

**ACTUALIZACIÓN DE LA
CALIFICACION DE RIESGO DE
TITULOS MIXTOS DEL DOMINIO
FIDUCIARIO DEL
“FIDEICOMISO FINANCIERO
TIERRAS DEL LITORAL II”**

Montevideo, octubre de 2025

4	RESUMEN GENERAL
7	I INTRODUCCIÓN
14	II EL FIDEICOMISO Y LOS TITULOS MIXTOS
16	III LA ADMINISTRACION
21	IV EL ACTIVO SUBYACENTE Y EL FLUJO DE FONDOS
27	V EL ENTORNO
40	VI CALIFICACIÓN DE RIESGO

Actualización de la Calificación de Oferta Pública 21 - octubre - 2025

Denominación:	Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral II o FFTL II.
Fiduciario:	Winterbotham Fiduciaria S.A. Administradora de Fondos de Inversión.
Operador:	Agropecuaria del Litoral S.A.
Aparcero y arrendatario:	Agronegocios del Litoral SA, empresa vinculada a Agropecuaria del Litoral SA.
Entidad Registrante y Agente de Pago:	Winterbotham Fiduciaria S.A. Administradora de Fondos de Inversión.
Entidad Representante:	BEVSA
Títulos emitidos:	Títulos Mixtos escriturales de Oferta Pública.
Moneda:	Dólares americanos
Importe de la emisión:	USD 100.000.000 (cien millones de dólares)
Fecha de suscripción de valores:	7 de octubre de 2021.
Activos del Fideicomiso:	Inmuebles rurales, infraestructura de riego, arrendamientos, entre otros.
Comité de Calificación:	Julio Preve, Martín Durán y Adrián Tamber
Calificadora de Riesgo:	CARE Calificadora de Riesgo
Calificación de Riesgo:	BBB.uy
Vigencia:	hasta 30 de abril de 2026.
Plazo:	15 años a partir de la fecha de la primera emisión prorrogable por tres años.
Manual utilizado:	Manual de Calificación de Finanzas Estructuradas Administradas por Terceros ¹ .

¹. Disponible en www.care.com.uy

Resumen General

CARE ha actualizado la calificación de los títulos mixtos del Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral II, manteniendo la calificación BBB.uy de grado inversor.

A modo de resumen, los aspectos salientes de la calificación son:

- Una construcción financiera que desde el punto de vista jurídico ofrece las garantías necesarias tal cual surge del informe jurídico que se anexó a la calificación original.
- La capacidad de gestión del Operador del proyecto (Agropecuaria del Litoral) y de su empresa vinculada (Agronegocios del Litoral) que actúa como aparcerero/arrendatario, resulta crucial para el desarrollo del proyecto y por tal motivo pondera de modo significativo en la calificación. Agropecuaria del Litoral se constituye en fiador solidario de todas las obligaciones que asuma Agronegocios del Litoral bajo los contratos de aparcería y arrendamientos. Los avances logrados desde la puesta en funcionamiento del proyecto vienen demostrando capacidad de llevar adelante el mismo. Por otra parte, importa destacar que esta es la segunda operación de idénticas características que lleva adelante el Operador, la primera viene mostrando un resultado satisfactorio alineado al proyecto propuesto, y también es calificado por CARE con nota de grado inversor. Asimismo, el operador demuestra tener la solvencia económica necesaria para afrontar los compromisos asumidos.
- Un diseño de gobierno corporativo que minimiza el riesgo a los inversionistas y que hasta la confección del presente informe ha funcionado en forma adecuada, disponiendo de informes del fiduciario, del operador y del comité de vigilancia.
- Un negocio que desde el punto de vista económico financiero para el inversor, soporta los stresses ajenos al negocio a los que razonablemente la emisora y la calificadora han sometido el proyecto en la calificación original. Se cuenta con una actualización de las proyecciones financieras con información real a diciembre de 2024 estimando una TIR para el inversor del 7,0%. CARE sensibilizó el flujo suponiendo una situación menos favorable estimando una TIR entre 5,4 y 6,0%, algo menor pero que supera el costo de oportunidad del capital estimado en esta oportunidad.
- Un proyecto que desde el punto de vista físico y económico supera en el mismo sentido que en el punto anterior, diversas pruebas; y que al mismo tiempo se destaca por el nivel de cobertura de múltiples variables consideradas.
- Se destaca la alineación de incentivos entre el fideicomiso y el operador ya que este último adquirió títulos por un 5% del monto suscripto y se compromete a mantenerlos durante todo el período de la vigencia del Fideicomiso, salvo que deje de ser el operador. Asimismo, el operador se obliga a abonar al Fideicomiso por la totalidad de las hectáreas en explotación agrícola bajo la forma de aparcería un monto mínimo anual equivalente a 500 kg. de soja por hectárea y por año, asegurando de esta forma un ingreso mínimo y reduciendo riesgos para los inversores.

- Se emitieron Títulos Mixtos de manera tal que tienen un componente deuda y un componente participación. El componente deuda es de USD 25 por cada Título Mixto suscrito e integrado², a pagarse en la fecha de pago final, más un interés compensatorio del 5,0% anual. El componente participación es de USD 75 por cada Título Mixto y da derecho a recibir, en proporción a su participación en el patrimonio fiduciario, los beneficios de acuerdo a las condiciones establecidas en el contrato.
- Se compraron 9 establecimientos en el litoral y sur del país, que componen 7 unidades productivas, culminándose con la etapa de inversión en tierras, en los plazos previstos y bajo el protocolo definido en el prospecto. La superficie total asciende a unas 12.800 hectáreas adquiridas (7% por encima del estimado en el prospecto) por un monto total de USD 81,2. A la fecha ya se han realizado inversiones en infraestructura de riego por unos 11,3 millones de riego y el objetivo final será el de disponer de unas 4.500 hectáreas efectivas de riego.
- Se sigue trabajando en los distintos campos para finalizar y mejorar los sistemas de riego que en parte ya están operativos. El proyecto de riego en San Juan de Young se encuentra en ejecución con tareas avanzadas, ya se culminó con la construcción de la represa grande y se encuentra acumulando agua. Se avanza también en las gestiones y los permisos para comenzar a realizar las inversiones en los campos que aún no tienen riego (dos predios).
- El resultado preliminar para la campaña 24/25³ para el fideicomiso, alcanzó un ingreso bruto de 2,79 millones de dólares, lo que significaría un ingreso neto (descontado gastos de comercialización y del fideicomiso) de 1,96 millones. Este resultado fue mejor al esperado y se explica en gran medida por un mayor rendimiento del maíz y de la soja. En particular, las sojas de secano lograron un rendimiento muy superior como consecuencia de que las lluvias fueron mejores a lo previsto. En esta campaña, al igual que en los años anteriores hubo áreas cultivadas por el aparcero y también por terceros arrendatarios.
- Para la zafra 25/26 se proyecta nuevamente un escenario conservador, suponiendo un mantenimiento de precios aún deprimidos, con un ingreso bruto por rentas para el fideicomiso de 2,86 millones de dólares y un ingreso neto (descontado gastos de comercialización y del fideicomiso) de 1,94 millones. En este ejercicio también habrá arrendamientos ganaderos por una superficie final de unas 4.200 has y arrendamientos agrícolas en dos campos por unas de 1.300 has.
- El operador y el comité de vigilancia informan que los cultivos de invierno, si bien se sembraron con algunas dificultades como consecuencia de las lluvias, al finalizar el semestre se encontraban correctamente implantados y en buen estado, previéndose en principio rendimientos en línea con lo presupuestado.
- El 15 de julio de 2025 se efectuó una distribución de USD 935.953, de los cuales USD 63.190 correspondieron a fondos netos anuales distribuibles y USD 873.763 fueron por concepto de intereses de los títulos mixtos (saldo de intereses del período 15/7/24 a 15/7/25).

