

GRUPO
ARMANEXT

LAS SOCIMI SALEN AL CAMPO

MARZO 2022



ARMADATA

FACTS BEYOND NUMBERS



CONTENIDO

1. EL SECTOR AGRARIO	2
1.1. Unión europea, políticas que afectan al sector.....	2
1.1.1. Agenda 2030 Desarrollo Sostenible.....	2
1.1.2. Marco Financiero Plurianual 2021/2027	2
1.1.3. Fondo Europea Extraordinario de Recuperación	3
1.2. El sector agrario en España	3
1.2.1. Características del sector.....	3
1.2.2. El precio de la tierra.....	5
1.2.3. Principales actores en el sector actual	6
1.2.4. Tendencias y retos del sector agrícola español... ..	10
2. LAS SOCIMI	12
2.1. Las SOCIMI en el mundo.....	12
2.2 Las SOCIMI en España.....	13
3. PROPUESTA	15



RESUMEN EJECUTIVO

El presente estudio plantea una importante reforma en la regulación de las SOCIMI de forma que éstas puedan participar y apoyar los grandes desafíos que se plantean en los próximos años en el sector agrario español.

La propuesta se basa en la oportunidad de facilitar que las SOCIMI puedan, al igual que hacen figuras análogas de otros países de nuestro alrededor, invertir en terrenos y bienes inmuebles de naturaleza agrícola que estén dedicados al arrendamiento.

Las SOCIMI han consolidado su éxito y diversificación en el sector inmobiliario urbano, adaptándose a múltiples segmentos productivos desde su creación en 2009 y dotándolo de transparencia, profesionalización y estructuración gracias a su régimen fiscal favorable que ha atraído a inversores de todo tipo.

Por su parte, el sector agrícola español, a pesar de su reducida aportación tradicional al PIB, ha demostrado su carácter estratégico durante la pandemia del Covid-19.

Este sector tiene retos y oportunidades de futuro a los que hacer frente, pero precisa de grandes inversiones y reformas estructurales.

Se trata de una oportunidad histórica para España a fin de cambiar su modelo productivo agrícola y potenciar su desarrollo sostenible a través de grandes inversiones y con agentes altamente especializados.

Es el momento de España para reflexionar sobre la importancia estratégica de su sector agroalimentario y poner a su disposición la capacidad y el potencial de inversión que aportan las SOCIMI, desagregando, al igual que pasa en otros sectores, la propiedad de la explotación; ya que las expectativas que tienen los propietarios y los arrendatarios son distintas.

Siguiendo el modelo de otros sectores como el hotelero y el de centros comerciales, que han dejado la propiedad en manos de inversores inmobiliarios más conservadores que solo esperan unas rentas estables, y la gestión en operadores que asumen el riesgo del negocio pero que no tienen los fondos necesarios para adquirir el inmueble o lo prefieren destinar a otras actividades.

Además, un enfoque agrícola de las SOCIMI favorecería el reequilibrio regional, puesto que hasta la fecha las SOCIMI han concentrado en Madrid y Barcelona el 58% de sus inversiones inmobiliarias.

En definitiva, abogamos por un cambio regulatorio en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, para garantizar la inclusión de bienes rurales en el objeto de las SOCIMI.



1. EL SECTOR AGRARIO

1.1. Unión Europea, políticas que afectan al sector

La Política Agrícola Común en la Unión Europea ha llegado a representar el 70%¹ del Presupuesto Comunitario y actualmente representa el 40% del mismo².

Esta política no solo se centra en los cultivos agrarios, sino también en la contribución del campo para promover un entorno de desarrollo sostenible.

En virtud del carácter estratégico del sector primario para el desarrollo y progreso social, se han configurado los siguientes marcos:

1.1.1. Agenda 2030 Desarrollo Sostenible

El desarrollo sostenible es el resultado de un difícil equilibrio entre el crecimiento económico, la cohesión social y la protección del medio ambiente; si se presiona en exceso en uno de estos vectores, el modelo puede colapsar.

Las políticas actuales sobre esta materia en el seno de la Unión Europea se encuentran integradas en la Agenda 2030 sobre desarrollo sostenible aprobada en 2018, e inspirada en los 17 objetivos que establece la Organización de las Naciones Unidas para conseguir un modelo equilibrado y sostenible de desarrollo³.

Hay que señalar que dos de estos objetivos se encuentran relacionados con el sector agrario y el hábitat rural; Acción por el Clima y Producción y Consumo Responsable.

Esta agenda europea 2030 sobre desarrollo sostenible establece una serie de premisas muy favorables para incrementar la importancia del sector agrario como preservador del medio ambiente.

Además, puede generar una revalorización potencial del valor de la tierra a través de los mecanismos de impulso establecidos y de los recursos que destina a los productores ecológicos de mayor valor añadido.

1.1.2. Marco financiero plurianual 2021/2027

Recientemente ha entrado en vigor el Presupuesto de la Unión Europea de carácter plurianual denominado “Marco financiero 2021/2027”, cuya cuantía asciende a 1,0743 billones de euros para todo el periodo, dedicando el 40 % a la Política Agrícola Común.

En un principio, se produce una reducción de unos 600 millones de euros destinados a España en este periodo, sin embargo, se compensa con otras partidas destinadas a recursos naturales y medio ambiente que representan un 30,7% del total, así como a la cohesión económica social y territorial que representa un

¹ Jaime Requeijo y Juan E. Iranzo “Economía Mundial”, UNED 1995.

² Datos extraídos de “Marco Financiero” 2021/2027, Unión Europea

³ Información extraída del documento de las Naciones Unidas “Resolución aprobada por la Asamblea General el 25 de septiembre de 2015”, A/RES/70/1.



presupuesto de unos 378 mil millones de euros para los seis años.⁴

El Presupuesto Comunitario previsto para el periodo 2021/2027, a pesar de reducir la participación directa de la PAC, aumenta sensiblemente los recursos destinados al medio ambiente y al hábitat rural y favorece la localización de población en el campo.

