BILANZ per
 (EUR)

AKTIVEN	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Anlagevermögen		39'765'504.76	35'398'375.38
Umlaufvermögen	III.	9'714'422.56	20'093'218.62
Rechnungsabgrenzungsposten		0.00	0.00
TOTAL AKTIVEN		49'479'927.32	55'491'594.00
PASSIVEN		31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital		43'067'608.00	48'999'118.21
Rückstellungen		421'650.00	932'000.00
Verbindlichkeiten	III.	5'581'395.47	5'556'255.54
Rechnungsabgrenzungsposten		409'273.85	4'220.25
TOTAL PASSIVEN		49'479'927.32	55'491'594.00

AGRARINVEST SE
9496 Balzers

ERFOLGSRECHNUNG
(EUR)

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Sonstige Erträge	2'374'253.19	2'866'736.17
Fremdleistungen	-135'389.65	-1'068'835.95
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-897'967.52	-9'867'524.00
Erträge aus Beteiligungen	0.00	644'360.00
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	(0.00)	(644'360.00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9'600.00	246'165.84
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	(0.00)	(207'182.83)
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertberichtigungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0.00	-4'303'000.72
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-256'870.68	-336'623.34
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	(0.00)	(0.00)
Steuern	-3'285.00	0.00
Jahresgewinn/-verlust	1'090'340.34	-11'818'722.00

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 Geschäftsjahr 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, Rechnungsvorschriften 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	31.12.2019	31.12.2018
Anzahl Aktien:	1'323	145'057
Nennwert:	je EUR 50	je EUR 1
Buchwert (unter Umlaufvermögen):	EUR 6'493'988.44	EUR 14'279'560
Anteil am Aktienkapital:	13.23%	25.40%
Durchschnitt. Wertansatz pro Aktie:	EUR 4'908.53	EUR 98.44
Veräusserungspreis ('NAV'):	EUR 7'000	EUR 131

Per 1. Januar 2019 hielt die Gesellschaft 145'057 eigene Aktien mit einem Nennwert von je EUR 1.

Bis zum Reverse-Split im November 2019 gab es folgende Bestandes-Veränderungen:

- Verkäufe von 9'221 Aktien und Käufe von 7'739 Aktien. Dabei hingen Käufe und Verkäufe wirtschaftlich überwiegend zusammen.
- Rücknahme von 137 Aktien durch Abschluss des Spruchverfahrens.
- Im Herbst wurden im Rahmen der Kapitalreduktion 71'165 Aktien eingezogen bzw. vernichtet, um den anschliessenden Reverse-Split von 50:1 vorzubereiten.
- Einige Aktionäre haben von der Gelegenheit profitiert, um Ihre Aktienpositionen aufzurunden. Diese Massnahme reduzierte den Aktien-Eigenbestand um 2'572 Aktien.
- Vor der Aktienzusammenfassung im November 2019 von 50:1 war der Eigenbestand bei 69'975 Aktien. Anschliessend bei 1'399 Aktien (zum neuen Nennwert von EUR 50.-)
- Durch die Regulierungen der Aktienteilrechte (ungerade Anzahl zu 50 Aktien) wurden der Gesellschaft 69 Aktien eingeliefert.
- Im Dezember wurden weitere 145 Aktien verkauft.

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 gegebenenfalls 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 5'254'138.90 (Vorjahr EUR 5'355'000), 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.

Total difference:	3'698
-------------------	-------