² . Valor nominal del Título Mixto USD 100.

³ . Esto refiere a los resultados del ejercicio agrícola que culminó en junio de 2025.

- A diciembre de 2024 se presentó la tasación anual de los campos del Fideicomiso, involucrando en esa oportunidad a todos los campos⁴. Se tasó por un lado la tierra y en ese caso los valores responden a la situación de explotaciones con agricultura de secano. Por otro lado se tasaron las mejoras, incluyendo las de riego, terrazas, etc. El monto asignado a la tierra asciende a 91,5 millones de dólares, mientras que las mejoras están tasadas en 9,2 millones de dólares. La tierra muestra un 12,6% de aumento promedio respecto de su valor de compra.
- Los precios de la mayor parte de los productos agropecuarios, han mostrado en el pasado una tendencia al crecimiento en términos nominales y reales como consecuencia de una demanda creciente y de un comercio internacional que también creció. Sin embargo, las proyecciones realizadas por diferentes organismos para los próximos 10 años son consistentes en proyectar que si bien los precios internacionales probablemente se verán incrementados en términos nominales, seguramente lo harán en un guarismo menor a la pérdida del valor de la moneda, por lo que disminuirían ligeramente en términos reales a lo largo de los próximos 10 años. Esto sería consecuencia de que el crecimiento en la demanda, sería más que compensado con las continuas mejoras de la productividad promedio que reducen los costos de producción y en menor medida también por la reducción de las pérdidas postcosecha.
- Más allá de este comportamiento relativamente previsible para el mediano plazo, el mercado se seguirá caracterizando por mostrar una alta volatilidad, con precios muy dependientes de lo que suceda con la oferta y demanda, con el clima, con la política comercial y con la economía mundial. En este sentido, la caída en los precios que se verificó a partir de los primeros meses del 2024 para el caso de la soja, maíz y trigo, se debió en gran medida a un desajuste entre la oferta y la demanda, agravado también por la guerra comercial y de aranceles llevada a cabo por los EEUU.
- El mercado de tierra agrícola, presenta para el largo plazo tendencias de incremento en sus precios, como consecuencia del aumento sostenido de la demanda de alimentos, fibras y maderas, y a que en general las posibilidades de expansión de la frontera agrícola está cada vez más limitada. Para el caso del Uruguay, los incrementos esperados en los precios de la tierra serán seguramente más moderados que los ocurridos entre 2004 y 2014. Luego de un período de ajuste y de un comportamiento errático con escasos negocios entre 2015 y 2020, el precio de la tierra lleva varios años de aumentos sostenidos. El precio promedio de la tierra reportado por DIEA-MGAP para el 2024, en términos nominales, supera levemente (+0,8%) el récord histórico de 2014.
- En cuanto a las políticas públicas sectoriales, no se perciben riesgos en este sentido.

⁴ Esta tasación no es comparable con la del año anterior, ya que esta oportunidad se tasa toda la superficie (las 7 unidades), mientras que en el año anterior se habían tasado 5.

I. INTRODUCCIÓN

1. Alcance y marco conceptual de la calificación

CARE Calificadora de Riesgo ha sido contratada para actualizar la calificación de los títulos mixtos del fideicomiso financiero nominado "Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral II".

La calificación de riesgo supone la expresión de un punto de vista especializado por parte de una empresa autorizada a ese propósito por el Banco Central del Uruguay (BCU), que realiza la supervisión y control del sistema financiero, así como de las calificadoras de riesgo. La nota conferida no representa no obstante, una recomendación de compra o una garantía de CARE para futuros inversores, y por tanto la calificación debe considerarse a los efectos de cualquier decisión, como un punto de vista a considerar entre otros. CARE no audita ni verifica la exactitud de la información presentada, la que sin embargo procede de fuentes confiables a su juicio.

El marco conceptual de esta calificación supone un ejercicio prospectivo por el cual se confiere una nota que califica el desempeño esperado del fideicomiso, su capacidad de generar en el tiempo utilidades, conforme al proyecto de ejecución del negocio agrícola con infraestructura de riego, que su administración está mandatada a realizar. Admitido el rango de TIR.s derivado de múltiples simulaciones razonables para el proyecto en la primer calificación, las futuras no se vinculan estrictamente con la obtención de estas cifras. En efecto, no se trata en este caso de una emisión con compromiso de rentabilidad fijo, salvo por el 25% de la emisión. Por tanto la nota no dependerá estrictamente del alcance de las Tasas Internas de Retorno calculadas en el proyecto ni de los costos de oportunidad del capital de los inversores. En definitiva, la nota seguirá entre otros criterios el cumplimiento del proyecto y el alcance de una rentabilidad mínima que se juzgue aceptable en ocasión de cada recalificación.

CARE Calificadora de Riesgo es una calificadora con registros y manuales aprobados por el Banco Central del Uruguay a partir del 3 de abril de 1998. Califica conforme a su metodología oportunamente aprobada por dicha autoridad, seleccionando los profesionales necesarios para integrar en cada caso el comité de calificación, el que juzga en función de sus manuales. Estos, su código de ética, registros y antecedentes se encuentran disponibles en el sitio web: www.care.com.uy así como en el del regulador: www.bcu.gub.uy. El comité de calificación estuvo integrado en este caso por Julio Preve, Adrián Tamber y Martín Durán Martínez. Asimismo, en oportunidad de la calificación original, CARE contrató los servicios del Dr. Leandro Rama para la realización del informe de contingencias jurídicas de la emisión.

Más allá de las actualizaciones de norma, la calificación puede variar ante la aparición de hechos relevantes.

2. Antecedentes generales y hechos salientes del período

2.1.- Antecedentes generales

El antecedente más relevante a destacar es que esta es la segunda operación de análogas características que se realiza. En setiembre de 2018 comenzó a ejecutarse el Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral, y hasta el momento se viene ejecutando de acuerdo a lo planificado; culminó con la compra de inmuebles y con la totalidad de las inversiones proyectadas, y está calificado con grado inversor (BBB+.uy).

El valor nominal total máximo a emitir en el FF Tierras del Litoral II, era de hasta USD 100.000.000. El 18 de septiembre de 2024 se realizó una Asamblea de Beneficiarios a través de la cual se obtuvo por unanimidad la aprobación para la realización del último capital call del Fideicomiso. En consecuencia, se integraron los últimos 6 millones de dólares y se completó la emisión de 100 millones.

Los títulos tienen un componente deuda de USD 25 (veinticinco dólares americanos) por cada título de USD 100, a pagarse al final con un interés compensatorio del 5% efectivo anual, que se abonan en la fecha de pago anual siempre que existieran fondos disponibles suficientes, siguiendo el procedimiento de pago previsto en el contrato de Fideicomiso; y un componente participación que recibirá, en proporción a su participación en el patrimonio fiduciario, en forma anual los fondos netos anuales distribuibles (si existen) en cada fecha de pago anual, y al momento de extinción del fideicomiso, los fondos netos remanentes en la fecha de pago final. El operador (Agropecuaria del Litoral S.A.) se obligó a suscribir valores por un 5% del monto total de la suscripción, lo que ya cumplió.