Además, la pandemia del Covid-19 y el teletrabajo están revalorizando el hábitat rural como lugar de residencia estable.

Asimismo, el Banco de España considera fundamental esta posibilidad para luchar contra el despoblamiento.

1.1.3. Fondo Europeo Extraordinario de Recuperación

Para paliar los efectos de la pandemia y potenciar y acelerar el crecimiento de los países europeos, el Parlamento Europeo ha aprobado un “Fondo Europeo Extraordinario” dotado con 750.000 millones de euros, que se distribuirán a lo largo de los años 2021 al 2023. Del total, el 52% -390.000 millones de euros- corresponden a transferencias, mientras que el 48% restante corresponden a créditos a largo plazo en condiciones privilegiadas.⁵

Estos fondos se han asignado en función del PIB de cada país, de la contracción de este por el Covid-19 y del paro. España es el segundo país más beneficiado después de Italia; nos corresponden unos 140.000 millones de euros -el 12% de nuestro PIB- de los cuales, 72.400 millones de euros son transferencias y el resto créditos.⁶

De los fondos recibidos en calidad de transferencias, se destina un 40,29% a la “mitigación y adaptación al cambio climático” y un 23,1% a la digitalización.

Estas partidas se podrían asignar a la “modernización del sector agrícola español y a su impulso ecológico”. Además, el 20,7% se destina al “hábitat urbano y rural” para tratar de fijar la población a este medio y evitar que se siga despoblando; incluso se trata de impulsar nuevos asentamientos de población, más joven que la que habita actualmente en el campo.⁷

En definitiva, las Políticas Europeas favorecen claramente el desarrollo rural, con lo que se potencia la importancia del sector en España, tanto a nivel social de población como por el incremento de su valor potencial.

1.2. El Sector agrario en España

1.2.1. Características del sector

El sector agrícola español ha ido reduciendo su presencia en el PIB Español en beneficio del sector servicios. Por el contrario, la situación extraordinaria ocasionada por la pandemia del Covid-19, ha provocado una expansión del sector.

Durante el año 2020, el sector agrícola y ganadero ha crecido un 4,7% frente a un hundimiento del PIB total del -10,8%, incrementando su aportación hasta el 3,1%.⁸

Su presencia a nivel regional es muy asimétrica, siendo especialmente relevante en las economías de Andalucía, Extremadura, Murcia y Comunidad Valenciana.

⁴ Datos extraídos de “Marco Financiero” 2021/2027, Unión Europea.

⁵ Datos extraídos del “Fondo Europeo Extraordinario”, 2020.

⁶ Datos extraídos del “Fondo Europeo Extraordinario”, 2020.

⁷ Datos extraídos del Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia del Gobierno de España, presentado el 27 de abril 2021.

⁸ Contabilidad Nacional España -CNE- del Instituto Nacional de Estadística-INE-, 2020.



La creciente mecanización de las labores agrícolas ha reducido significativamente el empleo en el sector, que actualmente da trabajo a casi 800.000 personas - el 4,2% del total de la población ocupada-. De esta cifra, el 39,1% se han creado en Andalucía.

Una parte de los ocupados del sector en España lo son a tiempo parcial y además con un claro carácter estacional.⁹

Durante el año 2020, se exportaron productos por valor de 20.200 millones de euros¹⁰. El proteccionismo de EE.UU. durante el mandato del presidente D. Trump frente a los productos agrícolas europeos, ha penalizado claramente las exportaciones españolas sobre todo de aceite.

Afortunadamente, el actual presidente J. Biden ha reducido los aranceles agrícolas -especialmente de aceitunas, aceite y vino-, permitiendo un incremento futuro de las exportaciones agrícolas a EE.UU., además de incrementar la presencia en mercados europeos.

Nuestra ventaja se sustenta en competir en calidad y no en precio. En cualquier caso, la eficiencia actual del sector es muy moderada en comparación con el potencial que puede ofrecer.

El gran problema del sector es su enorme atomización y disgregación de las parcelas dentro de la misma explotación, puesto que, en los últimos siglos, el acceso a la propiedad de la tierra se ha realizado mayoritariamente a través de herencias; con lo que se han ido dividiendo y separando las explotaciones.

En el año 2019, estaban censadas 1.003.000 explotaciones agrarias con un tamaño medio 17 hectáreas de cultivo por explotación, es decir, muy reducidas y dispersas.

Además, el 93,4% de las explotaciones son propiedad de personas físicas frente al 6,6% que corresponden a personas jurídicas, la mayoría cooperativas, pero también algunas empresas.¹¹

La atomización de las explotaciones provoca que los costes de producción sean elevados puesto que no se aprovechan de las ventajas de las economías de escala.

Asimismo, esta cuestión ha provocado una sobre mecanización del campo español; se infrutiliza la maquinaria, con los altos costes hundidos que ello representa.

En lo que respecta a la profesionalización, la cualificación de los responsables no es la adecuada, sobre todo de cara a la utilización de nuevas técnicas o al cultivo de nuevos productos agrarios.

La producción está muy concentrada en 78.000 productores, tanto físicos como jurídicos, que obtienen el 72% del valor de esta y 340.000 obtienen el 25%. Sin embargo, la atomización del sector se pone claramente de manifiesto, puesto que los 583.000 agricultores restantes tan solo obtienen el 3%.

La dimensión económica estimada para alcanzar el umbral de rentabilidad mínima es de 42.000 euros para las personas físicas y 271.000 para las jurídicas; lo que tan solo se consigue, como máximo, en el 40% de las explotaciones.¹²

⁹ Datos extraídos de la Encuesta de Población Activa del INE, primer trimestre 2021.

