

Algo se está haciendo mal: El campo seduce a fondos de inversión con rentabilidades por encima del 10% mientras el agricultor apenas cubre costes

por Redacción | Mar 5, 2023 | Actualidad, Destacados, España



Mientras el agricultor tradicional envejece y los terrenos se fragmentan cada vez más, el campo español está recibiendo inversiones de grandes capitales que ven en el sector una inversión segura y de alta rentabilidad, por encima del 10%, factores que han despertado también el interés de las socimis.

Los **fondos de inversión** compran parcelas amplias o un conjunto de pequeñas fincas contiguas -las que van quedando fragmentadas con cada herencia que se reparte entre jóvenes que no quieren trabajar el campo-, y persiguen escalar los rendimientos, con cultivos intensivos y altamente mecanizados.

Pero la entrada del capital riesgo en los últimos años se ha dado sobre todo mediante operaciones de fusión y adquisición de empresas del sector agroalimentario.

En España el fenómeno es incipiente, pero a nivel mundial, en los últimos 17 años, el número de inversiones en agroalimentación se ha multiplicado por 20, dando entrada a casi 900 fondos de inversión con activos bajo gestión que rondan los 140.000 millones de dólares (casi 132.000 millones de euros), atraídos por esa rentabilidad por encima del 10%, según un análisis realizado por Valoral Advisors para la empresa de compraventa de fincas Cocampo.

UNA RENTABILIDAD POR ENCIMA DEL 10%

«La agricultura ha dejado de ser un sector tradicional, ha madurado y ha alcanzado ese punto crítico para que los inversores institucionales (fondos de inversión) entren en el campo», ha explicado a Efeagro el director asociado del sector Agribusiness para España de la consultora inmobiliaria CBRE, Héctor Rodríguez.

Inversiones en el sector agroalimentario en España

En los últimos diecisiete años, el número de fondos de inversión que han invertido en el sector agroalimentario se ha multiplicado por más de 20. En la actualidad, casi 900 fondos gestionan 133.000 millones de euros.

Algunas de las últimas operaciones Por año



¿Qué les atrae?

La buena relación entre riesgo y rentabilidad. **Rentabilidades esperadas por encima del 10 %**

El campo es un valor **refugio frente a la inflación y la inestabilidad de los mercados.**

¿Qué buscan?

Fincas de gran tamaño, preferiblemente de regadío, llanas o con poco desnivel, aptas para cultivos altamente mecanizados.

Otros datos

España cuenta con **23,9 millones de hectáreas de Superficie Agraria Útil (SAU).**

En 2022 se completaron **156.925 compraventas de fincas rústicas.**

El **93,8 %** de los titulares de explotaciones son **personas físicas** y el **6,2 %** restante **personas jurídicas.**

El **precio medio de la tierra para uso agrario** en España **ha aumentado en 56 euros por hectárea** entre 2020 y 2021, hasta los **10.180 euros por hectárea.**

Se calcula que la producción de alimentos tendrá que **crecer entre un 60 % y un 70 %** para poder alimentar a la población mundial que pasará de los 7.900 millones de personas de 2021 a 9.700 en 2050, según la ONU.

Fuente: Valoral Advisors, CBRE Spain y Cocampo

Boja García / Agencia Efeagro

Estos fondos incorporan tecnología y hacen de los cultivos un valor seguro para obtener rentabilidades «por encima del 10%» y se basan en un modelo de producción en escala que reduce los costes, ha abundado este experto.

Les atrae el hecho de que se trata de un activo «estable» y «simple», necesario para cubrir una necesidad básica como es la alimentación, y consideran la agricultura como «un sector refugio» que se ha mostrado resistente a los ciclos económicos y a los periodos inflacionarios, ha apuntado Rodríguez.

ALGUNAS GRANDES OPERACIONES

Si bien se han dado transacciones de terrenos, la estructura de propiedad se mantiene aún casi inalterada y el 93,8% de los titulares de explotaciones son personas físicas mientras que el 6,2% restante son personas jurídicas, según los últimos datos oficiales.



Esto es así porque las principales operaciones del mercado español han sido de adquisiciones de empresas del sector agroalimentario, de «sale & leaseback» (compra con un arriendo posterior de entre 20 y 25 años) y de introducción de un nuevo socio capitalista, según consta en un informe de CBRE.

En los últimos años se han dado operaciones como la compra de Pastas Gallo y del fabricante de zumos Go Go Fruselva por ProaA Capital, así como la entrada de este fondo en la empresa de uva de mesa Moyca Grapes.

Además, entre otros movimientos, Abac Capital ha adquirido la empresa de frutas y hortalizas Agroponiente, la inversionista Atitlan se ha unido a la portuguesa Sovena para adquirir Frutas Romu, CVC ha comprado el negocio de pasta Panzani, y la gestora inmobiliaria Azora ha entrado en la compañía de almendros ISFA.

LAS SOCIMIS ESPERAN SU TURNO

El sector ha despertado también el interés de las sociedades anónimas cotizadas del mercado inmobiliario (socimis), creadas hace 10 años para atraer capital extranjero y ahorro de particulares hacia las inversiones inmobiliarias, pero de momento no pueden operar con fincas rústicas, aunque esperan su momento ante esas rentabilidades por encima del 10%.

Estas sociedades se benefician de un tipo impositivo nulo y están obligadas a repartir el 80 % de sus beneficios en forma de dividendos.

La asesoría bursátil Armanext presentó en 2022 un proyecto al Ministerio de Hacienda que exponía la conveniencia de reformar la ley de las socimis para que puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, al igual que sucede ya en otros países, pero el Departamento no se ha pronunciado aún.

Para Fernández, la habilitación de las socimis en el campo facilitaría la entrada de pequeños inversores y no sólo de grandes fondos de inversión, y favorecería a los pequeños dueños de terrenos que no los trabajan y que podrían arrendarlos a estas sociedades, que invertirían en ellos y repartirían amplios dividendos.

El fundador de Cocampo, Regino Coca, se ha mostrado a favor de la entrada de las socimis en el negocio agrario pero ha expresado a Efeagro que habría «asegurar desde un punto de vista legislativo» que «favorezcan el arrendamiento por parte de nuevos agricultores y ganaderos», en vez de estar únicamente centradas en los inversores y sus beneficios.