El objeto principal del "Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral II" fue la emisión de los valores de oferta pública a los efectos de obtener los recursos necesarios para la estructuración de una opción de inversión a largo plazo, respaldada por el retorno de operaciones inmobiliarias, sin perjuicio de la distribución de utilidades cada año producidas por el ingreso de aparcerías.

El plan de negocios consiste en la adquisición de inmuebles rurales con potencial agrícola, la realización de inversiones de riego y mejoras para maximizar su capacidad productiva y la posterior explotación de los mismos mediante distintos esquemas de aparcería, medianería y arrendamiento según sea el caso, para finalmente proceder a la enajenación de los inmuebles con una ventana temporal amplia de manera de conseguir las mejores oportunidades de venta.

La suscripción de los valores se realizó el 7 de octubre de 2021, y sobre fin de ese año se produce la primera integración, por USD 5 millones.

El plazo de la inversión es de 15 años, pudiendo extenderse tres años.

Las principales características del proyecto son:

- Administración a cargo de Agropecuaria del Litoral S.A, una compañía con probada habilidad, en la administración de inmuebles destinados a la actividad agrícola con especialidad en riego.

- El aparcerero es Agronegocios del Litoral, una empresa vinculada a Agropecuaria del Litoral (Operador). Esta última se constituye en fiador solidario de todas las obligaciones que asuma Agronegocios del Litoral bajo los contratos de aparcería.
- El área agrícola es explotada bajo la forma de aparcería por Agronegocios del Litoral, pero hasta un 25% del área puede ser cedida bajo la forma de arrendamiento a terceros. El área ganadera es arrendada a Agropecuaria del Litoral para su explotación directa o subarrendando a terceros.
- El valor promedio de los arrendamientos del área agrícola a terceros no podrá ser inferior a 500 kg. de soja por hectárea menos un 10% de gastos comerciales estimados. Ese valor mínimo es el mismo que se establece para el área bajo aparcería.
- Los porcentajes de pago al Fideicomiso por aparcería son: en los cultivos de invierno o verano en secano, el 20% de la producción bruta, mientras que para la soja regada variará entre 21 y 23%, dependiendo del precio, lo que se define en cada zafra.
- Respecto del ingreso bruto total estimado descontado al 5,4% (vigente en oportunidad de la calificación original), un 71,5% correspondería aproximadamente a la venta de la tierra y mejoras al final del proyecto, y un 24,5% a los ingresos por aparcería.
- En el segundo trimestre de 2023, se firmaron las compraventas de los últimos establecimientos adquiridos con lo que se cerró la etapa de adquisición de campos. Se adquirieron 9 establecimientos que conforman 7 unidades productivas ya que hay predios que comparten sistemas de riego.

Cuadro 1. Adquisiciones realizadas por el Fideicomiso e inversiones proyectadas en riego.

	Ubicación	Has total	Sup. Agrícola total	Superficie de riego	Superficie Ganadería	Precio USD/ha regada (USD)	Inversión por ha
Predio 1	Rio Negro	2.270	1.022	763	1.034	4.749	3.099
Predio 2	San José	1.553	1.041	670	237	6.825	3.184
Predio 3	Paysandu	1.368	807	515	370	4.449	3.378
Predio 4	Soriano	1.595	734	453	528	6.271	2.574
Predio 5	Río Negro	1.326	941	592	248	8.625	4.084
Predio 6 (*)	Paysandu	1.979	1.084	740	866	6.439	3.547
Predio 7	Rio Negro	2.702	1.594	816	915	7.217	3.899
TOTAL		12.793	7.222	4.549	4.198	6.344	3.494
PROSPECTO		11.957	6.901	4.066	2.860	7.108	3.553

Fuente: CARE en base al Operador y el Fiduciario

(*) Refiere a una unidad completa resultado de la fusión de dos predios linderos.

- La superficie total adquirida es de unas 12.800 ha con una inversión de USD 81,26 millones sin considerar costos de adquisición, lo que da un promedio de 6.344 USD/ha, un 9,7% por debajo del promedio de las tasaciones (7.023 USD/ha) y un 10,8% por debajo del valor promedio establecido en el prospecto (7.108 USD/ha). El monto invertido en tierras fue el 96% del previsto en el prospecto (85 MM USD), superando en un 7% la superficie prevista en el mismo (11.957 ha).

- En los campos existe la posibilidad de regar aproximadamente 4.550 hectáreas (12% por encima que las 4.066 estimadas en el prospecto) las cuales podrán ajustarse en función de las decisiones de inversión que se tomen.
- En el Prospecto se planteaba un conjunto de exigencias mínimas de desempeño que permiten evaluar la marcha del proyecto, ya que son considerados como obligaciones de resultado:
 - a) Adquisición de los Inmuebles: dentro de los primeros 3 (tres) años, a contar desde la integración inicial, deberá invertirse al menos el 85% del monto destinado a compra de tierras (esto es, un 72% del monto de la colocación). Cumplido, ya que en poco más de un año se adquirió toda la superficie.
 - b) Características de los inmuebles y unidades productivas: los Inmuebles deberán necesariamente poseer ciertas características productivas; al menos 40% agrícola, a menos la mitad de esa superficie de los mejores suelos agrícolas y tener posibilidad de riego en al menos el 40% del área total agrícola. Cumplido, todos los campos adquirieron según el protocolo establecido.

En el siguiente cuadro se presenta un resumen de las áreas adquiridas y se comparan con lo establecido en el prospecto de emisión.

Cuadro 2: Superficie y uso del suelo proyectada y real				
Concepto	Prospecto		Real	
	Hectáreas	Porcentaje	Hectáreas	Porcentaje
Superficie Total	11.957	100%	12.793	100%
Superficie Agrícola	6.901	58%	7.222	56%
Secano	2.835	41%	2.673	37%
Riego	4.066	59%	4.549	63%
Superficie ganadera	2.860	24%	4.198	33%
Superficie Forestal	1.567	13%	244	2%
Otros	630	5%	1.129	9%

Fuente: en base al Prospecto e informes del Operador

- Agropecuaria del Litoral ha logrado ya diversas certificaciones y se mantiene en proceso de avanzar en ese sentido.
 - o Se cuenta con las certificaciones de Normas ISO 9.001 (Sistema de Gestión de la Calidad) e ISO 14.001 (Sistema de Gestión Medioambiental).
 - o Se trabaja en la implementación del Sistema de Gestión de Huella de Carbono y Gases de Efecto Invernadero a través de la norma ISO 14064-1.
 - o En 2023 se obtuvo la certificación de producción de Soja Responsable a través de la normativa establecida por la RTRS (Round Table Responsible Soy).
- A diciembre de 2024 se presentó la tasación anual de los campos y mejoras del fideicomiso, la que fue realizada por (CONSUR) y en esta oportunidad incluyó a la totalidad de los establecimientos. El valor estimado para la tierra fue de 91,54 millones de dólares y las mejoras en riego y las terrazas fueron valoradas en 9,21 millones de dólares. El valor de tasación de la tierra (sin mejoras) es un 12,7% superior al valor de compra.