¹⁰ Elaboración propia con datos de la Secretaría de Estado de Comercio.

¹¹ Datos extraídos del Censo de Explotaciones Agrarias del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

¹² Datos extraídos del Censo de Explotaciones Agrarias del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.



La superficie agraria total en nuestro país actualmente es de unos 50,5 millones de hectáreas, de las que el 55,1% corresponden a bosques, la segunda mayor superficie de Europa después de Suecia.

Un 33,6% -17 millones de hectáreas- son de cultivo, correspondiendo el 76% a tierras de secano y el 24% a regadío, siendo estas últimas las más rentables, tanto por los tipos de cultivo que se obtienen como por la productividad por hectárea que se consigue. Los pastos y praderas representan casi el 11,3% del total.¹³

Por todas estas razones, en la actualidad la productividad media del sector tan solo es de 700€ la hectárea. Si solo se considera la Superficie Agrícola Cultivada -SAC- esta aumenta a 1.080€/hectárea, que sigue siendo, en cualquier caso, muy baja.

La baja productividad de la tierra en España, y por tanto la baja renta agraria en comparación con los servicios, ha provocado un claro proceso de emigración del campo a la ciudad impulsado también por la mecanización agraria. Esta situación ha generado un despoblamiento de las zonas rurales del centro de España.

En el 70% de la superficie de España tan solo viven 4,2 millones de ciudadanos, mientras que 42 millones de personas se concentran en tan solo 1.500 municipios - el 18% del total municipal-.¹⁴

Además, esta población rural está envejeciendo sin ser apenas sustituida por jóvenes, por lo que el proceso de despoblación se irá incrementando si no se establecen medidas adecuadas.

En el centro del país hay 2 mayores de 65 años por cada menor de 15 años. Esta situación se agrava por la escasez de dotación de servicios.

1.2.2. El precio de la tierra

El mercado de tierra en España es muy limitado; puesto que la mayor parte de la superficie agraria se sigue transmitiendo mediante donaciones o herencias.

Sin embargo, las generaciones más jóvenes que residen en la ciudad tienen un menor apego a la tierra y la están vendiendo marginalmente en algunos casos para poder acceder a otros bienes, especialmente inmuebles urbanos.

En cualquier caso, la oferta de tierra es escasa, mientras que la demanda está creciendo por las posibilidades que puede ofrecer el sector agrario. De hecho, el precio de la tierra se ha incrementado entre los años 2015 y 2018; si bien en 2019 bajó un -0,3%.

Según la “Encuesta de Precios de la Tierra 2019” del Ministerio de Agricultura, el precio medio de la misma fue de 10.178€/hectárea para las transacciones realizadas durante el año 2019; si bien existe una enorme asimetría según el tipo de tierra o cultivo.

La tierra más cara es la que se dedica a hortalizas de invernadero, que representa el 0,15% del total de la superficie agraria, con un precio de 189.346€/hectárea; lo que representó un incremento respecto al precio del año anterior del 8,9%.

Por otro lado, las tierras dedicadas a frutas subtropicales, que representan el 0,14% del total de cultivos, alcanzaron un precio de 116.687€/hectárea; lo que representó un incremento del 0,2% respecto al año anterior.

¹³ Datos extraídos del Censo de Explotaciones Agrarias del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación 2020.

¹⁴ Datos extraídos del Censo de Población 2021, INE.



Las tierras de cultivos de cítricos alcanzaron una cifra de 40.186€/hectárea, situándose en tercer lugar en la escala de precios, representando el 1,14% de la superficie total agraria.

Los precios más bajos -4.546€/hectárea- se produjeron en los aprovechamientos, es decir, prados, praderas y pastos, que representan el 32,7% de la superficie agraria; una subida del 2,4% respecto al año anterior.

Los frutales de secano, que representan el 1,9% de la superficie, se adquirieron a 8.763€/hectárea, con un aumento del 1% respecto a los precios de 2018.

Hay que resaltar que la mayor subida se produjo en los frutales de secano subtropical, con un 14,7%; si bien los precios se situaron tan solo en los 7.462€/hectárea.

1.2.3. Principales actores en el sector actual

Pequeños agricultores

Existen ciertos factores que justifican la baja productividad de las explotaciones agrícolas españolas. Actualmente, hay más de 1 millón de explotaciones muy atomizadas y con dispersión parcelaria.¹⁵

Este factor, sumado al envejecimiento de los agricultores y su dedicación a tiempo parcial, les dificulta la adaptación a nuevos retos y oportunidades para el sector.

Por ello, tratan de superar dichas adversidades mediante la incorporación a las Entidades Asociativas.

Adicionalmente, y con el fin de preservar la agricultura a tiempo parcial en ciertas áreas rurales españolas, se estableció un régimen para pequeños agricultores dentro del marco de la PAC 2015-2020.

Aquellos agricultores que en el año 2015 recibieron una asignación de derechos de pago básico, en propiedad, usufructo o arrendamiento igual o inferior a 1.250 euros, tienen derecho a entrar en este régimen; percibiendo un importe igual al valor total de los pagos directos que se concedieron al agricultor en ese año.¹⁶

Entre las principales ventajas de este régimen destacan: ser considerado agricultor activo de manera automática, no tener que aplicar las prácticas agrícolas beneficiosas para el medio ambiente y la exención de controles relativos a la aplicación de la condicionalidad.¹⁷

Por otro lado, este régimen no ha paliado la pérdida y disminución de empleo. En 2010, existían 345.500 trabajadores por cuenta propia, y esta cifra se ha reducido un 13,2% hasta los 300.000 actuales. Las mayores caídas se han producido entre las mujeres.

