

# Inmobiliario

## De finca rústica a oasis para fondos y 'family office'

El giro hacia una agricultura más local, el relevo generacional y la mayor profesionalización alimentan el apetito de fondos y 'family office', que invirtieron más de mil millones en 2022 en fincas rústicas en Iberia.

Rebeca Arroyo. Madrid

El fondo de pensiones de Canadá **PSP Investments**, gestoras como **Azora**, **SLM** o **Aurea Capital Partners**, el banco británico **HSBC**, el grupo inversor **Atitlan**, las familias **Moya Yoldi** o **De Prado**... Cada vez son más los inversores que apuestan por el negocio de suelos rurales en España atraídos por el potencial de las explotaciones agrícolas sostenibles.

Según **Valoral Advisors**, en los últimos diecisiete años el número de fondos de inversión especializados en agricultura y alimentación se ha multiplicado por más de veinte hasta sumar casi 900 fondos con cerca de 140.000 millones de euros en activos bajo gestión. España, como séptima potencia agroalimentaria en el mundo, es uno de los destinos favoritos para el capital nacional e internacional.

El apetito por este tipo de activos se ha visto impulsado desde el estallido de la guerra en Ucrania y, pese a la desaceleración de la actividad inversora actual, se espera que las fincas rústicas se mantengan como valor refugio por su alta rentabilidad y la resiliencia frente a los cambios de ciclo. Un ejemplo del interés por este tipo de activos es el volumen de compraventa de los últimos años. El pasado año se cerraron 437.382 transmisiones de fincas rústicas (175.771 herencias, 156.925 compraventas y el resto donaciones y permutas), una cifra similar a la registrada el año anterior, según los datos del INE.

En concreto, el volumen total de transacciones realizadas por inversores institucionales en el sector en Iberia (España y Portugal) superó los mil millones en 2022, según los datos de **CBRE**. "El atractivo del *agribusiness* reside en que se trata de un activo real y simple basado en la tierra y el agua y que responde a algo tan básico y fundamental

**Se ha multiplicado por más de veinte el número de fondos especializados en el mundo en 17 años**



El pasado año se cerraron 156.925 operaciones de compraventa de fincas rústicas en España.

como es la alimentación humana. La demanda de alimentos continúa aumentando mientras la disponibilidad de tierra cultivable es cada vez menor", explica Héctor Rodríguez Marrero, director asociado de **CBRE Agribusiness** España.

Rodríguez señala que en los últimos años el sector agrícola ha madurado y alcanzado un punto crítico para hacerse visible y facilitar la entrada de inversores institucionales. "En los últimos 15 años el sector ha realizado numerosos cambios, se ha adaptado y modernizado para convertirse en una oportunidad atractiva y real para inversores con mayor capital y más sofisticados. Además, la inversión en activos agrícolas ofrece rentabilidades muy interesantes y permite a los inversores desarrollar portafolios diversificados, lo cual minimiza la volatilidad y reduce el ratio riesgo/retorno de sus carteras", añade.

Desde **Gesvalt** indican que, aunque en más del 90% de las propiedades de fincas rústicas en España son personas físicas, cada año las sociedades mercantiles van aumentando su presencia. "En la actuali-

### España, séptima potencia agroalimentaria del mundo, está en el foco del inversor

dad, estas sociedades representan el 2,5% de las explotaciones y en torno a un 12% de la superficie agraria", según la consultora.

Gesvalt pronostica, asimismo, un aumento en la demanda de fincas para uso recreativo-residencial derivados del auge del teletrabajo y el desinterés de la población por las zonas urbanas y masificadas,

### Los 'family office' han tomado el relevo de los fondos de inversión ante la subida de tipos

lo que puede incrementar "todavía más el valor de estos activos".

Pese a que 2022 ha sido "desafiante" para el sector rural debido principalmente a las significativas subidas de los precios de los alimentos derivadas del incremento en los precios de la energía, el aumento de los costes de producción y distribución y de

otros aspectos como los carburantes y fertilizantes, Gesvalt pronostica un crecimiento en el precio de la tierra destinada a cultivos para 2023.

Por parte de la oferta, una de las palancas que impulsará el volumen de compraventas de terrenos es el relevo generacional. **Cocampo**, plataforma de anuncios de compraventa y alquiler de fincas rústicas, destaca que el 41% de los titulares de explotaciones agrarias en España tiene más de 65 años, frente al 31% de hace un año, y tan solo el 4,07% de los propietarios es menor de 35 años. Esto, junto a la necesidad de incorporar

### Campaña para modificar la Ley de Socimis

Dado el apetito del inversor por el sector agroalimentario algunas voces claman por una modificación de la Ley de Socimis para que este tipo de vehículos patrimoniales puedan invertir en el negocio. Antonio Fernández, presidente de **Armanext**, inició hace un año una campaña para pedir que, como ya sucede en otros países de la Unión Europea, estos vehículos puedan invertir en terrenos y bienes inmuebles de naturaleza agrícola, ganadera y forestal. De acuerdo con Armanext esta medida permitiría, entre otras cosas, separar la gestión de la propiedad, profesionalizar el sector, cambiar el modelo productivo e incrementar la renta agraria. Del mismo modo, el cambio de la norma facilitaría la entrada de nuevos inversores a la España despoblada y potenciaría el desarrollo de cultivos más sostenibles, que requieren de una mayor inversión.

mayor tecnología al campo para mejorar las rentabilidades, propicia la entrada de inversores de corte más institucional. "Se buscan economías de escala, lo que ocasiona una polarización entre fincas muy pequeñas y muy grandes", apunta Regino Coca, CEO y fundador de Cocampo.

### Suben los arrendamientos

Coca aclara que la subida de los tipos de interés ha atenuado en parte este boom inversor por parte de los grandes fondos, sobre todo desde la segunda mitad del pasado año. En un contexto de financiación más cara, los *family office*, con patrimonio y con capacidad de pago sin necesidad de endeudarse, han acaparado en los últimos meses un mayor protagonismo.

Otra consecuencia de la profesionalización del negocio agrario es la separación entre los propietarios de los activos y los encargados de su explotación, lo que ha propiciado a su vez un aumento de los arrendamientos en fincas, que subieron un 32% el pasado año, siguiendo la tendencia de sectores más maduros como el hotelero.

## GRANDES OPERACIONES DE 2022

- **Elaiá**, de **Atitlan**, vendió al **Grupo De Prado** 9.000 hectáreas dedicadas al cultivo de aceite y almendro a principios de año.
- **Aurea Capital Partners** lanzó un fondo de 120 millones de euros para invertir en agricultura sostenible.
- **SML Partners**, a través del fondo **Silva Europe**, compró 300 hectáreas para cultivar almendras, olivas y pistachos en Murcia.
- Alianza entre el fondo de Canadá **PSP Investments** y **Citri&Co** para comprar y operar tierras de cultivo, principalmente cítricos.
- **Azora** anunció en octubre la compra de un 33% de **ISFA**, especializada en las explotaciones de almendro intensivo.
- **HSBC**, junto con **Pollination**, compraron a finales de año 400 hectáreas en Extremadura para producir almendras.

**E** MERCADO INMOBILIARIO

## Al menos 35 Socimis saldrán a Bolsa hasta 2024

REBECA ARROYO @rebearroyo  
23 FEB. 2023 - 14:26



Torre Emperador Castellana, uno de los activos de la Socimi de Andrew L. Tan. Sergio López Losada EXPANSION

◆ Las nuevas Socimis cotizadas ponen el foco en oficinas y residencial

◆ Bankinter compra Montepino y sacará sus inmuebles a Bolsa

El goteo de nuevas Socimi cotizadas se mantendrá en los próximos dos años con, al menos, 35 nuevos estrenos y un cada vez mayor protagonismo de vehículos controlados por family office y grandes fortunas.

El aluvión de salidas a cotizar por parte de las Socimis ha sido continuo en la última década y el ritmo se mantendrá en los próximos dos años con la incorporación de, al menos, 35 nuevas sociedades hasta 2024 y un gran protagonismo de **family office y grandes fortunas**.

Entre las salidas más esperadas está la de Socimi logística de **Bankinter**, que aprobó en marzo de 2022 su constitución como Socimi con efecto retroactivo a enero de 2022. Por norma las Socimi tienen dos años desde su salida a Bolsa. Bankinter es una de las compañías que Bankinter



Logística debe salir a Bolsa como tarde a principios del próximo año. Desde la compañía señalan que, de momento, no hay una decisión tomada respecto a la fecha de estreno en el parque, ni sobre el mercado al que se incorporará finalmente.

En los últimos diez años han sido 132 las Socimis se han incorporado al mercado regulado o a algún sistema multilateral de negociación con activos valorados en 25.444 millones de euros y, desde entonces, 22 han dejado de cotizar bien por incumplir con alguno de los requisitos exigidos o por completar con su ciclo de vida, según los datos facilitados este jueves por **Armanext**.