2.2.- Hechos salientes del período

- Se continúa con los trabajos en los distintos campos para finalizar los sistemas de riego que se han venido habilitando. La mayor parte de ellos ya están funcionando. El estado de situación al término del primer semestre 2025 es el siguiente.
 - Hay 4 predios con los sistema operativos prácticamente terminados y operativos. Se realizan ajustes y pruebas para que puedan regar sin mayores problemas en la próxima campaña.
 - En San Juan de Young el proyecto está en plena ejecución con tareas avanzadas. La instalación de tuberías está casi finalizada, los pivots están en el campo y está en ejecución el tendido de cables. Represa grande está terminada y acumulando agua y el sistema eléctrico se está gestionando. También se está cumpliendo con la restauración del monte nativo.
 - Quedan dos predios cuyos expedientes están en curso (IRSA y El Tarugo), por lo que no se ha avanzado mucho en la realización de inversiones.
- El monto total de las inversiones en riego, sin considerar los últimos dos campos, es de USD 11,81 millones, en línea con lo presupuestado. Este valor incluye los costos correspondientes a presentaciones a organismos, trabajos de relevamiento, autorizaciones, estudios técnicos, ingeniería, cateos, etc., así como el seguimiento y el control de las obras.
- Los resultados preliminares de la campaña agrícola 24/25, determinan un ingreso neto para el fideicomiso (descontados los costos comerciales y los del fideicomiso) de USD 1,96 millones, que resultó ser superior a la proyección inicial.
- Esta mejora se explica porque los cultivos en secano estuvieron en promedio un 40% por arriba del presupuesto, destacando especialmente la primera (+45%), aunque la segunda tuvo también una muy buena performance (+34%). Los cultivos bajo riego por su parte estuvieron algo por debajo del presupuesto ya que la primera rindió muy bien (+11%) pero la mayor parte de la superficie era de segunda, que rindió menor que lo proyectado (-10,7%).

Cuadro 3: Producción e ingresos netos preliminares para el fideicomiso (campaña 24/25)

Concepto	Hás plantadas	Rend. Kg/ha	Toneladas para el FFTDL 2	Ing. neto (USD) FFTDL 2
Soja secano	2.508	3.266	1.638	548.922
Soja riego	860	3.103	588	207.829
Maiz secano	148	6.581	195	29.927
Maiz riego	1.119	11.389	2.804	540.023
Trigo	1.145	4.245	972	166.733
Cebada cervecera	569	4.316	491	82.174
Raigras	371	758	56	49.415
Arrendamientos	5.987			903.688
TOTAL				2.528.711
Costos del Fideicomiso				(572.113)
EBITDA				1.956.598

Fuente: El Operador

- El ingreso por arrendamientos del ejercicio 24/25 habría sido de USD 904 mil, aproximadamente un 36% del ingreso neto total proyectado. De esta cifra, el 49% proviene de los arrendamientos agrícolas, el 29% de los ganaderos y el 22% de los arrendamientos mixtos.
- Para la campaña agrícola 25/26, se proyecta un ingreso neto de 1,94 millones de dólares sobre la base de un escenario que mantiene los actuales precios deprimidos de los granos y rendimientos también conservadores especialmente en las áreas de secano.

Cuadro 4: Producción e ingresos netos proyectados para el fideicomiso (campaña 25/26)

Concepto	Has Plantadas	Rend. Kg/ha	Toneladas para el FFTDL 2	Ing. neto (USD) FFTDL 2
Soja secano	2.981	2.597	1.549	485.883
Soja riego	1.296	3.813	1.088	343.341
Maiz secano	275	6.007	330	66.405
Maiz riego	1.135	11.669	2.914	592.964
Trigo	552	4.582	506	87.328
Cebada cervecera	719	4.607	663	116.423
Colza	515	1.800	185	81.298
Carinata	198	2.066	82	41.445
Raigras	188	822	31	28.677
Arrendamientos	5.492			709.641
TOTAL				2.553.405
Costos del Fideicomiso				(608.720)
EBITDA				1.944.685

Fuente: El Operador

- Se sembraron en la actual campaña (25/26) unas 2.100 has de cultivos de invierno y unas 4.000 de cultivos de verano, de los cuales un 69% estarán regados (2.750 has). La superficie de cultivos de invierno es relativamente baja este año debido a que hay dos predios en los que se están instalando equipos de riego.
- Según informa el aparcero se pudo cumplir con el plan de siembra de cultivos de invierno pese a algunas dificultades por las lluvias que se dieron a principio y mediados de mayo. Al finalizar el semestre, el estado de los cultivos era bueno y se mantienen las expectativas de alcanzar los rendimientos presupuestadas.
- Se sembraron en la actual campaña 2.280 has de cultivos de invierno y 4.700 de cultivos de verano, de los cuales un 47% estarían regados (2.210 has).
- Con referencia a los campos arrendados en la zafra 25/26 habrá unas 4.200 ha destinadas a la ganadería y 1.280 has con agricultura (en dos predios). El ingreso por arrendamientos proyectado es de USD 710 mil, un 28% del ingreso neto total proyectado. De esta cifra, el 44% proviene de los arrendamientos agrícolas y el 56% de los ganaderos.

- El 15 de julio de 2025, se efectuó una distribución por USD 935.953. Del ese total, USD 63.190 corresponde a fondos netos anuales distribuibles mientras que USD 873.763 fue por intereses de los títulos. Esa monto de intereses, sumados a los USD 341.719 abonados el 30/10/2024 suman un total de USD 1.215.482 en concepto de Intereses por Títulos Mixtos devengados por el período 15/07/2024 a 15/07/2025.
- Considerando los 3 años de trayectoria del Fideicomiso se generará un ingreso total USD 2,71 millones superior y un ingreso neto 2.10 millones superior al prospecto de emisión.
Una parte importante de esta mejor performance tiene que ver con la velocidad de ejecución lograda.
- En junio 2025 se renovaron las certificaciones de las normas de Sistema de Gestión de Calidad ISO 9001 y Sistema de Gestión Ambiental ISO 14001. Se comenzó a trabajar en la re-certificación de RTRS (Round Table on Responsible Soy) para producción de soja y maíz.

3. Información analizada

La información analizada, fue la siguiente:

- Informes trimestrales del operador el último al 30/06/2025.
- Informes del Comité de Vigilancia, el último al 30/06/2025.
- Informes trimestrales del Fiduciario el último al 30/06/2025.
- Estados Contables de Agropecuaria del Litoral al 30/06/2025 (versión preliminar).
- Estados Contables intermedios del Fiduciario al 30/06/2025.
- Estados Contables del Fideicomiso al 30/06/2025.
- Actualización del flujo financiero. Mayo de 2025.

⁴. Información preliminar.

II. EL FIDEICOMISO Y LOS TÍTULOS MIXTOS

Se ofrecieron en oferta pública títulos mixtos del Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral, creado por contrato correspondiente de fideicomiso financiero. Este contrato, los títulos y los demás contratos citados se analizan en la presente sección.

1. Descripción general

Denominación:	Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral
Fiduciario:	Winterbotham Fiduciaria S.A. Administradora de fondos de inversión.
Operador:	Agropecuaria del Litoral S.A.
Aparcero	Agronegocios del Litoral S.A. Empresa vinculada a Agropecuaria del Litoral.
Agente de Registro y Pago:	Winterbotham Fiduciaria S.A. Administradora de Fondos de Inversión.
Entidad Representante:	Bolsa Electrónica de Valores SA (BEVSA)
Asesor Legal:	Estudio Jurídico Guyer & Regules
Títulos a emitirse:	Títulos Mixtos
Activos del Fideicomiso:	Inmuebles rurales, infraestructura de riego, aparcería, entre otros.
Moneda:	Dólares Americanos
Importe de la Emisión:	USD 100.000.000 (cien millones de dólares). En dos tramos I y II, cada uno de USD 50.000.000 (cincuenta millones de dólares).
Distribuciones:	Anuales, según lo establecido en el prospecto
Calificadora de Riesgo:	CARE calificadora de Riesgo
Calificación de Riesgo:	BBB.uy

2. El análisis jurídico

El análisis jurídico se agregó en el Anexo I (Informe de Contingencias Jurídicas). El mismo procura descartar cualquier eventualidad de conflictos derivados por ejemplo de la construcción jurídica, los contratos respectivos, el cumplimiento con normas vigentes, etc.