Sin embargo, en el mismo periodo, el número de asalariados en el sector agrícola ha subido un 16,8% pasando de 438.775 ocupados a 512.550. Esto se traduce en que los ganaderos y agricultores por cuenta propia son los que más sufren la volatilidad del sector y, por tanto, sus consecuencias.¹⁸

¹⁵ Datos extraídos del Censo de Explotaciones Agrarias del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación 2020.

¹⁶ Información extraída de la nota técnica Nº6 "Política Agrícola Común 2015-2020. Régimen de pequeños agricultores", Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente.

¹⁷ Información extraída de la nota técnica Nº6 "Política Agrícola Común 2015-2020. Régimen de pequeños agricultores", Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente.

¹⁸ Información extraída por la UTC -Unión de Trabajadores del Campo-.



Las Entidades Asociativas Prioritarias. Las Cooperativas.

De acuerdo con la Ley 13/2013, de 2 de agosto, de fomento de la integración de cooperativas y otras entidades asociativas de carácter agroalimentario, las Entidades Asociativas Prioritarias constituyen el mejor instrumento básico para lograr la mejora de estructuración de la oferta y el redimensionamiento de entidades asociativas.

En este sentido, estas entidades incluyen una diversa tipología de organizaciones y tipos de sociedades agrarias; Cooperativas, Grupos Cooperativos, Sociedades Agrarias de Transformación, Organizaciones de Productores con personalidad jurídica propia y reconocimiento de acuerdo con la normativa comunitaria, así como entidades civiles o mercantiles cumplimentando determinadas características.

Este cooperativismo agrario ha sido el instrumento básico por excelencia para el desarrollo y progreso del sector, la defensa de los intereses de la explotación familiar, su posicionamiento en el mercado y, sobre todo, hacer frente a los retos e innovaciones productivas.

Han permitido incrementar la competitividad agraria, aumentando el poder de negociación de los agricultores, siendo más eficientes y, por tanto, respondiendo a las exigencias de los mercados.

Además, no solo han promovido una cohesión rural y social, sino que han contribuido a un proceso de concentración empresarial, aunque insuficiente.

El Directorio Anual de Cooperativas 2019, elaborado por Cooperativas Agroalimentarias España, recoge la existencia de 3.669 cooperativas en 2018 con una facturación total de 29.365 millones de euros.

El 78% de esta facturación se concentra en 6 Comunidades Autónomas, destacando Andalucía, la Comunidad Valenciana y Castilla la Mancha.

Aunque la cifra relativa a las personas socias de cooperativas haya variado mínimamente en la última década, se muestra una tendencia estable -1.159.579 socios en el año 2018-.

Por el contrario, se ha experimentado una dinámica de crecimiento respecto al empleo, pasando de 91.454 personas en 2007 a 111.151 en 2018.

En lo que respecta a los sectores, las cooperativas de frutas y hortalizas, así como las de aceite de oliva representan los sectores con mayor volumen de facturación frente a las cooperativas de suministros y aceite de oliva que agrupan un mayor número de cooperativas.

En términos generales, el sector agrario español ha demostrado ser un sector estratégico de vital importancia, mostrándose las cooperativas como el mejor instrumento para lograr la sostenibilidad y rentabilidad de los productores en la creación de empleo y la lucha contra la despoblación rural.

Atendiendo siempre a la Ley de la Oferta y la Demanda, las cooperativas permiten crear valor, no solo diferenciando los productos, sino también mediante la transformación de la materia prima, la innovación o la internacionalización a través de la agrupación de pequeños agricultores y ganaderos.¹⁹

¹⁹ Información extraída de la Revista de Cooperativas Agroalimentarias, nº 47 de fecha julio – octubre 2020.



Por otro lado, se configuran como uno de los elementos que mejor pueden incorporar e impulsar al sector agrario los fondos *Next Generation* de la Unión Europea para hacer frente a los retos de la digitalización y mecanización, así como a las orientaciones sostenibles para luchar contra el cambio climático.²⁰

No obstante, el cooperativismo es insuficiente para promover la captación de capital que fomente la inversión agraria, que permita la disminución de los costes y que aumente los ingresos, además de verse afectadas por la entrada de nuevos actores en el sector agrario: los fondos de inversión.²¹

Fondos De Capital Riesgo -Private Equity-

Los fondos de Capital Riesgo *-Private Equity-* se han fijado en la industria agrícola, con especial foco en sus vertientes productoras y comercializadoras de productos agrícolas; con el objetivo de diversificarse para obtener gran liquidez, ante las medidas impuestas por los Bancos Centrales.

El panorama devastador que deja la pandemia COVID-19 en terreno español, no ha impedido que aquellas compañías resistentes a la crisis hayan creado una alta competencia entre ellos. El sector agroalimentario español ha sido uno de los sectores más sólidos y esenciales ante las consecuencias económicas originadas a raíz de la crisis sanitaria.

Las principales causas del atractivo del sector se centran en cuestiones estructurales como la política europea de inyecciones de liquidez y los bajos tipos de interés que favorecen la disponibilidad de recursos financieros para la inversión, y en las perspectivas de

crecimiento de población y de necesidad de alimentos, que muestran una rentabilidad potencial indiscutible y un gran valor estratégico de las empresas agrarias. Sobre todo, en el sector de las frutas y hortalizas, que es donde se están concentrando las operaciones de inversión de los fondos por ser el más dinámico y exportador.²²

Enrique Salamero, socio de AZ Capital, explica los factores de su atractivo: “Existe una demanda creciente de productos frescos, en España y en Europa, y con un factor limitante que es la superficie de cultivo. Hoy en día, todavía presenta una estructura de oferta muy fragmentada que ofrece a los proyectos ganadores posibilidades de crecer de manera orgánica e inorgánica”.