En lo que se refiere al último año, una decena de Socimis se incorporaron al BME Growth y al Euronext Access, con un valor total de inmuebles de 1.523 millones de euros. De estas cinco lo han hecho en el BME Growth con 630 millones y cinco en el Euronext, con activos valorados en 893 millones de euros.



De cara al futuro, Antonio Fernández, presidente de Armanext espera una mayor actividad, más aún tras el nacimiento de nuevos mercados alternativos. En este sentido, al **BME Growth** y al **Euronext** se sumó hace unas semanas **Porfolio SE**, donde ya cotizan dos Socimis, y **Securitize**, la plataforma de Carlos Domingo que opera con valores financieros en blockchain.

## Impacto del Impuesto de Patrimonio

Fernández se refirió también al impacto de la nueva regulación que afecta a personas físicas no residentes que inviertan en activos inmobiliarios y cuyas sociedades pasarán a estar gravadas por el Impuesto de Patrimonio, excepto si lo hacen directamente a través de entidades cotizadas, lo que pueden propiciar la salida de más patrimonialista a Bolsa.

"Los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para no residentes que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de

## Fincas rústicas

Por otro lado, Armanext mantiene su cruzada para propiciar que Ley actual de Socimis permita que estas empresas puedan **invertir en terrenos y bienes inmuebles de naturaleza agrícola**, al igual que hacen "figuras análogas de otros países".

La compañía ha promovido en el último año un diálogo con las administraciones públicas para impulsar esta modificación legislativa. "Después de haber presentado la propuesta en el Ministerio de Hacienda, y en la Dirección General del Tesoro, está en consideración en el Ministerio de Hacienda", apunta. De momento, aunque "la acogida es buena", no hay una respuesta administrativa concreta a esta petición, reconoce.

[Empresas](#)   [Inmobiliario y Construcción](#)   [Mercado inmobiliario](#)

[Las oficinas sostenibles valen hasta un 15% más en España](#)  
[La belga Cohabs llega a España con un 'coliving' en Madrid y planes de crecer](#)

[Comentar](#)

## El campo seduce a fondos de inversión y socimis con rentabilidades del 10%

original

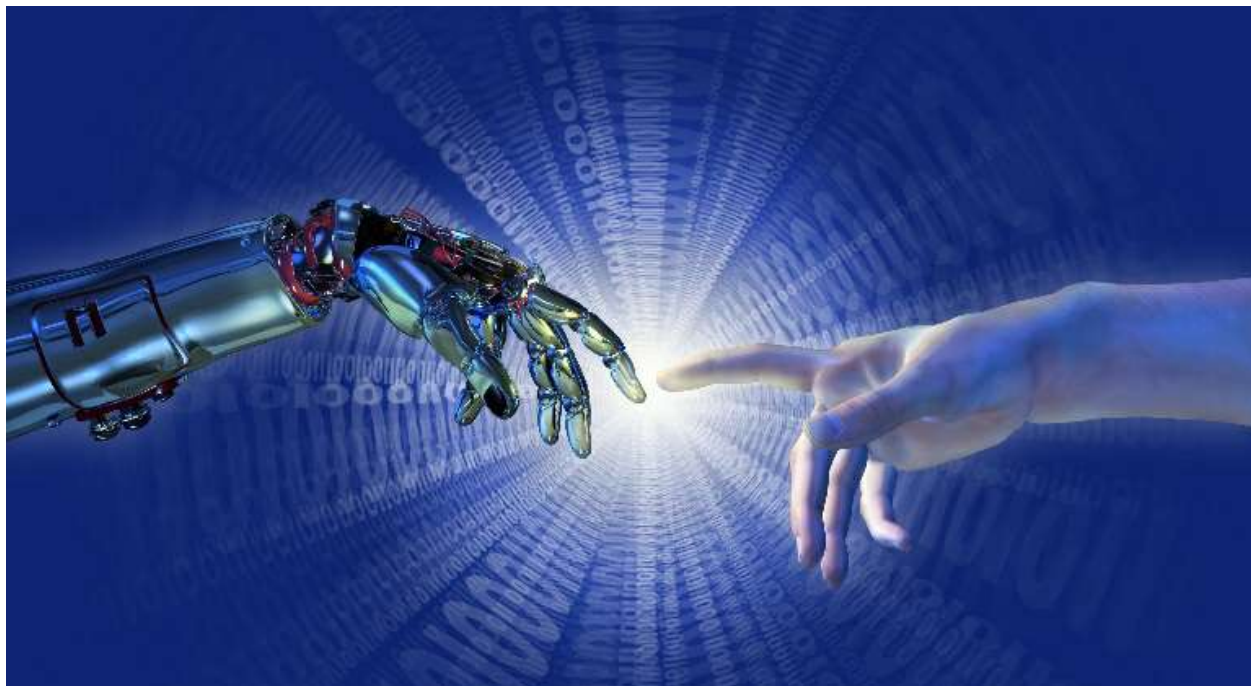


Campo de agricultura. Foto: EP

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 con alta rentabilidad, por encima del 10%, factores que han despertado también el interés de las **Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria** (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), 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 *EFE* el director asociado del sector Agribusiness para España de la consultora inmobiliaria CBRE, Héctor Rodríguez.

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 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.

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 EFE 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.

# superiores al 10 %

Publicado por: EFEAGRO/Rubén Figueroa

4 de marzo de 2023

## El campo seduce a fondos de inversión y socimis con rentabilidades superiores al 10%

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), 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. Estos fondos incorporan tecnología y hacen de los cultivos un valor seguro para obtener



ha mostrado resistente a los ciclos económicos y a los periodos inflacionarios, ha apuntado Rodríguez.

## 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.

## 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

Borja Garcia / Agencia Efeagro

## 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.** 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 N

El presidente de Armanext, Antonio Fernández, ha dicho a Efeagro que 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, ya 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.

## Secciones :

[Actualidad](#)[Agricultura](#)[Comercio](#)[Empresas](#)

## Temas :

[agricultura](#)[agroalimentación](#)[capital riesgo](#)[empresas](#)[fincas rústicas](#)[fondos de inversión](#)[negocio inmobiliario](#)[relevo generacional](#)[socimis](#)

## NOTICIAS RELACIONADAS



El campo español envejece: los titulares de tierra mayores de 65 años son ya el 41 %



La compraventa de fincas rusticas retrocedió 2,2 % en 2022

## El 91,6% de la inversión en las nuevas socimi españolas proviene del extranjero

original



Hacienda está valorando la propuesta para permitir a las socimi invertir en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal

MADRID, 23 Feb. (EUROPA PRESS) -

Las 10 socimi que se incorporaron a cotizar en 2022 a BME Growth y a Euronext Access cuentan con inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, un importe sobre el cual el capital extranjero supone un 91,6% del total, según el VII Análisis de evolución de las socimi presentado hoy por Armanext.

El informe detalla que, entre 2020 y 2022, hasta 25 socimi se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth, con un valor total de 5.067 millones de euros. Asimismo, desde 2013, han sido 132 las empresas de este tipo incorporadas por 25.444 millones de euros.

El presidente de Armanext, Antonio Fernández, ha explicado que la tendencia de los años anteriores respecto a los inversores extranjeros se mantiene, debido a la "profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países".

"Los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para 'No Residentes' que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles



modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos", ha señalado Fernández respecto a las previsiones para este año.

En cuanto al impulso del 'build to rent', Fernández ha trasladado que el interés de los inversores en construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimi que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

## SOCIMI AGRARIAS

Respecto a la propuesta de Armanext de reformar la Ley 11/2009 de las socimi para que, al igual que sucede en terceros países, estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, Fernández ha asegurado que el Ministerio de Hacienda está considerando el cambio.

El presidente de Armanext ha resaltado la necesidad de esta modificación al permitir una normalización de la política de inversión de este tipo de vehículos con otros análogos en distintos países de la Unión Europea y de los principales países del mundo; y ofrecer un apoyo explícito a la importancia estratégica del campo español refrendada tras la pandemia del Covid-19 y, en especial, con la guerra de Ucrania que ha provocado el desabastecimiento de determinados productos.

También permitiría la entrada de nuevos inversores a la España despoblada, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de socimi se concentra en Madrid y Barcelona.

# Economía/Empresas.- El 91,6% de la inversión en las nuevas socimi españolas proviene del extranjero

Lidia Solís • [original](#)

**Archivo - El presidente de Armanext, Antonio Fernández**

Hacienda está valorando la propuesta para permitir a las socimi invertir en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal

MADRID, 23 (EUROPA PRESS)

Las 10 socimi que se incorporaron a cotizar en 2022 a BME Growth y a Euronext Access cuentan con inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, un importe sobre el cual el capital extranjero supone un 91,6% del total, según el VII Análisis de evolución de las socimi presentado hoy por Armanext.

El informe detalla que, entre 2020 y 2022, hasta 25 socimi se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth, con un valor total de 5.067 millones de euros. Asimismo, desde 2013, han sido 132 las empresas de este tipo incorporadas por 25.444 millones de euros.