Finalmente concluye: ***“En síntesis y contemplando todos los aspectos involucrados, el negocio fiduciario proyectado cuenta con un razonable grado de cobertura, no advirtiendo riesgos jurídicos asociados al proceso de emisión”.***

3. Riesgos considerados

Riesgo jurídico de estructura. Comprende el análisis de la eventualidad de incumplimientos en el pago a los beneficiarios, derivado de defectos en la estructura jurídica por no cumplir con alguna norma vigente, así como eventualmente por la aplicación de sentencias judiciales derivadas de demandas de eventuales perjudicados por la creación oportunamente descrita. Visto el informe antes mencionado, al tratarse de una segunda operación de las mismas características, se concluye que el *riesgo jurídico de estructura se considera casi nulo*.

Riesgo por iliquidez. Los títulos se han diseñado para ser líquidos. Por este motivo, la liquidez puede considerarse adecuada dadas las características del mercado uruguayo. No obstante este proceso no es instantáneo y puede llevar un tiempo difícil de determinar. *El riesgo es medio*.

III. LA ADMINISTRACIÓN

Las características de la emisión hacen necesario analizar dos empresas administradoras: Winterbotham Fiduciaria SA en su condición de emisora y fiduciaria del fideicomiso financiero, y Agropecuaria del Litoral SA en su condición de operador y fideicomitente. Se trata de evaluar la capacidad de gestionar, de administrar un patrimonio, para lograr el cumplimiento de las obligaciones de administración que se establecen en el contrato que constituye el fideicomiso. Integra este análisis el ajuste de la fiduciaria a las disposiciones nacionales jurídicas vigentes.

Más allá del juicio particular que se emite a continuación para ambos actores, es importante destacar que se trata de una segunda operación, totalmente análoga a una anterior y que, hasta el momento se viene desarrollando satisfactoriamente. Efectivamente, dicha operación dio comienzo en setiembre de 2018, fecha en que se procedió a la suscripción de valores por USD 50 millones. En junio de 2021, se completó la totalidad de la emisión. En consecuencia, se considera el antecedente más relevante en esta evaluación.

1. La Fiduciaria

Winterbotham Fiduciaria SA Administradora de Fondos de Inversión (Winterbotham) presta servicios fiduciarios desde su establecimiento en Uruguay a fines de 1990. Es una sociedad anónima uruguaya independiente de capitales privados, cuyo único accionista es The Winterbotham Trust Company (Uruguay) S.A. (WTCSA) y forma parte de The Winterbotham Trust Company Limited.

Winterbotham está autorizada por el Banco Central del Uruguay para desarrollar actividades como fiduciario financiero desde el 16 de febrero de 2005. Cuenta con personal propio y, además, cuenta con el apoyo del personal de la empresa controlante The Winterbotham Trust Company (Uruguay) S.A.

En esta oportunidad, la fiduciaria presenta EE.CC intermedios al 30/06/2025. En primer término, el estado de situación patrimonial a esa fecha.

Cuadro 5: Estado de Situación de Winterbotham (miles \$)			
Concepto	30/6/2025	31/12/2024	31/12/2023
Activo	107.415	115.477	96.814
Activo Corriente	33.652	34.640	23.382
Activo no Corriente	73.763	80.837	73.431
Pasivo	47.510	55.255	47.654
Pasivo Corriente	4.939	6.163	4.189
Pasivo no Corriente	42.570	49.092	43.465
Patrimonio	59.905	60.221	49.159
Total Pasivo y Patrimonio	107.415	115.477	96.814
Razón Corriente	6,81	5,62	5,58

Fuente: EE.CC Winterbotham

En cuanto a los resultados se presentan resumidamente en el cuadro siguiente.

Cuadro 6: Estado de Resultados de Winterbotham (miles \$)

Concepto	30/6/2025	30/6/2024	31/12/2024
Ingreso de actividades ordinarias	16.406	14.552	30.601
Gastos de Administración	(12.151)	(11.227)	(22.383)
Resultado Operativo	4.255	3.325	8.219
Resultados de inversiones y financiamiento	(3.410)	1.658	6.594
Resultados antes de Impuestos	845	4.983	14.813
Impuesto a la Renta	(1.161)	(1.634)	(3.751)
Resultado del Periodo	(316)	3.349	11.062

Fuente: EE.CC Winterbotham

Su activo principal (no corriente) lo constituyen sus depósitos en garantías en el BCU de acuerdo a la normativa vigente, por los fideicomisos que administra. Si bien no generan intereses, en buena medida se encuentran depositados en UL.

La firma administra o ha administrado varios fideicomisos financieros (de oferta pública o privados) así como otros de garantía.

En definitiva, no se advierten riesgos en la administración de esta operación por parte de la fiduciaria.

2. Agropecuaria del Litoral SA (ADL)

Se trata en este caso de la evaluación acerca de su capacidad de ejecutar el proyecto productivo. CARE ha formado su juicio a través de distintas fuentes; información proporcionada por la firma a través del Prospecto informativo, de sus EE.CC y a través de reuniones personales con los principales de la misma, así como en visitas de campo realizadas por el Comité de Calificación.

ADL fue constituida con el nombre DEMILOR SA en 2002; posteriormente, por resolución de Asamblea Extraordinaria de 14 de diciembre de 2004 se modificó su nombre por el actual "AGROPECUARIA DEL LITORAL S.A". La sociedad está regida por la ley No. 16.060 de Sociedades Comerciales. Cuenta con un capital social de \$ 1.200.000 representado en títulos físicos nominativos en un 100 % a nombre de personas físicas.

Su actividad principal consiste en la explotación de inmuebles rurales de su propiedad (o de propiedad de empresas subsidiarias) y arrendados a terceros, para la actividad agrícola. La sociedad es propietaria del 100 % de las acciones de Cosechas del Litoral SA empresa que no realiza operaciones y que es propietaria de tierras que arrienda a ADL SA para su explotación.

En esta operación, actuará como Aparcero su empresa vinculada Agronegocios del Litoral SA (AL). Bajo el Contrato de Operación, ADL se constituye en fiador solidario de todas las obligaciones que asuma AL bajo los Contratos de Aparcería. En definitiva, lo relevante es analizar la capacidad del Operador (ADL), responsable último de toda la operación cuyo personal clave, por otra parte, es compartido con AL.

La información que se tuvo en cuenta al momento de la calificación original básicamente se mantiene incambiada por lo que no corresponde reiterarla acá. En particular se consideraron los antecedentes relevantes en administración de campos con las mismas características y en aplicación de similar plan de negocio así como la idoneidad de los profesionales a cargo.

Esta es la segunda operación impulsada por ADL y calificada por CARE también con nota de grado inversor; la primera, completamente análoga a ésta, fue constituida sobre fines de 2017 con una emisión de USD 50 millones y hasta la fecha se viene ejecutando tal cual lo previsto.

En consecuencia, su performance en la gestión de ambos fideicomisos, expresada en los resultados obtenidos y el cumplimiento de los respectivos planes de negocio, se constituye en el principal indicador a evaluar. Hasta ahora no merece objeciones.

No obstante, corresponde realizar el seguimiento de su solvencia económica así como de la composición del personal técnico más relevante. En tal sentido, ADL no ha informado de cambios en el periodo analizado respecto al personal clave de la empresa.