Uno de los datos reveladores sobre el sector es que un 7% de macroempresas agrarias acapara ya la mitad del incremento del valor productivo.²³

Según GRAIN -Organización Internacional de Apoyo a Campesinos y Agricultores-, de los siete fondos de inversión centrados en la agricultura mundial que había en 2004, se ha pasado a más de 300 en la actualidad, principalmente concentrados en África con 56 fondos invirtiendo un total de 105.000 millones de dólares, seguido de Norteamérica con 30 fondos y una cifra de 104.000 millones de dólares, Asia con 111 fondos y una cifra de 41.000 millones de dólares, Europa, con 30 fondos y una cifra de 24.000 millones de dólares, América Latina con 59 fondos y una cifra de 16.000 millones de dólares y Asia Occidental/Norte de África con 18 fondos y una cifra de 3.000 millones de dólares.

²⁰ Información extraída de la Revista de Cooperativas Agroalimentarias, nº 49 de fecha enero – marzo 2021.

²¹ Datos extraídos del estudio “La “uberización” en el campo español. Estudio sobre la evolución del modelo social y profesional de agricultura”, pág.10. Ministerio de Agricultura, Pesca y

Alimentación y COAG -Coordinadora de Organizaciones de Agricultores y Ganaderos”.

²² Datos extraídos de COAG -Coordinadora de Organizaciones de Agricultores y Ganaderos-.

²³ Datos extraídos de COAG -Coordinadora de Organizaciones de Agricultores y Ganaderos-.



En el caso del sector agroalimentario español, se ha confirmado la tendencia creciente de diversas operaciones de capital riesgo en los últimos años con grandes desembolsos de capital en tierras de cultivos y empresas del sector.

Algunos de los principales ejemplos de consolidación llevados a cabo son la operación de Miura Private Equity, que constituyó en 2019 la empresa Citri & Co para adquirir Martin Navarro y Frutas Esther e integrarlas en su fondo denominado “Frutas” con un capital de 350 millones €, o la entrada de CVC Partners en la industria agroalimentaria al adquirir el 51% de la compañía Deoleo, propietaria de marcas como Carbonell, Koipe u Hojiblanca.

Igualmente destaca también Partners Group en Rovensa con una valoración de 1.000 millones. Esta empresa, en manos de la gestora británica Bridgepoint desde el año 2016, es el líder español en herbicidas y pesticidas.

El fondo de capital riesgo ProA Capital, que administra activos por valor de más de 600 millones de euros, también entró en 2017 en el accionariado de Moyca Grapes S.L., la principal comercializadora europea de uva de mesa sin pepita.

La figura 1 recoge las operaciones de capital riesgo en el sector primario, trasladando la liquidez de los mercados a nuevos escenarios y carteras:

OPERACIONES DEL CAPITAL RIESGO EN EL SECTOR PRIMARIO ESPAÑOL
AÑOS: 2015- 2021

	COMPRADOR (P.E.)	COMPAÑÍA	AÑO	VALOR (millones de €)	VALOR (millones de €)
1	DeA Capital	Alnut	2021		
2	MCH	Llugar	2020		
3	Nazca	Eurocebollas		10	
4	GPF Capital	Frugarva			
5	Pai Partners/Portobello	Angulas Aguinaga		450	
6	HarbourVest/Portobello	IAN		200	
7	MCH	Prosur		300	
8	Accon	Alsur			
9	Partners Group	Rovensa		1000	
10	Ardian	Frulac			
11	GPF Capital	Fruxesera/Frutas Naturales			
12	Atitlán	Frutas Romu	2019		
13	Triton Partners	Fertiberia		200	
14	Proa	Pastas Gallo		235	
15	MCH/Ardian	Palacios		250	
16	Platinum Equity	Iberconsa		500	
17	Alantra	Frias Nutrición		100	
18	Abac	Agroponente			
19	Invest Industrial	Natra		250	
20	Citri&Co/Miura	Frutas Esther			
21	Carlyle	Codorníu	2018	300	
22	CVC Partners	Deoleo		25	
23	Alantra	Unión Martín		70	
24	Ardian,Arta y Alantra	Monbake		460	
25	Cinven	Planasa	2017	450	
26	ADM Capital Europe	Innolivia		130	
27	Miura	Citri&Co		500	
28	Proa Capital	Moyca		168	
29	Proa Capital	Fruselva	2016	50	
30	Bridgepoint	Saptec		456	
31	Investcorp	Agromillora		125	
32	MCH	Brasmar		100	
33	Realza Capital	Cualin	2015	35	

Figura 1. Fuente: elaboración propia a partir del gráfico “Operaciones del capital riesgo en el sector primario español”- Mergermarket/AZ Capital.



Esta tendencia ha despertado cierto temor por parte del sector, ante una posible 'uberización' del campo español causado por la implantación de macro explotaciones en manos de fondos de inversión que representan un modelo ajeno al social y al profesional, además de suponer una amenaza a la continuidad de la explotación agraria independiente.²⁴

Además, la entrada de estos fondos de inversión -con fines de crecimiento y liquidez- en estas empresas productoras incrementa la especulación y pone en tela de juicio su futuro empresarial; lo que afecta no solo a empresas y agricultores -a los cuales se les priva de control total- sino también a la economía y el empleo generado en ciertas zonas localizadas.

1.2.4. Tendencias y retos del sector agrícola español

Satisfacer una demanda creciente

Los problemas que se están produciendo en las cadenas de suministros mundiales vuelven a conceder un carácter estratégico a las producciones de alimentos nacionales.

Además, la calidad de los productos agrarios demandados se incrementa con el aumento de la renta familiar disponible, puesto que al incrementarse produce un claro efecto de "sustitución" de la demanda.

En los primeros estadios se sustituye el consumo de hidratos de carbono por proteínas y posteriormente, etapa en la que se encuentra actualmente España, se demandan productos de mayor valor como frutas de calidad, hortalizas, etc.

Asimismo, el aumento de renta y la distancia existente entre el lugar de trabajo y el lugar de residencia en algunas ciudades, provoca un aumento de la demanda en la hostelería.