El presidente de Armanext, Antonio Fernández, ha explicado que la tendencia de los años anteriores respecto a los inversores extranjeros se mantiene, debido a la "profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países".

"Los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para 'No Residentes' que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos", ha señalado Fernández respecto a las previsiones para este año.

En cuanto al impulso del 'build to rent', Fernández ha trasladado que el interés de los inversores en construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimi que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

## SOCIMI AGRARIAS

Respecto a la propuesta de Armanext de reformar la Ley 11/2009 de las socimi para que, al igual que sucede en terceros países, estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, Fernández ha asegurado que el Ministerio de Hacienda está considerando el cambio.

El presidente de Armanext ha resaltado la necesidad de esta modificación al permitir

una normalización de la política de inversión de este tipo de vehículos con otros análogos en distintos países de la Unión Europea y de los principales países del mundo; y ofrecer un apoyo explícito a la importancia estratégica del campo español refrendada tras la pandemia del Covid-19 y, en especial, con la guerra de Ucrania que ha provocado el desabastecimiento de determinados productos.

También permitiría la entrada de nuevos inversores a la España despoblada, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de socimi se concentra en Madrid y Barcelona.

© Publicaciones Alimarket, S.A. Queda prohibida la reproducción total o parcial de este contenido -incluida la reproducción del mismo en RRSS- sin que haya una autorización explícita por parte de Alimarket.

# Alimarket

Cuestión de confianza

## Las 132 sociedades de inversión inmobiliaria incorporadas al mercado desde 2013 acumulan activos valorados en 25.444 M€

*En 2022 comenzaron a cotizar 10 socimi con activos valorados en 1.523 M€, según el estudio de Armanext*

Promotoras Inmobiliarias | 24/02/2023 | ALIMARKET CONSTRUCCIÓN



Las 10 **sociedades de inversión inmobiliaria (socimi)** que comenzaron a cotizar en 2022 en los mercados alternativos BME Growth y Euronext Access cuentan con **inmuebles valorados en 1.523 M€**, según datos del

estudio sobre la evolución de las socimi realizado por Armanext. El 91,6% del valor de esos inmuebles está controlado por capital extranjero y el build to rent (construir para alquilar) concentra el interés de los inversores: un 58,5% de los activos corresponden a vivienda, frente a un 33,5% en 2021.

**Desde 2013 se han incorporado a cotizar 132 socimi:** 100 en el BME Growth y 32 al Euronext Access (operativo en España desde 2018). El **valor de los inmuebles en el momento de la incorporación a cotizar asciende a 25.444 M€**, un 6,37% más que el acumulado hasta 2021. El valor de los activos que cotizan en Euronext es un 42% superior a los que los que cotizan en BME Growth.

A finales de 2022 cotizaban 110 socimi: **20 se han retirado de BME Growth y dos de Euronext Access**. Respecto a cómo evolucionará el ritmo de crecimiento de las socimi en 2023, Antonio Fernández, presidente de Armanext, ha trasladado que “podemos volver a sobrepasar las 15 socimi”.

Sobre el peso del capital extranjero en las socimi incorporadas en España, Fernández, afirma que se mantiene la tendencia de años anteriores “liderada por los emisores internacionales”. La profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países hace que “impulsen con mayor determinación la constitución de este tipo de



sociedades en España”. Respecto a si estas sociedades mantendrán su liderazgo durante 2023, Fernández explica que “los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para ‘No Residentes’ que inviertan en bienes inmuebles en España así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos”.

En cuanto al impulso del build to rent, Fernández traslada que el interés de los inversores en “construir para alquilar” se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo ya que son socimi que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

Además, el presidente de Armanext destaca que “las socimi que a lo largo del 2023 se prevé que lleguen al mercado, serán las de perfil más familiar ya que constituirse en socimi les permite avanzar en transparencia, en la profesionalización de sus procesos y en la eficiencia de su gestión. Además, este vehículo facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar”.

Respecto a la tipología de accionista de las socimi incorporadas en 2022, los No Residentes representan el 91,6%, los grupos familiares el 8% y otros accionistas el 0,4% sobre el valor de los activos. Un 76,4% de los inmuebles se ubican en Madrid, el 22,5% en otras localizaciones, y el 1% en Barcelona.

La evolución de las socimi tras la pandemia ha sido desigual en cuanto al interés de los inversores por cotizar en sendos Sistemas Multilaterales de Negociación. De este modo, entre 2020 y 2022, 25 socimi se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth. Los activos incorporados a cotizar a Euronext en ese periodo ascienden a 3.235 M€, un 76 % más que el valor de los activos de las 16 socimi incorporadas a BME Growth en ese mismo periodo que ascienden a 1.832 M€.



## Las “socimi agrarias”, una necesidad para equiparar España a Europa

En 2022, el presidente de Armanext, Antonio Fernández, presentó el estudio “Las socimi salen al campo” que exponía la conveniencia de reformar la Ley 11/2009 de las socimi para que, al igual que sucede en terceros países, estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal.

Desde la presentación del mencionado estudio en 2022, Armanext ha promovido el diálogo con las administraciones públicas para impulsar esta modificación legislativa. Según ha declarado Antonio Fernández, “después de haber presentado la propuesta en el Ministerio de Hacienda, y en la Dirección General del Tesoro, está en consideración en el Ministerio de Hacienda”.

El presidente de Armanext ha resaltado la necesidad de esta modificación legislativa ya que “supondría avances en tres aspectos: permitiría una normalización de la política de inversión de este tipo de vehículos con otros análogos en distintos países de la Unión Europea y de los principales países del mundo; ofrecería un apoyo explícito a la importancia estratégica del campo español refrendada tras la pandemia de la covid-19 y, en especial, con la guerra de Ucrania que ha provocado el desabastecimiento de determinados productos. Finalmente, permitiría la entrada de nuevos inversores a la

España despoblada, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de socimi se concentra en Madrid y Barcelona”.

---

# **Alimarket**

*Cuestión de confianza*

© Publicaciones Alimarket, S.A. Queda prohibida la reproducción total o parcial de este contenido -incluida la reproducción del mismo en RRSS- sin que haya una autorización explícita por parte de Alimarket.

## El campo seduce a los fondos de inversión



06 marzo, 2023

Actualizado: 05 marzo, 2023 18:11

**El invierno se pasa volando**

Europa desde **29 EUR** por trayecto

¡COMPRA YA!

**AirEuropa**  
Tú decides

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 con alta rentabilidad, por encima del 10 %, factores que han despertado también el interés de las socimis.

**BitMart**

Tradea cripto donde quieras y cuando quieras con **BitMart**

Regístrate y obtén hasta **3000 USDT** en bonos de bienvenida

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 in y altamente mecanizados.



● En directo

Capital Intereconomía 07:00 - 12:00





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), 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 EFE el director asociado del sector Agribusiness para España de la consultora inmobiliaria CBRE, Héctor Rodríguez.

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.

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 EFE 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. EFECOM





AYUDAS, FINANCIACIÓN E INVERSIÓN

# El campo seduce a fondos de inversión y socimis con rentabilidades del 10%

lunes, 6 de marzo de 2023  
MADRID Rubén Figueroa



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), 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

SUSCRÍBETE A LA NEWSLETTER



Suscríbete a nuestro Newsletter y esté a la última del sector agrícola e industrias afines.

E-mail

Suscribirse

ESTUDIO

PUBLICIDAD

Todo  
**Vinilo**  
IMPRESIÓN  
Gran formato  
Interior / Exterior

PUBLICIDAD

Efeagro el director asociado del sector Agribusiness para España de la consultora inmobiliaria CBRE, Héctor Rodríguez.

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.

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.

PUBLICIDAD



Más Noticias

# Socimis agrícolas, ¿el futuro para rentabilizar los campos de la España vaciada?

Rocío Regidor • original



Tierra agrícola en Navarra. | Europa Press

Armanext, asesor de [socimis](#) en [Euronext](#) y BME Growth, cree que el futuro de la [España vaciada](#) pasa por **trasladar el éxito de estas sociedades inmobiliarias al sector primario**. La firma lleva cerca de un año y medio intentando impulsar un cambio **legislativo para que estos vehículos puedan invertir en activos agrarios**. Concretamente, plantean reformar el artículo 2 de la Ley 11/2009 de las socimis para que estas sociedades puedan **invertir en terrenos y bienes inmuebles de naturaleza agrícola** dedicados al arrendamiento, siguiendo el camino de otros países de nuestro entorno.

Sin embargo, el camino para conseguir esta modificación no está siendo nada fácil. «Estuvimos siete meses intercambiando información técnica con Agricultura. Después de muchos intentos, ya nos mandaron a Hacienda», reconoce Antonio Fernández, presidente de Armanext, al tiempo que considera que las citas electorales de este año podrían retrasar esta modificación. «Aunque es una cuestión que puede abanderar cualquiera», afirma Fernández.