Situación económica y financiera

Su solvencia económica se sigue a través de sus EE CC. La firma cierra ejercicio el 30 de junio de cada año siguiendo la lógica de los ejercicios agropecuarios. El último disponible fue al cierre del 30/06/2025 (versión preliminar) confirmando una sólida situación patrimonial.

Su situación patrimonial y financiera es relevante por cuanto en esta operación, ADL se compromete no solamente a adquirir el 5% de la emisión sino, a asegurar un ingreso mínimo al Fideicomiso independientemente de sus resultados operativos. A la luz de la situación económico financiera de la firma, nada indica que el cumplimiento de estos compromisos suponga una dificultad; en lo que tiene que ver con la adquisición de títulos viene cumpliendo satisfactoriamente, en efecto, figura en su balance una inversión en este Fideicomiso que demuestra haber cumplido con el compromiso de haber adquirido, al menos, el 5 % de los valores emitidos.

En definitiva, en tanto no ha ocurrido nada en el último periodo que haga cambiar la valoración de CARE acerca de la idoneidad de ADL para ejecutar esta operación, se mantiene el juicio positivo.

El Fideicomiso

El Fideicomiso Financiero se constituyó mediante contrato de fecha 21/6/2021, posteriormente modificado el 24/8/2021, entre Fiduciario Winterbotham Fiduciaria S.A. Administradora de Fondos de Inversión; Agropecuaria del Litoral SA, en su calidad de Fideicomitente (Operador) en la medida que se obliga a suscribir e integrar parte de los Títulos Mixtos (hasta un 5 %) y BEVSA que suscribe el contrato en calidad de Entidad Representante de los futuros Beneficiarios. Tiene un plazo de 15 años a contar desde la fecha de la primera emisión, salvo extinción anticipada o prórroga según contrato.

El componente de deuda de los valores emitidos es de 25 % pagaderos al final del período y pagan un interés efectivo anual de 5 %.

Se han emitido títulos por el máximo autorizado, es decir, USD 100 millones. La última integración, por USD 6 millones, fue comunicada el 20/09/2024 por parte de la Fiduciaria al BCU por lo que el corriente año 2025 será el primer ejercicio en que el Fideicomiso habrá contado con la totalidad de los fondos previstos. Por su condición de Títulos Mixtos, USD 25 millones es deuda por la cual el Fideicomiso paga un interés del 5 % anual y USD 75 millones son participación del negocio y contablemente forman parte del patrimonio.

A continuación se presentan resumidamente los EE CC intermedios al 30/06/2025.

Cuadro 7: Estado de Situación Fideicomiso (miles USD)			
Concepto	30/6/2025	31/12/2024	31/12/2023
Activo	112.466	109.896	103.500
Activo Corriente	9.811	9.116	6.278
Activo no Corriente	102.655	100.779	97.222
Pasivo	29.760	28.848	27.017
Pasivo Corriente	4.813	2.376	3.572
Pasivo no Corriente	24.947	26.472	23.445
Patrimonio	82.706	81.047	76.483
Total Pasivo y Patrimonio	112.466	109.896	103.500
Razón Corriente	2,04	3,84	1,76

Fuente: EE.CC Fideicomiso

De acuerdo a lo expresado líneas arriba, el monto de la emisión considerada dentro del patrimonio (USD 75 millones) debe compararse con el patrimonio contable que a la fecha de cierre del semestre era de USD 82.7 millones. El incremento de valor en el Activo no Corriente responde a incorporaciones realizadas en el semestre, particularmente equipo de riego, ya que las nuevas tasaciones se realizarán sobre fin del ejercicio.

Cuadro 8: Estado de Resultados Fideicomiso (miles USD)			
Concepto	30/6/2025	30/6/2024	31/12/2024
Ingresos por actividades ordinarias	1.688	1.541	2.338
Cambio de valor en propiedades	-	-	1.023
Resultado Operativo	1.688	1.541	3.361
Gastos de administración y ventas	(1.010)	(414)	(739)
Resultados financieros	(716)	(561)	(1.093)
Otros ingresos	-	-	66
Resultados antes de Impuestos	(38)	567	1.594
Impuesto a la Renta	1.697	-	-
Resultado del Periodo	1.659	567	1.594
Otros resultados integrales	-	-	-
Resultado integral del periodo	1.659	567	1.594

Fuente: EE.CC Fideicomiso

Los ingresos por operaciones reflejan una actividad creciente, consistente con un periodo en que, todavía, se han ido incorporando distintos activos, en particular infraestructura de riego. En la oportunidad no se registran variaciones por cambio de valor de los principales activos, la tierra en particular, ya que por tratarse de un cierre intermedio no corresponde realizar tasaciones. En Resultados Financieros se registra el pago de los intereses correspondientes al periodo por el componente deuda de los títulos emitidos por lo que el Fideicomiso se encuentra al día con esa obligación.

4. Riesgos considerados:

Riesgo jurídico, por incumplimiento de alguna disposición por parte del fiduciario o del aparcero, agente o fideicomitente. El mismo se encuentra pormenorizadamente analizado y acotado en los contratos analizados. *Riesgo casi nulo.*

Riesgo administración, considerando la idoneidad para cumplir con la función de ADL SA y Winterbotham. En virtud de todos los análisis practicados; considerando su experiencia previa; considerando también su compromiso con el proyecto; teniendo presente el seguimiento que hará el Fiduciario de aspectos centrales para su desempeño así como el Comité de Vigilancia con amplias atribuciones; se considera que *el riesgo de incumplimiento de la administradora con las responsabilidades del proyecto es muy bajo.*

Riesgo de conflictos, derivado de la posibilidad de juicios capaces de interferir con el mandato recibido y en tanto la existencia de previsiones para enfrentarlos. Por iguales razones que el anterior, resulta poco probable que aun dándose conflictos, el fiduciario y la administradora no pudieran resolverlos a satisfacción del proyecto. *Riesgo bajo.*

Riesgo por cambio de fiduciario está adecuadamente previsto en los casos correspondientes, que dejan esta posibilidad a los inversores adecuadamente representados. *Riesgo casi nulo.*

Riesgo por cambio de administrador, se encuentra acotado por el importante grado de involucramiento del mismo en el negocio. *Riesgo bajo.*

IV. EL ACTIVO SUBYACENTE Y EL FLUJO FUTURO DE FONDOS

1. Bienes fideicomitidos y aspectos descriptivos del proyecto

El objeto principal del “Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral II” es obtener rentabilidad para los inversores a través de la valorización de los campos adquiridos así como de los ingresos logrados a través de la explotación de los inmuebles mediante distintos esquemas de aparcería, medianería y arrendamiento, lograda en parte, bajo riego. El Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral II fue constituido con el objeto de adquirir inmuebles rurales en las zonas de mejores tierras del país, con aptitud agrícola, en los cuales se incorpora valor a través de la instalación en los mismos de sistemas de riego, con cargo al patrimonio fiduciario. En efecto, las inversiones en riego determinan un aumento en la producción y con ello producen un incremento en el valor de la hectárea.

2. Evaluación de la rentabilidad de la inversión, Tasa Interna de Retorno, riesgos asociados y sensibilizaciones

Las proyecciones económicas se presentan por un período igual a la duración del fideicomiso, o sea 15 años, sin considerar la posibilidad de extender el plazo por tres años más. En esta oportunidad se cuenta con una actualización de la proyección del flujo financiero con información actualizada a fines de 2024 y proyectando los valores hasta la finalización del fideicomiso. Se consideraron las áreas finales de los campos y las superficies que se destinarán a cultivos.