También la gastronomía puede aumentar significativamente como actividad de ocio, arrastrando la demanda de productos agrícolas.

En definitiva, es necesario incrementar la oferta para poder satisfacer una demanda creciente y, además, mejorar el saldo comercial de la Balanza de Pagos de estos productos que sigue siendo deficitario.

Incrementar la renta agraria

El incremento de renta agraria se consigue aumentando la rentabilidad de la producción y no mediante subvenciones o transferencias. Resulta fundamental incrementar los ingresos y reducir los costes -boca de cocodrilo-.

En primer lugar, es necesario incrementar el tamaño de las explotaciones y la cercanía de las parcelas, para lo que es necesario una importante concentración parcelaria.

Además, se podrá mejorar la mano de obra y la profesionalidad de los gestores al impulsarse el concepto de separación entre propiedad de la tierra y explotación.

El valor añadido por hectárea también debería incrementarse mediante la reducción de los costes, adaptando la mecanización a las nuevas necesidades e introduciendo la digitalización en los procesos productivos -riego, recolección, etc.-.

²⁴ Información extraída COAG – Coordinadora de Organizaciones de Agricultores y Ganaderos-, por Miguel Blanco, Secretario General.



Una referencia internacional es el caso de Holanda que, a pesar de su clima frío, es un modelo en la producción agroalimentaria con un 12,95% de su PIB²⁵, aprovechando su renta de situación y la optimización de la tecnología al servicio de la agricultura; el calentamiento de los invernaderos, la optimización del riego y los abonos, y la introducción de la digitalización para reducir costes e incrementar la producción.

También es fundamental reducir los costes energéticos mediante el empleo de energías renovables y la utilización del hidrógeno para los vehículos y maquinaria agrícola.

Del mismo modo, es muy importante aumentar la productividad de la mano de obra mediante una mayor formación y cualificación de los trabajadores.

La introducción de nuevos cultivos con demandas mundiales muy elevadas y crecientes y con precios de venta altos, es un factor transcendental.

Además, nuestras tierras y nuestro clima se adaptan muy bien a muchas de estas producciones, como el aguacate, pistacho o cannabis.

No se debe incrementar la superficie de cultivo, sino utilizar algunas tierras dedicadas actualmente al cultivo de cereales; es decir, llevar a cabo una sustitución de cultivos.

El valor del sector primario también puede mejorar realizando integraciones verticales en los procesos de transformación y comercialización; algo que ya han iniciado las cooperativas, pero que deberían ser impulsadas por las empresas agrícolas.

Además, su valor medioambiental es objeto de beneficio de las ayudas europeas y nacionales, para permitir a su vez una mejora en la renta agraria.

Un aumento de la renta agraria producirá un mayor asentamiento de población en las zonas rurales, con ayuda de los fondos dedicados al hábitat rural y las dotaciones de servicios sobre todo sanitarios y educativos; una situación que se puede incrementar y acelerar.

Además, la pandemia del Covid-19 y la posibilidad de teletrabajar están incrementando la preferencia por vivir fuera de las ciudades, trasladándose a zonas rurales. La localización de una nueva población más joven podrá generar un “círculo virtuoso” sobre el sector agrícola español.

²⁵ Dato elaborado a partir de la información publicada por El Economista el 19 de mayo 2021 y la Unión Europea.



2. LAS SOCIMI

2.1. Las SOCIMI en el mundo

Tienen su origen en la década de los años 60 en EE.UU. por medio de la figura *Real Estate Investment Trust* - REITs - con el objeto de facilitar el acceso de pequeños inversores a las inversiones a gran escala en bienes inmuebles, y que pronto se regularon en otros países como Australia, Japón, Corea del Sur, Reino Unido, Holanda, Francia, Alemania o Luxemburgo, entre otros.

Este vehículo inversor, además de favorecer el desarrollo del sector inmobiliario, permite superar el problema de desajustes de liquidez entre activos, ya que la liquidez se produce en los mercados secundarios al estar cotizando, lo que garantiza una administración profesional y transparente.

La completitud y flexibilidad de la legislación norteamericana ha permitido una evolución de los REITs muy favorable respecto de las características y tipologías de estos vehículos, creando diversas tipologías de REITs: de acciones, hipotecarios, públicos no cotizados o los privados.

Actualmente, hay 221 REITs cotizados en el Índice FTSE Nareit con una capitalización total de mercado de 1,2 billones de dólares - el tamaño medio de cada vehículo es de 6.000 millones de dólares- y una gestión total de activos brutos valorados en 3,5 billones, de los cuales, 2,5 billones corresponden a REITs cotizados. A lo largo

de 2020, han captado 102 mil millones de dólares en el mercado de valores.²⁶

De acuerdo con la *National Association of Real Estate Investments Trusts of the United States*, la operatividad de los REITs se concentra en 12 sectores; desde comerciales e infraestructuras hasta oficinas, industrias o centros de datos, incluyendo alojamiento y superficies forestales. Asimismo, existen REITs especiales cuyas propiedades no encajan en los sectores anteriores como por ejemplo casinos, tierras de cultivos o sitios de publicidad al aire libre.

En lo que respecta a REITs forestales, es preciso resaltar la compañía PotlatchDeltic Corp., que posee 1,9 millones de acres de bosques para el desarrollo de prácticas forestales sostenibles y tiene una capitalización de mercado de 4,06 mil millones de dólares con una rentabilidad anual de 106,40%.

Del mismo modo, destaca Weyerhaeuser Company, propietario de 12,2 millones de acres forestales, con una capitalización de mercado de 29,26 mil millones de dólares y un retorno anual del 103,62%.