Las socimis se benefician de no tributar por el impuesto de sociedades **a cambio de repartir como mínimo el 80% del beneficio proveniente de rentas en dividendos** a sus accionistas. De esta forma, se garantiza una ganancia a los accionistas. En este caso, se trataría de ofrecer la oportunidad de que las socimis puedan, al igual que hacen figuras análogas de otros países de nuestro alrededor, invertir en terrenos y bienes de naturaleza agrícola que estén dedicados al arrendamiento.

Para ello, como afirman desde Armanext, **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. **Por el momento, el balón está en el tejado del Ministerio de Hacienda, concretamente en el de la Dirección General de Tributos.**



## Los fondos se interesan en el campo

Al margen del interés de las socimis, lo cierto es que el sector agrario está en el foco de la inversión. La **compraventa de fincas rústicas ha marcado un nuevo máximo con 13.926 propiedades en noviembre**, el mejor dato desde 2008. En medio de un escenario de incertidumbre económica, la inversión en tierras sigue siendo considerada por muchos la forma de refugiar el capital.

El 93,2% de los propietarios de las fincas rústicas en España son personas físicas, de acuerdo al [Instituto Nacional de Estadística \(INE\)](#). Las sociedades mercantiles apenas representan el 2,6% de las explotaciones y el 11,5% de la superficie agraria. Sin embargo, poco a poco el sector **va captando el interés de los fondos de inversión**, que fueron grandes protagonistas en el sector el año pasado, tal y como contamos en [THE OBJECTIVE](#).

«Los fondos están invirtiendo en agricultura, también **fruto del cambio de hábitos de consumo, donde cada vez se consume menos carne y se buscan mas alimentos veganos, ecológicos**», explicaba recientemente Regino Coca, fundador y CEO de Cocampo en declaraciones a este diario. Todo este tipo de especialización fomenta que el agricultor tenga que desarrollar nuevos cultivos o producirlos de forma diferente y «por eso crece el interés por el sector».

### Rentabilidad del 5%

Armanext asegura en el informe 'Las socimis salen al campo' que las socimis tienen que obtener una rentabilidad para quienes participan en esta inversión. «Se estima, como hipótesis inicial, que la inversión en las tierras debería tener una **rentabilidad mínima del 5%**», destacan.

Desde esta asesoría consideran que este vehículo de inversión **podría mejorar la profesionalización del sector y generar empleo introduciendo cultivos más rentables**, mejorando la tecnificación de la agricultura e incrementando las rentas agrarias. No hay que olvidar la posibilidad del acceso a fondos europeos vinculados al cambio climático o a la sostenibilidad.

Sin embargo, no es un camino exento de riesgos, ya que actualmente **hay una gran competencia exterior para el sector con Marruecos, Holanda, Turquía y Argentina como grandes actores agrícolas**. Además, España adolece de déficit de estructuras hidráulicas y se necesitan fuertes inversiones en mejora tecnológica.

No obstante, España es la **séptima potencia agroalimentaria a nivel mundial**. Un sector muy atomizado con 914.871 explotaciones agrarias y con una baja rentabilidad y tamaño de las exportaciones. El 58% de los productores solo genera el 3% de la producción. «Los fondos, tanto nacionales como internacionales, han mirado a España porque tenemos un campo muy rico y productivo, especialmente en la parte agrícola», apunta Coca. Además, **el cambio de hábitos en el consumo** se dirige hacia una demanda cada vez mayor de producto agrícola y ecológico, lo que potencia el atractivo.



# El 91,6% de la inversión en las nuevas socimi españolas proviene del extranjero

Europa Press • [original](#)

Las 10 socimi que se incorporaron a cotizar en 2022 a BME Growth y a Euronext Access cuentan con inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, un importe sobre el cual el capital extranjero supone un 91,6% del total, según el VII Análisis de evolución de las socimi presentado hoy por Armanext.

El informe detalla que, entre 2020 y 2022, hasta 25 socimi se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth, con un valor total de 5.067 millones de euros. Asimismo, desde 2013, han sido 132 las empresas de este tipo incorporadas por 25.444 millones de euros.

El presidente de Armanext, Antonio Fernández, ha explicado que la tendencia de los años anteriores respecto a los inversores extranjeros se mantiene, debido a la "profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países".

"Los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para 'No Residentes' que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos", ha señalado Fernández respecto a las previsiones para este año.

En cuanto al impulso del 'build to rent', Fernández ha trasladado que el interés de los inversores en construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimi que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

## SOCIMI AGRARIAS

Respecto a la propuesta de Armanext de reformar la Ley 11/2009 de las socimi para que, al igual que sucede en terceros países, estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, Fernández ha asegurado que el Ministerio de Hacienda está considerando el cambio.

El presidente de Armanext ha resaltado la necesidad de esta modificación al permitir una normalización de la política de inversión de este tipo de vehículos con otros análogos en distintos países de la Unión Europea y de los principales países del mundo; y ofrecer un apoyo explícito a la importancia estratégica del campo español refrendada tras la pandemia del Covid-19 y, en especial, con la guerra de Ucrania que ha provocado el desabastecimiento de determinados productos.

También permitiría la entrada de nuevos inversores a la España despoblada, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de socimi se concentra en Madrid y Barcelona.

## El 91,6% de la inversión en las nuevas socimi españolas proviene del extranjero

original



Hacienda está valorando la propuesta para permitir a las socimi invertir en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal

MADRID, 23 (EUROPA PRESS)

Las 10 socimi que se incorporaron a cotizar en 2022 a BME Growth y a Euronext Access cuentan con inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, un importe sobre el cual el capital extranjero supone un 91,6% del total, según el VII Análisis de evolución de las socimi presentado hoy por Armanext.

El informe detalla que, entre 2020 y 2022, hasta 25 socimi se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth, con un valor total de 5.067 millones de euros. Asimismo, desde 2013, han sido 132 las empresas de este tipo incorporadas por 25.444 millones de euros.

El presidente de Armanext, Antonio Fernández, ha explicado que la tendencia de los años anteriores respecto a los inversores extranjeros se mantiene, debido a la "profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países".

"Los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para 'No Residentes' que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos", ha señalado Fernández respecto a las previsiones para este año.

En cuanto al impulso del 'build to rent', Fernández ha trasladado que el interés de los inversores en construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimi que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

SOCIMI AGRARIAS

Respecto a la propuesta de Armanext de reformar la Ley 11/2009 de las socimi para que, al igual que sucede en terceros países, estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, Fernández ha asegurado que el Ministerio de Hacienda está considerando el cambio.

El presidente de Armanext ha resaltado la necesidad de esta modificación al permitir una normalización de la política de inversión de este tipo de vehículos con otros análogos en distintos países de la Unión Europea y de los principales países del mundo; y ofrecer un apoyo explícito a la importancia estratégica del campo español refrendada tras la pandemia del Covid-19 y, en especial, con la guerra de Ucrania que ha provocado el desabastecimiento de determinados productos.

También permitiría la entrada de nuevos inversores a la España despoblada, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de socimi se concentra en Madrid y Barcelona.

## Video del día

Pedro Sánchez viaja en tren y no en avión a Kiev  
y confunde al embajador de España

# Armanext vaticina la salida a Bolsa de más de 15 socimi en 2023

original



En 2022 una decena de socimi (sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria) salieron a Bolsa en 2022 (cinco en BME Growth y otras tantas en Euronext Access), aportando activos por 1.523 millones€. De esta forma, a 31 de diciembre de 2022 cotizan 110 socimi, según el VII informe de Armanext.

Su presidente, Antonio Fernández, 'vende' optimismo y vaticina que «podemos volver a sobrepasar las 15 socimi». Éstas serán de un perfil más familiar, que tienen un peso del 8% en estas figuras: «constituirse en socimi les permite avanzar en transparencia, en la profesionalización de sus procesos y en la eficiencia de su gestión, además este vehículo facilita la reestructuración patrimonial», explica Antonio Fernández.

Además, entra en danza un nuevo operador, Portfolio Exchange, una iniciativa española, autorizada por la CNMV, que se presenta como «la Bolsa de nueva generación», apoyada en la tecnología blockchain.

Dos socimi ya están en lista de espera para cotizar en este nuevo mercado, con menores costes al no necesitar banco agente ni entidad de depositaria. «Va a ver más saltos de socimi de BME a Euronext y a Portfolio», augura el presidente de Armanext.

Pero ese optimismo tiene sus matices. Los fondos extranjeros, que acaparan el 91,6% del valor de los inmuebles que forma parte de las socimi incorporadas en 2022, mirarán con lupa «cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para no residentes». Esta modificación, incluida en la norma que implanta el impuesto temporal a banca y energéticas y el de grandes fortunas y publicada en el BOE del 27 de diciembre de 2022, obliga a tributar en el Impuesto sobre el Patrimonio a la inversión de un no residente en inmuebles en España, y a hacerlo sobre el valor de mercado, salvo que lo haga a través de una sociedad cotizada en mercados organizados.

