



Landbrugsinvestering i Brasilien.

Udarbejdet i marts 2021 for Danish Farmers Abroad

1. Baggrundsinformation.

Kun meget få danske landbrugsinvestorer har fundet vej til Brasilien som rummer store muligheder for danske investorer.

Brasilien er "lowest cost" stor drift producent i verden af speciel soja og majs dels grundet lave jordpriser og dels grundet effektivitet og lave produktionsomkostninger. Infrastrukturen er OK selvom der altid kan være plads til forbedring. Der er masser af dygtige faglige kompetencer at trække på og arbejdskraften er billig.

Landbrug er "big business" i Brasilien og nyder både status og bevågenhed landbrugsproduktionen er fortsat en meget vigtig del af den Brazilianske økonomi.

2. Politik & økonomi.

Ligesom tilfældet Donald Trump vil de fleste på vore breddegrader karakterisere den nuværende president Bolsonaro som disrupter og psykopat, men ligesom Trump har han faktisk rystet godt og grundigt op her og der hvor det var tiltrængt, herunder liberalisering af regulativer om landbrugstilladelser.

Som det ses ligger Brazil langt bedre på økonomisk vækst end naboen Argentina, og hvor Argentina fremstår som kroniker står det langt bedre til i Brasilien på alle vigtige metrics: Figur 1 & 2 i annex nr. 1 viser den økonomiske vækst de seneste år i de to store lande.

Den Brazilianske valuta.

Jævnfør valutahandler jargon er den Brazilianske valuta = Reais "faldet ud af sengen". – Det er en stor fordel for danske investorer som vil investere i landbrug i Brasilien.

De væsentligste årsag til den lave Reais er at renten er rekord lav - Nationalbankens base rate er kun 2% og ved udgangen af 2020 er inflationen 2.91%. – I modsætning var inflationen i Argentina i 2020 på 36% i forhold til året før. Nationalbankens rente er lavere end infaltionen, og det har selvsagt lagt negativt pres på den Brazilianske Reais som synes dybt undervurderet. Figur nr. 3 annex nr. 1 viser at Reais er faldet 25% overfor EUR de seneste 12 måneder. Se mere herom på:

<https://www.worldbank.org/en/country/brazil/overview>

4. Investeringspræmisser.

- Proteinafgrøder – soja & majs.
- Andre højtproduktive afgrøder som frugter, advokado, nødder og meget mere.
- Træer – eucalyptus teak og andet.
- Dyrehold.
- Upstream aktiviteter som slagterier, frys, forarbejdning og logistik.

Denne artikel sigter mod belysning af mulighederne for dyrkning af de store "cash crops" = soja & majs med udgangspunkt i investorer som ønsker at investere i landbrugsjord som forekommer en oplagt investering.

Desuden er sigtet investering i jord i det nordlige tropiske Brasilien hvor der stadig åbnes nye områder. – Vi taler ikke om angreb på skov, men om opdyrkning af de træ fattige højsletter som er kommet i produktion over de sidste 30 år. Disse højsletter har en regn sæson og en tørke sæson som veksler fra region til region.

5. Om udenlandske køb af landbrugsjord – eller jord til landbrugsformål - i Brasilien.

Overordnet skal man beslutte om man ønsker at investere i allerede opdyrket jord eller i jord til opdyrkning – eller eventuelt en kombination.



Om det er det ene eller det andet skal man være totalt skarp på hvad man køber og hvor stærk den juridiske titel til jorden er. Man kan meget vel forestille sig at en ejendom i produktion har nogle svagheder på trods af at alle nødvendige tilladelser foreligger.

De juridiske rammer:

Indførsel af kapital:

Der skal investeres via et Braziliansk selskab. Tanken om at en udlænding, eller et udenlandsk selskab, investerer direkte i jord er dødfødt.

Hvad enten det er en udenlandsk person eller et udenlandsk selskab som investere skal investeringen kanaliseres gennem den Brazilianske Nationalbank. Også senere tilførsel af lånekapital skal klareres gennem Nationalbanken. - Hermed er investor sikret at lån og kapital kan udføres senere. – Der er dobbeltbeskatningsaftale udvekslet mellem Danmark og Brasilien.

Udenlandsk investering i landbrugsjord.

Der gælder den begrænsning at udenlandsk investering i landbrugsjord ikke må overstige 50 såkaldte "Rural modules" uden særskilt godkendelse fra kongressen. – En sådan module kan variere fra 30 til 70 ha. afhængigt af geografisk område. For at holde os til den nedre grænse kan der umiddelbart investeres i op til 1.500 ha. (uden kongresgodkendelse) som er et usselt lille landbrug efter Brasil forhold.