Los supuestos utilizados por el operador en las proyecciones, fueron los siguientes:

- ***Se consideran las áreas, los precios de compra de los predios y las inversiones a lo realmente ejecutado.***
- ***Estimación completa de gastos.***
- ***Ingresos por aparcería.***
- o Los rendimientos iniciales esperados son compartibles y están basados en los promedios de FUCREA y la propia información de ADL para las zonas y los tipos de campo que el Fideicomiso. Se proyecta que los rindes crezcan 2% anual que es una tasa de crecimiento razonable de largo plazo. En los últimos 20 años los incrementos anuales en la producción por hectárea fueron entre 2 y 3.5% según diferentes cultivos.
- o Los precios iniciales se establecieron sobre la base del promedio 2012-2024 incrementados en un 12,5%, para cubrir la inflación ya que el promedio de 13 años es sobre la base de valores nominales. Asimismo, se proyecta un crecimiento de 3,0% anual, lo que sí parece un poco elevado ya que la información internacional disponible coincide en que los precios de los granos -una vez alcancen un nuevo equilibrio- crecerán en la próxima década en valores nominales, pero por debajo de la inflación del dólar, manteniéndose o cayendo en términos reales⁵.

⁵ Perspectivas Agrícolas FAO-OCDE 2024-2033 (julio de 2024); USDA Agricultural Projections to 2032 (febrero 2024); Banco Mundial-Commodity Markets Outlook, Banco Mundial-Commodity Prices y FAO- Índice de Precios de los Alimentos, Véase Sección V.-

- o El porcentaje de aparcería agrícola para el fideicomiso será de un 20% en general, excepto para el caso de la soja regada que variará entre el 21 y el 23% dependiendo de su precio. Para la zafra 25/26, fue de 21% si el precio es menor de 374,7 USD/ton, del 23% si el precio es mayor a 454,4 USD/ton y de 22% si el precio se ubica entre 374,8 y 454,3 USD/ton. Se establece un pago mínimo de 500 kilos de soja por hectárea agrícola.
- o Se estima un ingreso por arrendamiento de 45 Kg/año de vaca gorda para las áreas ganaderas y de 175 USD/ha para el área forestal.
- **Incremento anual del valor de los campos del fideicomiso.** El modelo supone un incremento anual del 6%, lo que a juicio de CARE puede resultar un poco elevada para hacer proyecciones. Además considera un sobreprecio del 15% por única vez por ser un campo regado, lo que puede resultar adecuado dado los antecedentes existentes en otros países.

La Tasa Interna de Retorno estimada para el inversor según los criterios considerados precedentemente por sería del 7,01% (7,33% para el proyecto), algo más baja que la establecida en el prospecto (8,24%).

Es importante tener presente que en este fideicomiso se emitieron títulos mixtos, los cuales tienen un componente deuda (25%) a amortizarse al final con un interés del 5% efectivo anual y un componente participación (75%). O sea que la rentabilidad para el inversor tendrá una parte fija de rendimiento y otra que dependerá del resultado del plan de negocios. La TIR del inversor está compuesta por ambos componentes.

Las variables clave en las proyecciones del flujo de fondos refieren a la evolución esperada del precio de la tierra, la evolución esperada del precio de los productos agrícolas y la productividad de la hectárea producto de la implementación de la infraestructura de riego y la proporción de área regada en los campos.

Existe un diseño del modelo de negocio que mitiga diferentes riesgos inherentes a la actividad agrícola. Por ejemplo, el operador se obliga a abonar al Fideicomiso por la totalidad de las hectáreas bajo explotación agrícola un monto mínimo anual equivalente a 500 kg. de soja por hectárea y por año, que actuaría en años de muy baja producción (sequía 22/23), asimismo se contratan seguros para cubrir eventos climáticos adversos y coberturas de precios para reducir la volatilidad de los precios en el corto plazo.

a) Replanteo del Flujo de Fondos

Como ya se comentó, algunos supuestos considerados para elaborar el flujo de fondos presentado, resultan levemente optimistas a juicio de CARE, especialmente los que refieren a la evolución de los precios de la tierra y de los granos. Si bien los valores considerados están adecuadamente sustentados, CARE considera pertinente utilizar valores más conservadores a los efectos de realizar proyecciones.

A juicio de CARE proyectar un 3% de incremento en los precios de los productos agrícolas es más alto que el esperado por las diversas fuentes consultadas. Estas fuentes coinciden en que la recuperación de los precios en el mediano plazo evolucionarían en forma positiva pero seguramente por debajo de la inflación del dólar.

⁶. En la actualidad la inflación en EEUU se mantiene aún por levemente por encima de esos valores.

En relación al precio de la tierra, si bien el 6 % está por debajo del comportamiento histórico, podría verificarse un incremento menor habida cuenta que los valores ya se han ajustado al alza entre 2004 y 2014. CARE para la realización de sus proyecciones de largo plazo supone que el incremento anual del precio de la tierra debería contemplar un valor aproximado a la inflación americana de largo plazo (2%) más el incremento en la productividad de la tierra (aproximadamente 1-2%), por tal motivo el incremento de largo plazo en el precio de la tierra debería ubicarse entre un 3 y un 4% en dólares corrientes.

Sobre el modelo presentado por el operador, CARE sensibilizó la respuesta en cuanto a la TIR esperada, en función de distintas tasas de evolución de los ingresos por los productos agrícolas (incluyendo aumentos de precios y de rendimientos) y variaciones del precio de la tierra. Los resultados se presentan en el siguiente cuadro.

Cuadro 9. Sensibilidad de la TIR a diferentes tasas de evolución del ingreso por aparcerías e incrementos en el valor de la tierra

Variación de los ingresos por aparcerías	% de aumento del precio de la tierra			
	0,0%	2,0%	3,0%	4,0%
0,00%	3,4%	4,7%	5,3%	5,9%
2,00%	3,6%	4,9%	5,4%	6,0%
3,00%	3,7%	5,0%	5,6%	6,1%

Fuente: CARE en base al modelo financiero

Los resultados muestran que incluso en la situación extrema de que no haya incrementos en los precios de la tierra ni en el de los granos, la TIR tendría valores positivos. También puede observarse en el cuadro que la evolución del precio de la tierra tiene un mayor impacto en la TIR que los granos. En el escenario que se consideran los criterios de CARE para realizar proyecciones de mediano y largo plazo (aumento del 2% en los precios de los productos y un 3-4% en el precio de la tierra), la TIR se ubicaría entre un 5,4 y 6,0%.

Importa destacar finalmente que la fortaleza para este fideicomiso implica la inexistencia de vacancia en la explotación de los campos, ya que desde el inicio y durante toda la vigencia del proyecto, los predios son explotados por el operador bajo la forma de aparcería, aunque podría haber hasta un 25% de la superficie agrícola bajo arrendamiento.

b) Análisis de riesgo, escenario volátil.

En la calificación original CARE realizó un análisis de sensibilidad apoyado en el método de simulación Monte Carlo, el que consiste en asignar distribuciones de frecuencia a algunas variables exógenas del modelo, de forma de generar aleatoriedad al análisis.

Para definir la variables a sensibilizar se optó por considerar aquellas más relevantes dentro los ingresos, y más específicamente sobre los precios, en la medida que son las variables en las que el proyecto no tiene incidencia. En este sentido, se definieron como variables claves del proyecto a la tasa de crecimiento de los precios de venta de los granos así como la tasa de crecimiento del precio de venta de la tierra. Para ambas variables se asume una distribución triangular.