Otra preocupación de los inversores se refiere al impacto de posibles modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El presidente de Armanext explica el éxito de las socimi (las 132 incorporadas desde 2013 acumulan

activos por 25.444 millones) en la necesidad de viviendas existente en España, a la tributación del 0% en el Impuesto de Sociedades si cotiza en un mercado europeo, y a la bonificación del 95% en el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en esas inversiones, que se traducen en «ahorros de 17 millones en notarios».

El último en llegar ha sido el empresario de compraventa y alquiler de coches Othman Ktiri, que ha creado una socimi, OK Business Properties, donde agrupa su negocio familiar inmobiliario, y que cotizará en Euronext.

El estudio de Armanext muestra que las socimi optan por la vivienda (58,5%, frente al 13,7% de oficinas y el 12,7% de locales) y por el modelo 'build to rent' (construir para alquilar), que están en manos extranjeras (91,6% de la inversión total), concentrados en Madrid (76,4%). Y que se incorporan a cotizar en una fase más temprana de la inversión, lo que supone menor valor de los activos pero también un apalancamiento inicial más reducido. Euronext Access supera a BME Growth en el período 2020-22 con un 76% del valor de los activos (893 millones en 2022 frente a 630 millones).

En la presentación de la edición anterior del estudio, el presidente de Armanext, Antonio Fernández, hizo la propuesta de reformar el artículo 2 de la Ley de Socimi para incluir, dentro de su objeto social, la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana, «agrícola, ganadera y forestal».

Un año después, la propuesta, después de un tortuoso camino por los laberintos burocráticos de la Administración, «está en consideración en el Ministerio de Hacienda».

Para Antonio Fernández, esa introducción de tres palabras permite la entrada de inversores en la España despoblada, con la consiguiente generación de empleo, asentamiento de la población, y atracción y creación de empresas; resalta la importancia estratégica del campo español ante el desabastecimiento de productos tras la invasión de Ucrania por Rusia; profesionaliza un sector que aporta el 3,2% del PIB, genera 80.000 empleos (300.000 por cuenta propia). Y dispararía la rentabilidad de la actividad, muy atomizada: 914.871 explotaciones, pero el 58% solo genera el 3% de la producción.

Además, animaría la entrada del capital riesgo y de family office en el campo, que ya han protagonizado más de 60 operaciones desde 2016.



# El 91,6% de la inversión en las nuevas socimi españolas proviene del extranjero

Agencias • [original](#)

Hacienda está valorando la propuesta para permitir a las socimi invertir en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal

MADRID, 23 (EUROPA PRESS)

Las 10 socimi que se incorporaron a cotizar en 2022 a BME Growth y a Euronext Access cuentan con inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, un importe sobre el cual el capital extranjero supone un 91,6% del total, según el VII Análisis de evolución de las socimi presentado hoy por Armanext.

El informe detalla que, entre 2020 y 2022, hasta 25 socimi se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth, con un valor total de 5.067 millones de euros. Asimismo, desde 2013, han sido 132 las empresas de este tipo incorporadas por 25.444 millones de euros.

El presidente de Armanext, Antonio Fernández, ha explicado que la tendencia de los años anteriores respecto a los inversores extranjeros se mantiene, debido a la "profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países".

"Los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para 'No Residentes' que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos", ha señalado Fernández respecto a las previsiones para este año.

En cuanto al impulso del 'build to rent', Fernández ha trasladado que el interés de los inversores en construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimi que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

## SOCIMI AGRARIAS

Respecto a la propuesta de Armanext de reformar la Ley 11/2009 de las socimi para que, al igual que sucede en terceros países, estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, Fernández ha asegurado que el Ministerio de Hacienda está considerando el cambio.

El presidente de Armanext ha resaltado la necesidad de esta modificación al permitir una normalización de la política de inversión de este tipo de vehículos con otros análogos en distintos países de la Unión Europea y de los principales países del mundo; y ofrecer un apoyo explícito a la importancia estratégica del campo español refrendada tras la pandemia del Covid-19 y, en especial, con la guerra de Ucrania que ha provocado el desabastecimiento de determinados productos.

También permitiría la entrada de nuevos inversores a la España despoblada, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de socimi se concentra en Madrid y Barcelona.

## El 91,6% de la inversión en las nuevas socimi españolas proviene del extranjero

Redaccion • original



El informe detalla que, entre 2020 y 2022, hasta 25 socimi se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth, con un valor total de 5.067 millones de euros. Asimismo, desde 2013, han sido 132 las empresas de este tipo incorporadas por 25.444 millones de euros. El presidente de Armanext, Fernández, ha explicado que la tendencia de los años anteriores respecto a los inversores extranjeros se mantiene, debido a la «profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países».

«Los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para 'No Residentes' que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos», ha señalado Fernández respecto a las previsiones para este año. En cuanto al impulso del 'build to rent', Fernández ha trasladado que el interés de los inversores en construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimi que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

Respecto a la propuesta de Armanext de reformar la Ley 11/2009 de las socimi para que, al igual que sucede en terceros países, estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, Fernández ha asegurado que el Ministerio de Hacienda está considerando el cambio. El presidente de Armanext ha resaltado la necesidad de esta modificación al permitir una normalización de la política de inversión de este tipo de vehículos con otros análogos en distintos países de la Unión Europea y de los principales países del mundo; y ofrecer un apoyo explícito a la importancia estratégica del campo español refrendada tras la pandemia del Covid-19 y, en especial, con la guerra de Ucrania que ha provocado el desabastecimiento de determinados productos.

También permitiría la entrada de nuevos inversores a la España despoblada, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de socimi se concentra en Madrid y Barcelona.

# España supera el centenar de socimis y espera 35 más en los dos próximos años

original



Diez años después de que se formara en España la primera sociedad cotizada de inversión inmobiliaria (socimi), los mercados siguen dando cuenta de la extraordinaria eclosión de esta figura societaria. 2022 acabó con 80 empresas de este tipo listadas en el BME Growth (el antiguo mercado alternativo de la Bolsa española) y 30 más de origen español que lo hacen en el Euronext Access de París. Esto suma 110 socimis, a las que habría que sumar otras cuatro que cotizan en el mercado continuo, [entre las que se cuentan dos gigantes](#) (Colonial y Merlin Properties) que forman parte del Ibex 35. [Solo EE UU puede acreditar en todo el mundo tener más cotizadas inmobiliarias](#), según las cifras que maneja EPRA, la patronal europea del sector, aunque hay países cuyas firmas tienen más volumen que las españolas, que en general son de tamaño muy reducido.

Las socimis son compañías patrimonialistas que funcionan como vehículos de inversión. Su negocio principal es la tenencia de inmuebles, de los que obtienen rentabilidad porque los alquilan. Pueden ser activos de cualquier tipo —las hay residenciales, de oficinas, de centros comerciales...— y copian una figura societaria que, con más o menos variaciones, surgió en EE UU hace más de medio siglo y han imitado muchos países. Un punto en común es que, a cambio de repartir anualmente un elevado porcentaje de beneficios, reciben un trato fiscal privilegiado.

Aunque en España se regularon por vez primera en 2009, no fue hasta 2013, previa reforma del primer Gobierno de Mariano Rajoy en la que se apuntalaron las ventajas fiscales, [cuando surgieron las primeras](#). Estas empresas se benefician de un tipo nulo, del 0%, por el impuesto de sociedades siempre que repartan al menos un 80% del beneficio en dividendos, por los que sus perceptores individuales sí tributan. En la última década no han dejado de multiplicarse. Según el *Estudio Socimi 2022*, presentado este jueves en Madrid por la compañía de asesoramiento Armanext, el año pasado [se sumaron cinco vehículos españoles al BME Growth](#) y otros cinco al Euronext parisino (la ley española obliga a estas firmas a cotizar, pero les permite hacerlo en cualquier mercado europeo). Es, salvando los primeros años, el ejercicio

más flojo con solo 10 incorporaciones. En 2021 se sumaron 17 compañías, 14 lo hicieron en 2020 y, en los años previos a la pandemia, no era extraño que surgieran más de 20 por año.

Pero la aparente calma del año pasado es solo un respiro de cara a lo que viene. “Tras 10 años, seguimos teniendo una actividad importante”, ha asegurado Antonio Fernández, presidente de Armanext. Su firma, ha añadido, “recibe llamadas todas las semanas” y está asesorando actualmente a 10 compañías para que den el paso próximamente. Y calcula que, en total, España producirá “unas 35 nuevas socimis en dos años”. Entre estas habrá nuevos perfiles: si tradicionalmente el paso lo daban firmas patrimonialistas que estaban fuera de los mercados o fondos de inversión inmobiliaria, ahora “están entrando grupos familiares”, según el directivo. Además, España ha incorporado o está a punto de incorporar nuevos sistemas multilaterales de negociación que permitirán cumplir con el requisito de cotización sin acudir al mercado continuo ni a los mercados secundarios, lo que facilitará a algunos patrimonios convertirse en socimis porque los requisitos serán menores (y el proceso más barato).