Bruttoarealer er ikke det samme som nettoarealet da ethvert landbrug (bortset fra gamle landbrug i den sydlige Brasilien) skal have afsat reservat som henstår med den oprindelige urbevoksning. Reservat andelen veksler lidt fra delstat til delstat, men er typisk på 20/30% af det samlede areal. – Nederst i annex nr. 1. er nærmere information om proceduren ved investering.

Som udenlandsk investor er der forskellige måder til at skalere investeringen og fuldt lovligt erhverve større områder.

Lad os sige at man er varm på en ejendom på 5.000 ha. med en villig sælger er en oplagt mulighed at købe de første 1.500 ha. med fast option på køb af de resterende 3.500 ha. efter opnåelse af Kongresgodkendelse, og i mellemtiden lease de samme 3.500 ha. for en meget rimelig pris. Forudsætningen om Kongresgodkendelse giver mening da Brasilien ønsker at forhindre opkøb fra stater som Kina, Saudi med flere af gigantområder som det er sket i Afrika.

En dansk investor som ønsker at købe 5.000 til 15.000 ha. burde ikke have problemer med Kongresgodkendelse.

5. Kort om geografi og landbrugsforhold.

Det sydlige Brasil er stort set opdyrket. I Bahia og Goias kan der måske findes noget uopdyrket jord af god kvalitet, men ellers er mulighederne i Mato Grosso, Tocantins, det sydlige Piaui og Maranhão. Man skal være opmærksom på specielt regnmængder og regnsæson længde. Generelt har de vestlige områder som Mato Grosso og Tocantins, samt det vestlige Bahia, mere regn og længere regnperiode end de østligere områder, men det svinger lokalt. – Se kort indsat som Figur nr. 4 i annex nr. 1.

På højsletterne i stater som Tocantins og Piaui dyrkes typisk soja, majs og bomuld som de store "cash crops". I normale år høstes der cirka 3,6 – 3,8 tons soja per ha. og cirka 8,5 tons majs per ha. på fuldt indkørt jord; dvs. jord som har været dyrket i 7 år eller mere. Afgrøderne sælges typisk til store internationale kornhandlere som Bunge og Cargill hvor der ikke er tvivl om betalingen. Nogle områder understøtter to afgrøder per sæson mens andre kun kan levere to afgrøder hvis nr. 2 afgrøden har en kort vækstperiode. - Der arbejdes i vid udstrækning med eksterne service leverandører med egne maskiner som minimerer investering i maskinpark.

Produktionen af soja, majs som hovedafgrøder med ting som hirse, spisebønner og andet som nummer to afgrøder er meget transparente produktioner som er nemme at "bench marke" mod resultaterne i lokalområdet. Men kan jord og klima understøtte Bomuld har det de senere år været en rigtig god forretning. - Af interesse kan også være kombineret drift med kvæg og afgrøder.

De få danske investorer som allerede er etablerede vil ofte være interesseret i at udvide ejerkredsen for opnåelse af større bedrifter og bedre kritisk masse samt samdrift.



6. Eksempler på investering og jordpriser.

Et indkøbt landbrug med afsat reservat, alle dokumenter i orden og en veldokumenteret drift på højsletterne handles til omkring USD 5.000 per ha. for det produktive areal og USD 1.000 per ha. for reservatandelen. I den pris medfølger bygninger og anlæg men ikke maskiner, og hvis der er silo kapacitet vil den typisk prissættes som separat tillæg.

Ser man i stedet på et ikke opdyrket areal som skal åbnes, ligger ha. prisen på cirka USD 1.000 per ha. og åbning med tilførsel af ca. 5 tons kalk per ha. og næringsstoffer til første afgrøde koster ca. USD 1.200 per ha. Første års afgrøde skal ses som jordforbedring, men skulle gerne gå i "break even". Fra andet år skal der være et mindre positivt høstudbytte som stiger over årene frem til år 7 hvor jorden er kørt fuldt ind og har nået sit maksimum udbytte. - Som det kan ses, er der ved åbning af jord en betydelig revaluering af jord aktiverne.

En god model er at investere i et delvist indkøbt landbrug hvor der stadig er arealer som skal åbnes. Ved den model sikrer man sig en investering med en kendt indtjening og har stadig muligheden for at hente en revalueringsevne ved åbningen af yderligere jord.

7. IFU er tilbage i Brasilien med landbrug som fokusområde.

Efter nogle år ude af Brasilien, fordi landet ikke længere blev betragtet som "værdigt trængende", er IFU siden 2015 tilbage i Brasilien.

