



Agri Terra KG – Offre serre in Paraguay

Agri Terra è stata fondata dove ci sono allevamenti di bestiame in Paraguay da molti anni. Dal 2015 le piantagioni di arance sono state sviluppate per investimenti su piccola scala. In una parte delle piantagioni ora si costruiscono serre per diversi tipi di ortaggi di qualità biologica. Il concetto molto concreto convince per le opportunità di profitto esorbitanti in un ambiente di mercato allo stesso tempo attraente.



Von Philip Nerb,
MFC, Analyst, Mitglied bei
Mensa in Deutschland e. V.

L'azienda

Agri Terra KG, Grasbrunn vicino a Monaco di Baviera, è stata fondata nel dicembre 2012 a Bielefeld (registrata nell'aprile 2013) e trasferita a Grasbrunn nel 2017. I proprietari sono i fratelli Pfau. L'azienda fa parte di un gruppo di società, costituito da 19 aziende in diverse parti del mondo. Carsten e Michael Pfau sono nella tradizione familiare degli imprenditori. Secondo le loro stesse dichiarazioni, i fratelli hanno investito in bestiame e proprietà immobiliari in Paraguay per circa 25 anni. La famiglia Pfau assieme a circa 200 investitori, è uno dei più grandi allevatori di bestiame del Paraguay. Da circa 5 anni, i fratelli Pfau investono anche nella coltivazione dell'arancia nel Paraguay sud-orientale. Due piantagioni sono già state completate, e la terza è attualmente in preparazione per la semina. Per questo motivo, oltre a una fabbrica di succhi di frutta, saranno costruite le serre. Parallelamente alla famiglia Pfau, gli

investitori sono stati in grado di investire nella coltivazione dell'arancia dalla fine del 2015 attraverso un acquisto di lotti di terreno. L'acquisto completo e l'operazione di impianto sono effettuati da filiali del Gruppo Pfau. Ad oggi, un volume di 10 milioni di dollari è stato realizzato attraverso la famiglia Pfau insieme con 250 investitori provenienti da Germania, Svizzera e Austria, nonché dagli Stati Uniti e dall'America centrale.

I fratelli Pfau sono, secondo le loro stesse dichiarazioni, sempre sostanzialmente coinvolti. Ciò è comprensibile dal momento che lo sviluppo del territorio deve essere prefinanziato e la gestione corrente ha un eccellente potenziale di rendimento.

L'azienda ha risposto alle domande nel contesto dell'analisi in modo molto rapido e completo.

Punti di forza | l'azienda è attiva in Paraguay da circa 25 anni, grazie al lavoro preparatorio nello sviluppo delle piantagioni, l'idea delle serre rappresenta un elemento logico e ottimizzato.

L'investimento

Il Paraguay con il suo clima sub / tropicale fornisce una base ideale per la coltivazione biologica in serra: i costi di riscaldamento durante i mesi invernali sono marginali, al massimo è necessario un raffreddamento meccanico durante il resto dell'anno. Il lavoratore è relativamente economico mentre il prezzo di acquisto del prodotto è ragionevolmente alto. Grazie a decenni di esperienza locale, i fratelli Pfau sono stati in grado di identificare e acquisire interessanti terreni agricoli. Le aree sono composte da diversi lotti e circondate da siepi protettive. Attualmente, in un'area di 300 ettari (piantazione 3) 10 ettari sono stati riservati ad una fabbrica di succhi di frutta (oltre a un «country club»), 270 ettari sono riservati alla coltivazione dell'arancia i restanti 20 ettari sono riservati alla co-

Il Paraguay fornisce una base ideale per la coltivazione nelle serre.