Atendiendo a la clasificación de REITs especiales, a fecha de 30 de abril de 2021, hay 10 compañías, destacando Farmland Partners Inc, empresa de carácter agrícola que posee 165.500 acres y busca adquirir tierras de cultivos de alta calidad en toda América del Norte mediante la asociación de agricultores arrendatarios a largo plazo, con una capitalización de mercado de 420,16 millones de dólares, un precio de mercado de 12,87 dólares/acción y una rentabilidad anual de 118,84%.

²⁶Datos extraídos de *National Association of Real Estate Investments Trusts* -NAREIT- USA.

Igualmente destaca Gladstone Land Corporation como REIT que invierte en tierras agrícolas de los principales mercados agrarios de EE.UU. y que cuenta con una capitalización de mercado de 605,70 millones de dólares, un precio de mercado de 20,32 dólares/acción y una rentabilidad anual de 73,91%.

El éxito en EE.UU. ha ido generando una tendencia de adaptación de estos vehículos de inversión en múltiples países y regiones. En los mercados europeos, la solidez y consolidación de los REIT permitió alcanzar en junio de 2020 una cifra total de 175.000 millones de dólares a través de sus 196 REIT²⁷, además de contribuir fiscalmente con 4.100 millones de euros durante el año 2019.²⁸

De forma similar a EE.UU., el crecimiento y los beneficios ocasionados por los REIT ha permitido su diversificación respecto al objeto de inversión de los mismos, abriendo oportunidades para el sector agroalimentario mundial.

En 2019, Portugal incorporó este vehículo de inversión a través de la figura de *Sociedades de Investimento e Getao Imobiliária* -SIGI-, permitiendo cualquier tipo de propiedad a diferencia de España.

Por su parte, Australia cuenta con la cotización de *Rural Funds Group* desde 2014; el primer REIT agrícola que gestiona 1,2 mil millones de dólares australianos en activos localizados en Nueva Gales del Sur, Queensland, Australia del Sur y Victoria, que se encuentran diversificados en almendros, ganado, viñedos, cultivos y macadamias.²⁹

A fecha de 15 de mayo de 2021, su capitalización de mercado ascendió a 815,76 millones de dólares, con un

precio por acción de 2,4 dólares. Además, sus ingresos pasaron de 51,09 en 2018 a 66,82 millones de dólares en 2020, mientras que su beneficio neto se incrementó de 29,9 a 48,99 millones de dólares durante el mismo periodo.³⁰

Otro ejemplo es el REIT búlgaro Advance Terrafund que salió a cotizar en 2005 y cuenta con una cartera de activos de 22.036 ha de tierra agrícola. Su capitalización de mercado alcanza los 104,43 millones de euros con un precio de 2,4 euros/acción a 17 de mayo de 2021.³¹

2.2. Las SOCIMI en España

La operatividad de las SOCIMI en España consiste en la cotización de bienes inmuebles para alquiler, lo cual permite garantizar liquidez a las inversiones inmobiliarias, concentrar y profesionalizar el mercado inmobiliario español, así como dinamizar el sector. A cambio, se establece un régimen fiscal muy favorable.

En España, se encuentran operativas desde 2010 en virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan estos vehículos de inversión, y que fue modificada posteriormente por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, con el objetivo de flexibilizar los requisitos exigidos para impulsar su operatividad y dinamizar el mercado inmobiliario español.

Recientemente, la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021 recoge una modificación a efectos fiscales respecto de las SOCIMI, imponiéndose un gravamen del 15% a los beneficios no distribuidos como dividendos a sus socios.

²⁷ Datos extraídos del Informe "SOCIMI: Solidez y valor para la recuperación" en octubre de 2020, elaborado por Bolsas y Mercados Españoles -BME-.

²⁸ Datos extraídos de la European Public Real Estate Association - EPRA- a través del siguiente enlace [https://www.epra.com/press-](https://www.epra.com/press-corner/press-releases/european-reits-responsible-eur-41-billion-tax-according-eprapwc-study)

[corner/press-releases/european-reits-responsible-eur-41-billion-tax-according-eprapwc-study](https://www.epra.com/press-corner/press-releases/european-reits-responsible-eur-41-billion-tax-according-eprapwc-study)

²⁹ Información ofrecida por su propia web.

³⁰ Datos extraídos de *Australian Securities Exchange* (ASX).

³¹ Datos extraídos de *Bulgarian Stock Exchange* (BSE).



En cualquier caso, las principales características de las SOCIMI españolas se concretan en los siguientes puntos:³²

- El objeto social se centra exclusivamente en bienes de naturaleza urbana para arrendamiento o participación entre SOCIMI.
- Se precisa un capital social mínimo de 5 millones de euros en conjunto y un tiempo mínimo de alquiler de cada uno de los activos vinculados de 3 años.
- Al menos el 80% de los activos deberán estar relacionados con los bienes inmuebles.
- Existe una obligatoriedad de distribución de resultados mínima del 80% entre los socios. Las SOCIMI tributan a través de sus accionistas y no como sociedades propiamente.

Estos vehículos de inversión han permitido la recuperación y el fortalecimiento del sector inmobiliario español, muy castigado por la crisis financiera de 2007, dotándolo de transparencia, profesionalización y, sobre todo, estabilidad al separar la propiedad de la producción.

Además, estos vehículos han sabido adaptarse y especializarse en función de diversos segmentos productivos -oficinas, *retail*, logística, hoteleros, residencial y locales comerciales- sin importar su tamaño gracias al establecimiento de 4 categorías de SOCIMI en función de su capitalización -grandes, medianas, pequeñas y micro-, configurando un mercado muy heterogéneo y atomizado.

Desde su impulso con la reforma de 2013, se han incorporado 95 SOCIMI a *BME Growth*, destacando el registro de 2017 y 2018 con 20 sociedades respectivamente. En 2021, se registraron 5 nuevas sociedades en el mencionado Sistema Multilateral de Negociación, ascendiendo la cifra acumulada total a 82.³³

De estas 17 nuevas sociedades incorporadas en 2021 en *BME Growth* y *Euronext Access*, cabe destacar la importancia de la captación de inversión extranjera en el capital social de las SOCIMI; 1.060 millones de euros - un 52,3% sobre el total de 2.025 millones de euros-.