Lo que no ha cambiado, según el informe presentado este jueves, es la tendencia de los últimos años. Las 10 nuevas socimis españolas tienen un patrimonio inmobiliario conjunto de 1.523 millones, lo que supone una media de poco más de 152 millones por compañía. Un tamaño muy modesto si se compara con las cotizadas del Ibex o con lo que era normal en los primeros años de eclosión. En los 10 ejercicios conjuntos, las firmas que han llegado a los mercados para empresas de menor tamaño han incorporado un patrimonio de 25.444 millones. Es decir, casi lo mismo que suman Colonial (más de 13.000 millones) y Merlin (más de 11.000), según las últimas valoraciones de sus carteras inmobiliarias. Esa proporción en la que [las socimis pequeñas representan la mitad del sector](#) se ha mantenido en el tiempo.

La otra tendencia que se observa en los últimos años y no cambia es que [el foco de los nuevos inversores inmobiliarios cotizados está puesto sobre la vivienda](#). Casi un 60% de los activos que tenían las nuevas socimis que se incorporaron en 2022 tenían carácter residencial, frente a un 13,7% dedicado a oficinas o un 12,7% en locales comerciales. Esta es otra diferencia notable con las grandes compañías del sector (centradas en oficina y activos comerciales), y para Fernández es consecuencia de que los inversores detectan “necesidad de vivienda en el mercado español”, además de que, por otra de las ventajas fiscales que obtienen las socimis, los propietarios de viviendas que se acogen a esta figura societaria “tienen una bonificación del 95% en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y en el de Actos Jurídicos Documentados”. Un 91,6% de los accionistas de las socimis que se constituyeron en 2022, añade el informe, eran no residentes en España.



## El 91,6% de la inversión en las nuevas socimi españolas proviene del extranjero

Europa Press • original



Hacienda está valorando la propuesta para permitir a las socimi invertir en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal

Las 10 socimi que se incorporaron a cotizar en 2022 a BME Growth y a Euronext Access cuentan con inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, un importe sobre el cual el capital extranjero supone un 91,6% del total, según el VII Análisis de evolución de las socimi presentado hoy por Armanext.

El informe detalla que, entre 2020 y 2022, hasta 25 socimi se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth, con un valor total de 5.067 millones de euros. Asimismo, desde 2013, han sido 132 las empresas de este tipo incorporadas por 25.444 millones de euros.

El presidente de Armanext, Antonio Fernández, ha explicado que la tendencia de los años anteriores respecto a los inversores extranjeros se mantiene, debido a la "profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países".

"Los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para 'No Residentes' que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos", ha señalado Fernández

respecto a las previsiones para este año.

En cuanto al impulso del 'build to rent', Fernández ha trasladado que el interés de los inversores en construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimi que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

## SOCIMI AGRARIAS

Respecto a la propuesta de Armanext de reformar la Ley 11/2009 de las socimi para que, al igual que sucede en terceros países, estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, Fernández ha asegurado que el Ministerio de Hacienda está considerando el cambio.

El presidente de Armanext ha resaltado la necesidad de esta modificación al permitir una normalización de la política de inversión de este tipo de vehículos con otros análogos en distintos países de la Unión Europea y de los principales países del mundo; y ofrecer un apoyo explícito a la importancia estratégica del campo español refrendada tras la pandemia del Covid-19 y, en especial, con la guerra de Ucrania que ha provocado el desabastecimiento de determinados productos.

También permitiría la entrada de nuevos inversores a la España despoblada, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de socimi se concentra en Madrid y Barcelona.



## El 91,6 de la inversión en las SOCIMI españolas proviene del extranjero

rc ivo El presidente Aemanext, Antonio Fernández

Hacienda está valorando la propuesta para permitir a las socimi invertir en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal

Las 10 socimi que se incorporaron a cotizar en 2022 a BME Growth y a Euronext Access

cuentan con inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, un importe sobre el cual el capital extranjero supone un 91,6% del total, según el VII Análisis de evolución de las socimi presentado hoy por Armanext.

El informe detalla que, entre 2020 y 2022, hasta 25 socimi se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth, con un valor total de 5.067 millones de euros. Asimismo, desde 2013, han sido 132 las empresas de este tipo incorporadas por 25.444 millones de euros.

El presidente de Armanext, Antonio Fernández, ha explicado que la tendencia de los años anteriores respecto a los inversores extranjeros se mantiene, debido a la "profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países".

"Los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para 'No Residentes' que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos", ha señalado Fernández respecto a las previsiones para este año.

En cuanto al impulso del 'build to rent', Fernández ha trasladado que el interés de los inversores en construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimi que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

## SOCIMI AGRARIAS

Respecto a la propuesta de Armanext de reformar la Ley 11/2009 de las socimi para que, al igual que sucede en terceros países, estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, Fernández ha asegurado que el Ministerio de Hacienda está considerando el cambio.

El presidente de Armanext ha resaltado la necesidad de esta modificación al permitir una normalización de la política de inversión de este tipo de vehículos con otros análogos en distintos países de la Unión Europea y de los principales países del mundo; y ofrecer un apoyo explícito a la importancia estratégica del campo español refrendada tras la pandemia del Covid-19 y, en especial, con la guerra de Ucrania que ha provocado el desabastecimiento de determinados productos.

También permitiría la entrada de nuevos inversores a la España despoblada, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de socimi se concentra en Madrid y Barcelona.

# El campo seduce a fondos de inversión y sociedades anónimas del mercado inmobiliario (socimis) con rentabilidades del 10 por ciento

Abundan también las operaciones de fusión y adquisición de empresas del sector agroalimentario

4 marzo, 2023



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 (sociedades anónimas cotizadas del mercado inmobiliario)**.

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), 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.

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.

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](#)

---

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. Rubén Figueroa (EFEAGRO)

---

---

---

 [Configuración de la privacidad y las cookies](#)

Gestionado por Google Cumple el TCF de IAB. ID de CMP: 300



## Algo se está haciendo mal: el campo seduce a los fondos de inversión con rentabilidades por encima del 10%

 Twitter

 Facebook

 Pinterest

 LinkedIn

 WhatsApp

**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**

Utilizamos cookies - Podemos colocarlos para el análisis de los datos de nuestros visitantes, para mejorar nuestro sitio web, mostrar contenido personalizado y brindarle una excelente experiencia en el sitio web. Para obtener más información sobre las cookies que utilizamos, abra la configuración. La política de privacidad y de cookies se aplica a todos los sitios web

Vale No Política de privacidad

Se ha retirado el anuncio. [Detalles](#)

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

Utilizamos cookies - Podemos colocarlos para el análisis de los datos de nuestros visitantes, para mejorar nuestro sitio web, mostrar contenido personalizado y brindarle una excelente experiencia en el sitio web. Para obtener más información sobre las cookies que utilizamos, abra la configuración. La política de privacidad y de cookies se aplica a todos los sitios web

Vale No Política de privacidad

# 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

Borja 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

Utilizamos cookies - Podemos colocarlos para el análisis de los datos de nuestros visitantes, para mejorar nuestro sitio web, mostrar contenido personalizado y brindarle una excelente experiencia en el sitio web. Para obtener más información sobre las cookies que utilizamos, abra la configuración. La política de privacidad y de cookies se aplica a todos los sitios web

Vale No Política de privacidad



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



Utilizamos cookies - Podemos colocarlos para el análisis de los datos de nuestros visitantes, para mejorar nuestro sitio web, mostrar contenido personalizado y brindarle una excelente experiencia en el sitio web. Para obtener más información sobre las cookies que utilizamos, abra la configuración. La política de privacidad y de cookies se aplica a todos los sitios web

Vale No Política de privacidad

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.

(Texto: Rubén Figüeroa / [Efeagro](#))

Utilizamos cookies - Podemos colocarlos para el análisis de los datos de nuestros visitantes, para mejorar nuestro sitio web, mostrar contenido personalizado y brindarle una excelente experiencia en el sitio web. Para obtener más información sobre las cookies que utilizamos, abra la configuración. La política de privacidad y de cookies se aplica a todos los sitios web

Vale No Política de privacidad

# El campo seduce a fondos de inversión y socimis

👤 el único filtro de valores que necesitas

Empezar

×



© Reuters. El campo seduce a fondos de inversión y socimis con rentabilidades del 10 %

Rubén Figueroa

Madrid, 4 mar (.).- 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 con 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), 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 EFE el director asociado del sector Agribusiness para España de la consultora inmobiliaria CBRE, Héctor Rodríguez.

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



el único filtro de valores que necesitas

Empezar



de explotaciones son personas físicas mientras que el 0,2 % 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.

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 EFE 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.