struzione di 40 serre. Le prime serre sono già state ordinate. Dopo che l'investimento è stato effettuato, vengono ordinate le piantine trascorre circa 6–8 mesi. In ogni serra di 2.500m² sono previsti 6.000 impianti. L'irrigazione è facilmente possibile grazie alla raccolta di acqua piovana o dall'uso di un pozzo di acqua sotterranea, inoltre, un fiume scorre attraverso l'area la cui acqua può essere usata. Certamente, un tale investimento è decisamente prudente per diversi motivi: diventa proprietà dell'acquirente, la preparazione del terreno e la costruzione della serra sono fatte da dipendenti capaci, la raccolta è fatta da personale permanente, e trambi sono in parte remunerati in base al rendimento. Il raccolto per l'anno in corso dovrebbe già essere completamente venduto (garanzia di acquisto da parte di rinomati grossisti), il più grande mercato nazionale del paese si trova a soli 20 km di distanza. Ogni anno e per anni vengono accumulati USD 10.000 per un altro ciclo di 10 anni. Le ipotesi di raccolta sono estremamente prudenti, si prevede un surplus di ren-

dimento, quindi un profitto chiaramente superiore alle previsioni.

L'acquisizione del terreno è registrata sulla base di un contratto di acquisto notarile nel registro fondiario in Paraguay, per cui viene fornita una protezione completa della proprietà. È particolarmente positivo che gli ortaggi (previsti sono peperoni e pomodori) portino un ricco raccolto già nel primo anno. Già dopo circa 5 anni, calcolato in modo prudente, si dovrebbe raggiungere il punto di pareggio. L'acquirente investe direttamente (acquisto singolo) o indirettamente tramite una comunità di investitori tedeschi sotto forma di società in accomandita (per investimenti minori).

Possono partecipare al massimo 20 partners limitati, Carsten Pfau è pienamente responsabile come socio accomandatario delle sue attività private. Qualsiasi differenza fino all'importo massimo di €900.000 per società in accomandita sarà coperta dai fratelli Pfau, che sono quindi sostanzialmente coinvolti in ogni progetto della stessa KG.

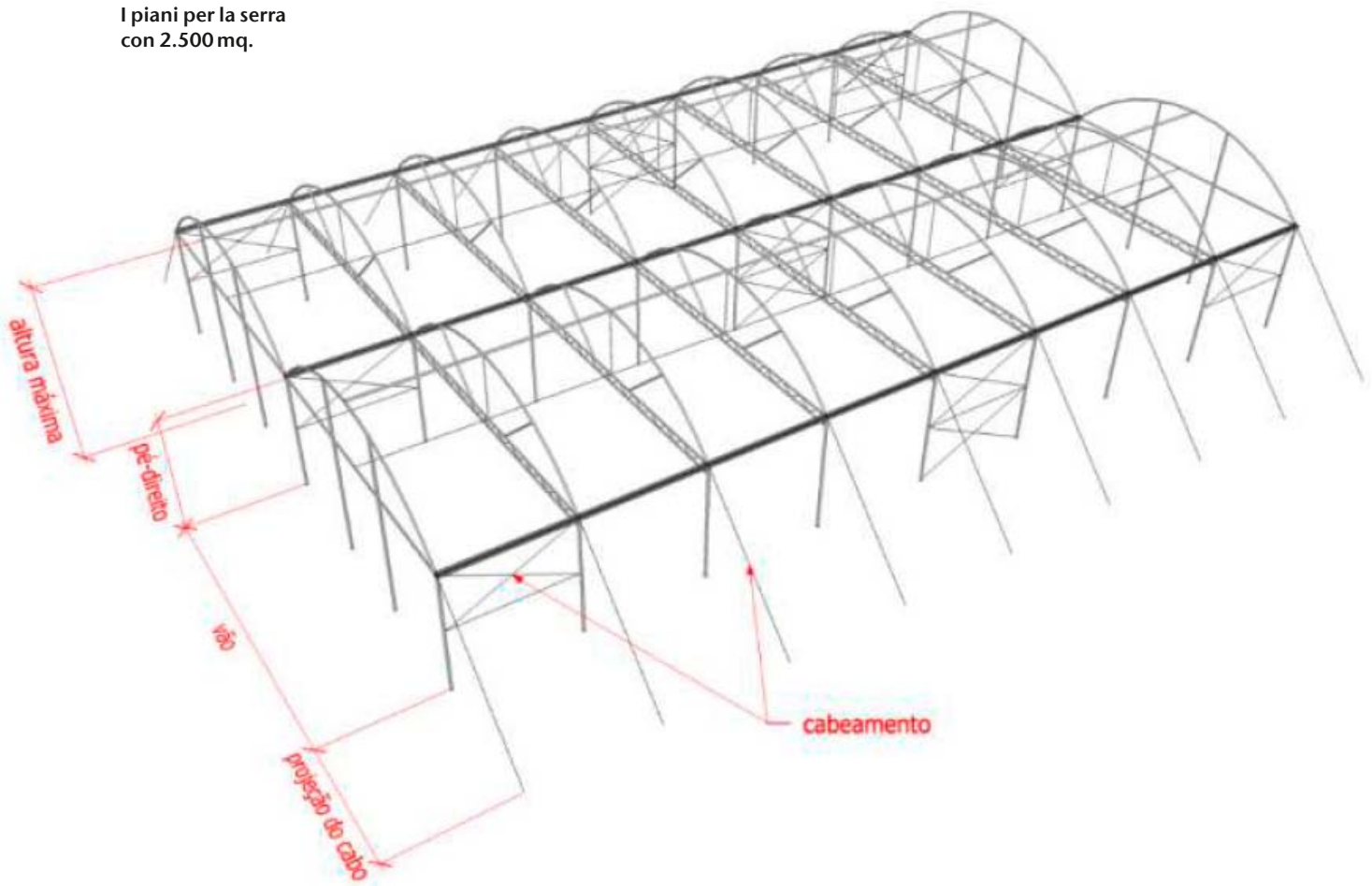
Punti di forza | protezione completa della