Desde su constitución, las SOCIMI incorporadas en *BME Growth* y *Euronext Acces* han concentrado enormemente sus inversiones; el 74,6% de las mismas ha realizado inversiones inmobiliarias en Madrid - representando un 42,5 del valor total-. Asimismo, en Barcelona se han invertido el 29,5% del total con un valor de sus activos del 11,8% del total. Es decir, en tan solo dos ciudades se ha concentrado el 54,3% del valor de la inversión.³⁴

En definitiva, no cabe duda de que las correspondientes y acertadas reformas legales para dotar a las SOCIMI de un marco jurídico adecuado, respaldado por las diversas formaciones políticas de gobierno, han representado uno de los principales factores para la consolidación y el éxito de este vehículo inversor en nuestro país. Sin embargo, España debe valorar la ampliación del objeto de las SOCIMI para no perder las posibilidades que ofrece este vehículo inversor.

³² Ley 11/2009, de 26 de octubre.

³³ Datos extraídos del Informe "Estudio SOCIMI Diciembre 2021" elaborado por ArmanexT y Armabex.

³⁴ *Ibid*



3. PROPUESTA

Analizado el valor estratégico del sector agrario en el presente estudio, las posibilidades que puede ofrecer y la operatividad de las SOCIMI, se considera necesaria una reflexión acerca de las nuevas y futuras posibilidades de este vehículo inversor en España.

El éxito manifiesto de este vehículo inversor en los bienes urbanos como consecuencia de las ventajas fiscales que ofrece su cotización en los mercados bursátiles ha permitido una separación entre la propiedad y su gestión.

En virtud de este logro, se propone una ampliación del objeto de inversión de las SOCIMI hacia los bienes agrícolas.

Esto permitiría un círculo “virtuoso” que beneficiaría tanto al futuro del sector agrícola como a las propias SOCIMI, igualándose a las posibilidades que ofrecen estos vehículos en otros países. Además, beneficiaría el valor del sector agrario y diversificaría las inversiones de éstas, haciéndolas más estables frente a perturbaciones externas, puesto que el sector agrícola es claramente anticíclico.

Por otro lado, facilitaría la concentración de un sector atomizado, reforzando su capacidad innovadora mediante la captación de capital y de tierras ante la posibilidad de participar con la aportación directa de las tierras de los pequeños agricultores.

Adicionalmente, se mejoraría la eficiencia mediante la aplicación de nuevas técnicas y automatización de procesos, haciendo frente a los retos del sector, e impulsaría el asentamiento y la repoblación de las zonas rurales, lo que obligaría a destinar parte de los fondos europeos a la creación de infraestructuras básicas de transporte, comunicación y servicios esenciales para incentivar y promover este planteamiento.

Las SOCIMI tienen que obtener una rentabilidad para sus participes en esta inversión, se estima como hipótesis inicial, que la inversión en las tierras debería tener una rentabilidad mínima del 5%, tal y como se consiguen en las inversiones urbanas. Es decir, del precio medio de 10.178€/ha, se deberá obtener como mínimo 509€/ha.

Esta cifra es inalcanzable en las circunstancias medias actuales puesto que representarían casi el 50% del valor medio de la producción.

Por este motivo, es necesario elevar la rentabilidad media de la producción agraria y seleccionar los tipos de tierra para invertir. Para que la retribución de la SOCIMI, al 5% del precio, representase el 25% del valor de la producción la rentabilidad debería ser de 2.035€/ha. y el 10% de 5.080€/ha.

Lógicamente, aumentar la rentabilidad de las producciones agrarias requiere de importantes transformaciones tecnológicas y regulatorias en el sector. En cualquier caso, las SOCIMI podrían recibir un 2% de rentabilidad fija y el resto en función del valor de la producción.

Para elevar el valor añadido y la rentabilidad por hectárea, se precisan una serie de reformas estructurales garantizando el abastecimiento hídrico mediante la creación de un mercado del agua. Para ello se podrían introducir derivados financieros que asegurasen en todo momento el suministro necesario.

Asimismo, potenciar la protección de los bosques frente a los incendios forestales y la deforestación, así como rentabilizar la explotación maderera, la biomasa y el ocio rural.



La posibilidad de que las SOCIMI también puedan invertir en activos rústicos representaría una medida para lograr un mayor equilibrio regional y, sobre todo, podría favorecer a la España despoblada por la diversidad geográfica de sus inversiones.

De manera complementaria, la inversión en la agricultura por parte de las SOCIMI debe tener un tratamiento fiscal mucho más favorable, puesto que genera externalidades más positivas para el conjunto de la sociedad.

Por lo tanto, para permitir la incorporación de las SOCIMI españolas en el sector agrario, y asemejarnos a países desarrollados, es decir, de la OCDE, es necesario

un cambio regulatorio que incluya los bienes rurales entre sus objetos de inversión.

La propuesta se basa en la oportunidad de facilitar que las SOCIMI puedan, al igual que hacen figuras análogas de otros países de nuestro alrededor, invertir en terrenos y bienes inmuebles de naturaleza agrícola que estén dedicados al arrendamiento.

Para eso, tan solo sería necesario eliminar la categorización exclusiva de bienes urbanos del artículo 2.1.a) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Para más información:


Grupo ArmanexT
ArmadatA Asesores S.L.
Tel. 911 592 402 / 910 563 580
Email: info@armadata.es





GRUPO
ARMANEXT

 ArmanexT, Listing Sponsor Euronext
ArmadaT, FACTS BEYOND NUMBERS

 www.armanext.com
www.armadata.es