(infografía)

## Artículos relacionados

### Todos los comentarios (1)



Lucía Méndez

Hace 21 horas

CUESMXCOPEPEESESPEPECOPEMXMXPECOPEMXCUCUCUESMXPEPECO Manténgase invertido, la diversificación de los flujos de ingresos es muy importante Y con las habilidades adecuadas y la comprensión adecuada de cómo f... [Mostrar más](#)

Responder 1 0

Denunciar

BUSCAR ...

CONTACTO

NEWSLETTER

SUSCRIPCIÓN

INICIO SESIÓN



# valencia fruits

SEMANARIO HORTOFRUTÍCOLA FUNDADO EN 1962

HOME

AGROCOMERCIO

AGROCULTIVOS

AGROCOTIZACIONES

FERIAS Y EVENTOS

EMPRESAS

ÚLTIMO EJEMPLAR

MÁS

ACTUALIDAD 06/03/2023 | DISTRIBUCIÓN PIDE RETRASAR EL IMPUESTO

Seleccionar idioma ▼

CON LA TECNOLOGÍA DE  **TRADUCTOR DE GOOGLE**

HOME

PORTADA

valencia  
fruits  
SEMANARIO HORTOFRUTÍCOLA FUNDADO EN 1962

## El campo seduce a fondos de inversión con altas rentabilidades

### Maestros de los cítricos

06/03/2023

Mientras el modelo de agricultura tradicional se fragmenta, el gran capital ve en el sector una inversión segura y de alta rentabilidad







Los fondos de inversión ven una rentabilidad por encima del 10 %, factores que han despertado también el interés de las socimis. / VF

Rubén Figueroa. Efeagro.

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), 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 el director asociado del sector Agribusiness para España de la consultora inmobiliaria RE, Héctor Rodríguez.



#### NEWSLETTER

Suscríbete a nuestra newsletter **gratuita** y mantente informado.

SUSCRIBIRSE

#### DESTAGADAS



06/03/2023

Infoagro Exhibition, un

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.

## 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.

Estas sociedades se benefician de un tipo impositivo nulo y

## espacio de intr



06/03/2023

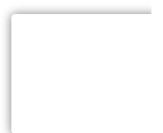
Castilla-La-Mancha, líder en producción de pistacho



06/03/2023

Graves daños en el agro murciano por el segundo año consecutivo de sequía

SIGUENOS EN TWITTER



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.

El presidente de **Armanext**, Antonio Fernández, ha dicho que 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, ya 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 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.

 SHARE

 TWEET

 PIN

 SHARE

## Tweets de @valenciafruits

Vale... 

· 57min

Desde [@ASAJACORDOBA](#), su responsable de [#cítricos](#), [#MaríaÁngelesHerrero](#) realiza un análisis de la realidad del sector de la provincia cordobesa.

valenciafruits.com

María Ángeles Herrero:  
"El problema de la falt..."



1



Vale... 

ZONA  
PRIVADA  
PARA  
SUSCRIPTORES

ENTRA  
R

Acceso exclusivo para suscriptores a toda la **información de interés del sector hortofrutícola**.

Si todavía no tienes cuenta, [regístrate aquí](#).



## El capital extranjero lidera la inversión en las socimis incorporadas en 2022

original

Las diez socimis que se incorporaron a cotizar en 2022 a BME GROWTH y a Euronext Access cuentan con inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, el **capital extranjero supone un 91,6%** del valor de los inmuebles, y el **build to rent** concentra el interés de los inversores: un 58,5% de los activos corresponden a vivienda, frente a un 33,5% en 2021.

Estas son algunas de las principales conclusiones del **VII Análisis de evolución de las socimis incorporadas en España que cotizan en BME GROWTH y Euronext Access** presentado hoy por **Armanext**, asesor registrado en BME GROWTH y primer *listing sponsor* autorizado en España para la incorporación de pymes a Euronext.

Respecto al peso del capital extranjero en las socimis incorporadas en España, **Antonio Fernández, presidente de Armanext**, afirma que se mantiene la tendencia de años anteriores *“liderada por los emisores internacionales”*. La profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países hace que *“impulsen con mayor determinación la constitución de este tipo de sociedades en España”*.

Respecto a si estas sociedades mantendrán su liderazgo durante 2023, Fernández explica que *“los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para ‘No Residentes’ que inviertan en bienes inmuebles en España así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos”*.

**La vivienda built to rent es el motor, lo que explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar la actividad**

En cuanto al impulso del **build to rent**, Fernández traslada que el interés de los inversores en *“construir para alquilar”* se ha afianzado en 2022 y **eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo** ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

Además, el presidente de Armanext destaca que *“las socimis que a lo largo del 2023 se prevé que lleguen al mercado, serán las de perfil más familiar ya que constituirse en socimi les permite avanzar en transparencia, en la profesionalización de sus procesos y en la eficiencia de su gestión. Además, este vehículo facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar”*.

Respecto a la tipología de accionista de las socimis incorporadas en 2022, **los No Residentes representan el 91,6%**, los **grupos familiares el 8%** y otros accionistas el 0,4% sobre el valor de los activos. **Un 76,4% de los inmuebles se ubican en Madrid**, el 22,5% en otras localizaciones, y el 1% en Barcelona.

**Euronext Acces supera a BME Growth en el período 20-22 con un 76% del valor de los activos**

La evolución de las socimis tras la pandemia ha sido desigual en cuanto al interés de los inversores por cotizar en sendos **sistemas multilaterales de negociación**. De este modo, entre 2020 y 2022, **25 socimis se han incorporado a Euronext Access**, mientras que 16 lo han hecho a BME GROWTH. Los activos incorporados a cotizar a Euronext en ese periodo ascienden a **3.235 millones de euros, un 76% más que el valor de los activos de las 16 socimis incorporadas a BME GROWTH** en ese mismo periodo que ascienden a 1.832 millones de euros.



**as 1 2osimis incorporadas en diez años acumulan activos por valor de 25.444 millones de euros**



  
**€25.444mm**  
Valor de mercado de los activos acumulados

Valor de los activos en el momento de la incorporación.

Fuente: Elaboración propia de Armanext (ver primera página del estudio).

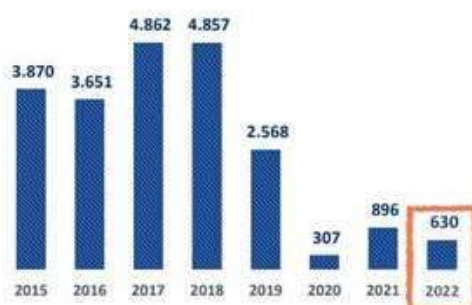
En base a datos acumulados en el momento de incorporación en los ejercicios 2013-2022 en BME GROWTH y en los ejercicios 2018-2022 en Euronext Access.

**25.444 millones de inversión total en diez años.**

Desde 2013 se han incorporado a cotizar 132 socimis; 100 se han incorporado en BME GROWTH y 32 se han incorporado en Euronext Access (operativo en España desde 2018). **El valor de los inmuebles en el momento de la incorporación a cotizar asciende a 25.444 millones de euros**, un 6,37% más que el acumulado hasta 2021. **El valor de los activos que cotizan en Euronext es un 42% más que los que cotizan en BME GROWTH.**

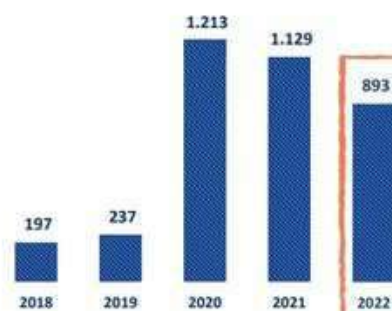
**Valoración de activos 2022 BME GROWTH**

El valor total de los activos disminuye un 29,7%



**Valoración de activos 2022 Euronext Access**

El valor total de los activos disminuye un 21%







Fuente: Elaboración propia de Armanext (ver primera página del estudio).  
 En base a datos acumulados en el momento de incorporación en los ejercicios 2013-2022 en BME GROWTH y en los ejercicios 2018-2022 en Euronext ACCESS.

#### Valoración de activos BME Growth VS. Euronext (2022).

A finales de 2022 cotizan 110 socimis: **20 se han retirado de BME GROWTH y dos de Euronext Access**. Respecto a cómo evolucionará el ritmo de crecimiento de las socimis en 2023, Fernández ha trasladado que *“podemos volver a sobrepasar las 15 socimis”*.

#### Las socimis agrarias, una gran oportunidad para la inversión en España

En 2022, el presidente de Armanext, **Antonio Fernández**, presentó el estudio **“Las SOCIMI salen al campo”** que exponía la conveniencia de reformar la Ley 11/2009 de las socimis para que, al igual que sucede en terceros países, **estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal**.

Desde la presentación del mencionado estudio en 2022, Armanext ha promovido el diálogo con las administraciones públicas para **impulsar esta modificación legislativa**. Según ha declarado Antonio Fernández, *“después de haber presentado la propuesta en el Ministerio de Hacienda, y en la Dirección General del Tesoro, está en consideración en el Ministerio de Hacienda”*.