proprietà. Brevi vie di trasporto per la raccolta già venduta. Profilo di rischio opportunità estremamente positivo con elevato potenziale di reddito aggiuntivo.

Il progetto

L'investitore acquista mezzo ettaro di terra in Paraguay, sulla quale viene costruita una serra (2.500m²) per la coltivazione di pomodori e peperoni. Oltre all'acquisizione diretta da parte di singoli investitori, sono possibili tagli più piccoli da €15.000. L'acquisizione avviene tramite l'adesione a «Hortaliza Paraguay KG», la persona responsabile è Carsten Pfau. A partire dal 1° anno, i previsti 6.000 impianti a crescita rapida producono rendimenti significativi. A causa di ragionevoli accantonamenti di USD 10.000 indicizzati p.a. dopo 10 anni di utilizzo, le parti delle serre che necessitano di riparazione possono essere sostituite. Queste riserve potrebbero anche essere sciolte dopo 10 anni, in caso di fine della gestione. Le tasse sono dovute in Paraguay per la prima volta dopo 5 anni e sono già state dedotte nel progetto.

I piani per la serra con 2.500 mq.





Il ritorno sull'investimento (IRR) a 20 anni di utilizzo è superiore al 20% p.a., calcolato in modo conservativo. Se si confrontano i raccolti previsti di 10 kg / pianta con la resa di verdure biologiche in serra, ad esempio sul Lago di Costanza (circa 35 kg / pianta), il potenziale di rendimento extra è evidente. A causa delle differenze climatiche, un secondo ciclo di rendimento annuale potrebbe essere possibile, almeno come obiettivo. Se la dimi-

nuzione sul mercato locale e nazionale è possibile a lungo termine – secondo Agri Terra, circa il 70% di questi ortaggi viene importato – l'investitore può virtualmente «estrarre l'oro» con un investimento del genere. Dopo soli 10 anni, l'investimento potrebbe essere più che raddoppiato. Se il proprietario continua per altri 10 anni ad investire nelle parti della serra da sostituire, l'uso verrebbe triplicato dopo un totale di 20 anni. A questo si aggiungono

Prodotti sono pomodori e peperoni di qualità biologica.

il valore del terreno e la possibilità di un ulteriore utilizzo.