Landbrugsinvestering i Brasilien er et fokusområde for IFU i landet, men der er langt mellem de danske investorer som er dobbelt besynderligt hvis der er opbakning fra IFU. Primo 2021 har IFU kun 3 aktive projekter i dette kæmpeland og IFU har som målsætning at øge antallet af projekter.

8. Støtte fra Danmarks Ambassade i Brasilien.

Ambassaden har en konsulentafdeling som kan støtte danske investorer, og afdelingen har for eksempel været til stor hjælp for danskejede Fazenda Brazildan LTDA, som er medlem af Danish Farmers Abroad, med produktion i staten Piauí i forbindelse med diverse myndighedsforhold. Desuden kan Ambassaden bistå danske investorer med et etableret Business Center som kan anvendes ved etablering.

9. Lokale kompetencer.

Der er masser af fortræffelige kompetencer til rådighed lige fra dygtige ansatte på alle niveauer, professionelle uafhængige landbrugsrådgivere, samarbejds muligheder med landbrugsuniversiteter og laboratorier, og hvad man vil forvente af professionelle kompetencer i et så stort landbrugsland.

10. Konkrete projekter.

Fazenda Brazildan kender lokalområdet i de sydlige Piauí særdeles godt med kontakt til ejendomme til salg, og i samarbejde med et veletableret investeringsselskab, med betydelig landbrugsproduktion i flere lande i Sydamerika, er der adgang til netværk i Western Bahia og i Mato Grosso hvor selskabet dyrker i alt ca. 22.000 ha.

11. marts 2021

Peter Hauch – Fazenda Brazildan LTDA

Se annex nr. 1 nedenfor.

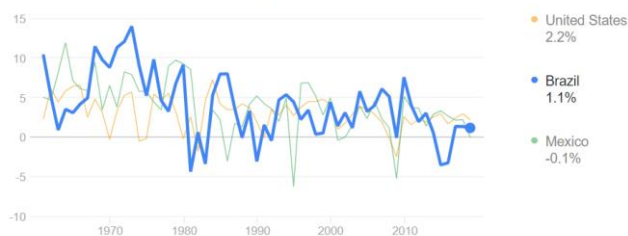


Annex nr. 1.

Figur nr. 1. – Den økonomiske vækst i Brasilien

Brazil / GDP growth rate

1.1% annual change (2019)

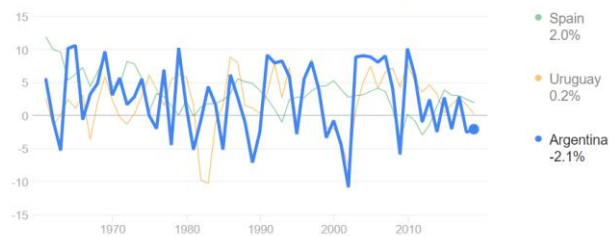


Sources include: World Bank

Figur nr. 2. – Den økonomiske vækst i Argentina.

Argentina / GDP growth rate

-2.1% annual change (2019)



Sources include: World Bank

Figur nr. 3. – Brazil Reais de seneste 12 måneder.



Figur nr. 4. – Brazil Regionalstater



Om investering i landbrugsjord.

1. Man sikrer sig at den jord det drejer sig om har solid forankring af ejerskab i den lokale Tingbog. – Her skal en skarp lokal advokat ind over som kan checke ikke blot sælgers titel med også den titel som den forrige ejer havde.
2. Man sikrer sig at området falder ind under de områder som kan godkendes til landbrugsformål og for eksempel ikke er underkastet en eller anden form for fredning.
3. Der udarbejdes en betinget købsaftale som forelægges regeringsorganet INCRA som registrerer samtlige ejerforhold – lokal såvel som udenlandske – og INCRA forhåndsgodkender investor som ejer af den pågældende ejendom.
4. Såfremt der er tale om helt eller delvist uopdyrket jord skal man sikre sig en udtalelse fra regeringsorganet INTERPI som sikrer at lokale interesser ikke trædes under føde som fks. kunne være en lokal familie som har haft et mindre kvæghold på det uopdyrkede område i evigheder.
5. Når disse ting er på plads kan man gå til selve købet og betaling, men her er der forskel på om jorden er opdyrket, uopdyrket eller delvist opdyrket. For så vidt angår uopdyrket jord til opdyrkning er det væsentligt om der foreligger dyrkningstilladelse samt tilladelse til at fjerne den oprindelige buskbevoksning. – Foreligger der ikke dyrkningstilladelse bør frigivelse af betaling for den del af området være betinget af opnåelse af denne tilladelse.

Uanset at det måske forekommer kompliceret er det ukompliceret hvis det gøres korrekt.