El presidente de Armanext ha resaltado la necesidad de esta modificación legislativa ya que *“supondría avances en tres aspectos: **permitiría una normalización de la política de inversión** de este tipo de vehículos con otros análogos en distintos países de la Unión Europea y de los principales países del mundo; **ofrecería un apoyo explícito a la importancia estratégica del campo español** refrendada tras la pandemia de la covid-19 y, en especial, con la guerra de Ucrania que ha provocado el desabastecimiento de determinados productos. Finalmente, **permitiría la entrada de nuevos inversores a la España despoblada**, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de SOCIMI se concentra en Madrid y Barcelona”*.

NACIONAL SOCIMIS

# El capital extranjero lidera la inversión en las socimis incorporadas en 2022

Brainsre.News 24/02/2023



Antonio Fernández, presidente de Armanex

Las 10 **socimis** que se incorporaron a cotizar en 2022 al **BME Growth** y al **Euronext Access** cuentan con inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, el **capital extranjero** supone un 91,6% del valor de los inmuebles y el **build to rent** concentra el interés de los inversores: un 58,5% de los activos corresponden a vivienda, frente a un 33,5% en 2021.

Estas son algunas de las principales conclusiones del **VII Análisis de evolución de las socimis** incorporadas en España que cotizan en el BME Growth y el Euronext Access presentado por el asesor **Armanext**.

Respecto al peso del capital extranjero en las socimis incorporadas en España, **Antonio Fernández, presidente de Armanext**, afirma que se mantiene la tendencia de años anteriores «liderada por los emisores internacionales». La profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países hace que «impulsen con mayor determinación la constitución de este tipo de sociedades en España». Respecto a si estas sociedades mantendrán su liderazgo durante 2023, Fernández explica que «los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto sobre el Patrimonio para no residentes que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos».

En cuanto al impulso del **build to rent**, Fernández traslada que el interés de los inversores en «construir para alquilar» se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

Además, el presidente de Armanext destaca que «las **socimis** que a lo largo del 2023 se prevé que lleguen al mercado serán las de perfil más familiar, ya que constituirse en socimis les permite avanzar en transparencia, en la profesionalización de sus procesos y en la eficiencia de su gestión. Además, este vehículo facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar».

Respecto a la tipología de accionista de las **socimis** incorporadas en 2022, los no residentes representan el 91,6%; los grupos familiares, el 8%, y otros accionistas, el 0,4% sobre el valor de los activos. Un 76,4% de los inmuebles se ubican en **Madrid**; el 22,5%, en otras localizaciones, y el 1%, en **Barcelona**.

## El Euronext Access concentra la mayor parte del valor de los activos

La evolución de las **socimis** tras la pandemia ha sido desigual en cuanto al interés de los inversores por cotizar en sendos sistemas multilaterales de negociación. De este modo, entre 2020 y 2022, 25 socimis se han incorporado al Euronext Access, mientras 16 lo han hecho al BME Growth. Los activos incorporados a cotizar al Euronext en ese periodo ascienden a 3.235 millones de euros, un 76% más que el valor de los activos de las socimis incorporadas al BME Growth, que ascienden a 1.832 millones.

Desde 2013 se han incorporado a cotizar 132 socimis: 100 se han incorporado en el BME Growth y 32 se han incorporado en el Euronext Access, operativo en España desde 2018. El **valor de los inmuebles en el momento de la incorporación a cotizar asciende a 25.444 millones de euros**, un 6,4% más que el acumulado hasta 2021. El valor de los activos que cotizan en el Euronext es un 42% más que los que cotizan en el BME Growth.

A finales de 2022 cotizaban 110 socimis: 20 se habían retirado del BME Growth y 2 del Euronext Access. Respecto a cómo evolucionará el ritmo de crecimiento de las socimis en 2023, Fernández ha trasladado que «podemos volver a sobrepasar las 15».

## Las socimis agrarias, una necesidad para equiparar España a Europa

En 2022, **Antonio Fernández** presentó el estudio **Las socimis salen al campo**, que exponía la conveniencia de reformar la Ley 11/2009 de las socimis para que, al igual que sucede en terceros países, estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal.

Desde la presentación del mencionado estudio, **Armanext** ha promovido el diálogo con las administraciones públicas para impulsar esta modificación legislativa. Según ha declarado Fernández, «después de haber presentado la propuesta en el Ministerio de Hacienda y en la Dirección General del Tesoro, está en consideración en Hacienda».

El presidente de Armanext ha resaltado la necesidad de esta modificación legislativa, ya que «supondría avances en tres aspectos: permitiría una normalización de la política de inversión de este tipo de vehículos con otros análogos en distintos países de la Unión Europea y de los principales países del mundo; ofrecería un apoyo explícito a la importancia estratégica del campo español refrendada tras la pandemia de la covid-19 y, en especial, con la guerra de Ucrania que ha provocado el desabastecimiento de

determinados productos, y, finalmente, permitiría la entrada de nuevos inversores a la España despoblada, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de socimis se concentra en **Madrid y Barcelona**«.

# EjePrime

Empresa Mercado Residencial Comercial Oficinas Industrial Hoteles M2

NEINOR HO

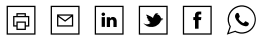
## Mercado

Por EjePrime  
24 FEB 2023  
🕒 09.55h

### Al menos 35 socimis estudian salir a cotizar en los próximos dos años

El año pasado diez sociedades debutaron en BME Growth y Euronext Acces, un flujo que está previsto que se mantenga en los próximos dos años con, al menos, 35 sociedades debutando en los parques bursátiles, según los cálculos de Armanext.

COMPARTIR



Las diez socimi que se incorporaron a cotizar en 2022 a BME Growth y a Euronext Access cuentan con **inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, un importe sobre el cual el capital extranjero supone un 91,6% del total**, según el VII Análisis de evolución de las sociimi presentado por Armanext, grupo especialista en coordinar el proceso de cotización.

**El informe detalla que, entre 2020 y 2022, hasta 25 sociimi se han incorporado a Euronext Access**, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth, con un valor total de 5.067 millones de euros. Asimismo, desde 2013, han sido 132 las empresas de este tipo incorporadas por 25.444 millones de euros.

Las previsiones sobre el futuro es que se mantenga el ritmo de salidos con, al menos, 35 nuevas sociedades hasta 2024. Entre las salidas más esperadas se encuentra Bankinter Logística, aunque también hay un buen número de empresas familiares o patrimoniales personales que esperan su momento para debutar en el parquet.

El presidente de Armanext, Antonio Fernández, señala que la tendencia de los años anteriores respecto a los inversores extranjeros se mantiene, debido a la "profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países".

LO MÁS LE

- 1 Pro para Alca
- 2 Un una 8,5
- 3 El ir alte del

NEWSLE  
Date de alta  
las noticias c

Introduce tu ema  
Al suscribirte acept

SWOT

Cristina Oller  
Prologis

Anna Gener  
Sarda



LOS BI  
EJE

Alojamien  
o marketin  
Samuel T





## Entre los estrenos más esperados en los próximos meses se encuentra de Bankinter Logística

“Los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para No Residentes que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos”, añade.

En cuanto al impulso del *build-to-rent*, Fernández cree que el interés de los inversores en construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimi que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

Respecto a la propuesta de Armanext de reformar la Ley 11/2009 de las socimi para que, al igual que sucede en terceros países, estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, Fernández apunta que el Ministerio de Hacienda está considerando el cambio. Esto ayudaría a impulsar la llegada de nuevos inversores a la España despoblada, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de socimi se concentra en Madrid y Barcelona.

COMPARTIR



LAS SOCIMIS BUSCAN ESCALAR LOS RENDIMIENTOS CON CULTIVOS INTENSIVOS

## El campo seduce a fondos de inversión y socimis con rentabilidades del 10%

Valencia Plaza

AGRICULTURA, FONDOS DE INVERSIÓN, SOCIMIS



Foto: R. RUBIO/EP

**4/03/2023** - VALÈNCIA (EFE/Rubén Figueroa). 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 con 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), 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 EFE el director asociado del sector Agribusiness para España de la consultora inmobiliaria CBRE, **Héctor Rodríguez**.



📷 Foto: EFE

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.



Foto: RICARDO RUBIO/E

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.

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 EFE 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.

alcampo plaza

LAS SOCIMIS BUSCAN ESCALAR LOS RENDIMIENTOS CON CULTIVOS INTENSIVOS

## El campo seduce a fondos de inversión y socimis con rentabilidades del 10%

Alicante Plaza

AGRICULTURA, FONDOS DE INVERSIÓN, SOCIMIS



Foto: R. RUBIO/EP

4/03/2023 - VALÈNCIA (EFE/Rubén Figueroa). 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 con 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), 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 EFE el director asociado del sector Agribusiness para España de la consultora inmobiliaria CBRE, **Héctor Rodríguez**.



📷 Foto: EFE

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.



Foto: RICARDO RUBIO/E

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.

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 EFE 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.