Nella mia esperienza, il progetto rappresenta in realtà un'offerta eccezionale: raramente un investitore ha la possibilità di acquisire un simile gioiello d'investi-



Michael e Carsten Pfau e la loro famiglia hanno investito in bestiame e proprietà immobiliari in Paraguay per circa 25 anni.



mento. Qui vedo un concetto che è normalmente progettato solo nella stretta famiglia e cerchia di amici, o da investitori professionali che possono influenzare e plasmare l'intera catena del valore. Il semplice fatto che un investitore diventi effettivamente padrone del suo pezzo di terra testimonia una straordinaria opportunità di investimento. I rischi di un tale sistema sono completamente controllati, con il microclima e l'apporto di nutrienti e acqua. Il rischio di parassiti può essere disattivato grazie al blocco ingresso e al monitoraggio. Rimane solo il rischio di mercato, qui l'investitore deve fare affidamento sull'esperienza dei fratelli Pfau. Poiché essi, nelle loro stesse parole, appaiono come investitori nelle loro stesse serre e sono generalmente molto interessati al successo ottimale, anche il punto di partenza per questo aspetto è molto buono. In ogni caso, un investitore interessato vorrà conoscere la situazione sul posto, poiché tale investimento merita una valutazione corrispondente.

Punti di forza | progetto molto conservativo con rendimenti potenziali eccezionali. Ambiente di mercato molto attraente. L'acquirente diventa il proprietario effettivo per un uso multiplo a lungo termine. La supervisione e le vendite sono effettuate da personale di vendita locale qualificato. I fratelli Pfau sono insieme investitori parteci-

pi all'investimento. Grazie alla partecipazione al raccolto, la motivazione ad alte prestazioni per i fratelli Pfau e gli personali in Paraguay.

Il gruppo target

Le aziende agricole sono più propense ad attirare investitori prudenti e con esperienza. Il progetto è fondamentalmente creato per gli investitori di tutto il mondo. Il progetto attuale è, grazie alla sua dimensione minima di €15.000, effettivamente possibile per qualsiasi investitore ragionevolmente interessato. Le persone facoltose apriranno la strada degli investimenti diretti o completeranno un KG completamente. Gli investitori possono aspettarsi un investimento ottimo. Nei miei 15 anni come analista, non ho ancora avuto un'offerta del genere. Se un investitore è aperto a investire al di fuori dell'Europa

in difficoltà – parliamo di diversificazione globale – e accetta di investire in USD, dovrebbe sicuramente inviare un rappresentante locale di fiducia per valutare l'opportunità di investire. Un rischio dal punto di vista degli interessi attualmente sta soprattutto nel ridotto numero di unità di serre disponibili.

Nel complesso,

ritengo che l'offerta «Serre in Paraguay» di Agri Terra KG, Grasbrunn vicino Monaco, sia eccezionalmente attraente. L'opportunità di generare rendimenti straordinari a lungo termine mentre si è padroni della propria terra dovrebbe interessare qualsiasi investitore benestante ed esperto. Secondo me, il concetto ha ottenuto una valutazione di «eccellente» (1+). ■

Zahlen und Fakten

Investimento focalizzato	Investimento diretto in terreni con serre in Paraguay
Struttura fiscale	I redditi derivanti da operazioni forestali possono, in determinate circostanze, essere esentasse (in Germania dopo un periodo di speculazione di 1 anno)
Investimento minimo	da 315.000 USD per 1/2 ha di terreno con 1 serra
Vita utile	pianificata per 10 anni (rinnovabile per altri 10 anni) con reddito corrente dal 1° anno
Disposizioni per riparazioni	10% delle entrate, indicizzate
periodo di collocamento	senza
Resa previsioni	oltre il 20% p. a. (IRR)
Costi morbidi	Il 5% delle vendite nette sono pagati ad Agri Terra per l'amministrazione
Revisore degli stanziamenti	(annualmente ex post)
Proposta di vendita unica	Investimento diretto tramite una quota di KG in terreni in Paraguay con coltivazione di ortaggi biologici in serra; profilo di opportunità-rischio eccezionale colpo ogni spazio dell'esperienza.