Para el caso de la variación del precio de los commodities, tomando en cuenta las últimas estimaciones de largo plazo, se asumió como valor más probable 1,5%, estresando un poco más el modelo respecto de su valor marcado en el prospecto. A su vez, para las cotas superior e inferior se asumió una valor de +3,5% y - 0,5% respectivamente de forma de que los escenarios negativos tengan el mismo peso que los positivos.

Para el caso del precio de la tierra, se optó como valor más probable 4%, en vez del valor del prospecto (6%) de forma de estresar el modelo. A su vez, se consideró una cota superior e inferior del 2% por encima y por debajo del valor más probable.

Con estas definiciones se estimó la distribución de la tasa interna de retorno (TIR), resultantes de una simulación de 10.000 iteraciones, con el método de muestreo de Montecarlo, a través del software @risk. Los resultados se muestran en el cuadro siguiente.

Cuadro 10. Rentabilidad del Proyecto simulada			
VARIABLE	Mínimo	Promedio	Máximo
TIR (%)	4.90%	6.53%	8.16%

Fuente: CARE

Del análisis de las salidas del software se desprende que en el 90% de los casos la TIR se encuentra entre 5,62% y 7,48%. A su vez, tomando en cuenta la tasa de descuento de 5,40%⁶, prácticamente el 98% de las veces la TIR se encuentra por encima de ella.

Se concluye que el modelo muestra resultados robustos ante escenarios exigentes planteados en la sensibilización.

3.- Nueva estimación del Costo de oportunidad del capital.

Una forma de evaluar si una TIR es atractiva o no, es compararla con el costo de oportunidad del capital propio, ya que es la tasa que le pone un piso a la rentabilidad esperada de un proyecto y es el indicador clave para descontar los flujos de fondos esperados.

Para estimar el costo de oportunidad del capital, CARE utiliza el modelo de valoración CAPM (Capital Asset Pricing Model)⁷, que relaciona la tasa libre de riesgo, la prima de riesgo del mercado y la prima de riesgo asignado al sistema de producción específico, en este caso la producción agrícola. Para evitar variaciones bruscas en la tasa, y tener una visión de mediano plazo, se consideraron valores promedios de los últimos 5 años en todas las variables.

Para considerar el riesgo sistémico se utiliza el "beta"⁸ promedio de empresas de producción agrícola en mercados emergentes, el cual se ubica en 0,79, lo que indica que la inversión en la actividad tiene un menor riesgo y variabilidad que el promedio de todas las actividades en ese mercado. Para la tasa libre de riesgo se considera el rendimiento de los Treasury Bonds a 10 años de EEUU (3,15%), para el riesgo país (índice UBI) se consideraron 96⁹ puntos básicos y para la prima de riesgo del mercado accionario se consideró 4,51%.

⁶. Costo de oportunidad calculado por CARE al momento de realizada la sensibilización.

⁷. El modelo de valoración de activos financieros, denominado en inglés Capital Asset Pricing Model (CAPM) es un modelo utilizado para calcular la rentabilidad que un inversor debe exigir al realizar un inversión en un activo financiero, en función del riesgo que está asumiendo

⁸. Valor proporcionado por Damodaran.

⁹. Refiere a un promedio de 5 años, en octubre 2025 el riesgo país varía en el entorno de 65 puntos básicos.

Aplicando estos valores se llega a una tasa de retorno esperada para el capital propio del 5,34%. Este valor es inferior a la TIR esperada del inversor para el escenario que considera los criterios de CARE (5,4-6,0%), lo que nos indicaría que la tasa prevista es superior a la teórica.

En la coyuntura actual, la tasa libre de riesgo es mayor al promedio de los últimos 5 años, pero en contrapartida el riesgo país es menor al período considerado. En consecuencia, si se aplican los valores actuales, el costo de oportunidad del capital sería levemente mayor (5,08%).

Otros indicadores con los que podría compararse la TIR esperada del Fideicomiso podrían ser las curvas de rendimiento, que serían opciones posibles de inversión ya que están estimadas para el caso del Uruguay¹⁰. En la actualidad (octubre 2025) la curva en dólares (CUD) a 10 años está en 4,77%. En este caso, la TIR esperada también supera a la curva en dólares.

Si bien estas comparaciones no pueden tomarse en sentido estricto, constituyen una referencia que – entre otras- ayuda a conformar un juicio acerca de la inversión.

4.- Tasación de la Tierra

En diciembre de 2024 se presentó la tasación anual de los campos del fideicomiso, la que fue realizada por la consultora CONSUR.

Se tasó en esta oportunidad la totalidad de los predios y superficie, por lo que el resultado no sería comparable con la tasación del año anterior ya que solamente se habían tasado 5 unidades productivas.

La valuación de la tierra se realizó básicamente siguiendo una metodología que considera los ingresos netos futuros de la explotación agrícola-ganadera sin los beneficios del riego (pero considerando las rotaciones actuales) referidos a una tasa de corte de 3,5%¹¹, teniendo también en cuenta los precios reales de mercado de predios similares. El valor de las tasaciones fue de 91,54 millones de dólares, que sería un 12,7% mayor al precio de compra de esos predios.

La valuación de las mejoras que hace CONSUR, resulta de la consideración de los registros contables del Fideicomiso, de la información pública disponible (instituciones del Estado, instituciones mixtas, organismos internacionales de financiamiento con actuación en el país), y de la información de los clientes de la consultora que disponen de riego en sus establecimientos. El valor resultante de la tasación que considera las terrazas y el riego fue de 9,21 millones de dólares.

¹⁰. Curva Spot de Rendimientos de Títulos Soberanos Uruguayos emitidos en moneda nacional indexada a la inflación o en dólares, según sea el caso

¹¹. 3,5% es la referencia en el mercado para las inversiones en tierra en el mediano-largo plazo.

Cuadro 11. Tasaciones de los campos del Fideicomiso diciembre 224

Establecimiento	Precio de Compra	Tierra	Mejoras
Predio 1	10.784.585	13.622.633	2.379.636
Predio 2	10.705.268	12.110.169	33.811
Predio 3	6.090.682	7.113.364	33.583
Predio 4	10.000.000	11.799.882	918.618
Predio 5	11.432.736	11.797.258	2.576.269
Predio 6 (*)	12.742.000	13.752.500	2.681.693
Predio 7	19.500.000	21.345.800	584.648
Total	81.255.271	91.541.606	9.208.258

Fuente: CARE en base a las tasaciones

(*) Refiere a una unidad completa resultado de la fusión de dos predios linderos.

Riesgos considerados:

Riesgo de generación de flujos. A partir de lo anterior se trata de señalar la capacidad de generar los flujos en el plazo pactado. Considerando además el permanente seguimiento que permite la estructura del fideicomiso, (protocolos, comité de vigilancia, gobernanza, etc.), *se considera que existe un riesgo bajo.*

Riesgo de descalce de monedas. Los ingresos y egresos más relevantes están previstos en la misma moneda, por lo que *este riesgo es prácticamente casi nulo*

V. EL ENTORNO

El análisis de entorno refiere a la evaluación de factores futuros que pueden afectar la generación de los flujos propuestos, pero que derivan de circunstancias ajenas a la empresa y refieren al marco general. Tienen que ver con la evolución esperada de los mercados interno o internacional de insumos, productos y bienes, así como con el análisis de políticas públicas capaces de incidir directamente en el cumplimiento de los objetivos planteados. Por políticas públicas se entiende no solo las domésticas sino las de los países con los que existe comercio.

Existe evidencia y razones fundadas para sostener el crecimiento a largo plazo del precio de la tierra, como consecuencia del aumento en la demanda de alimentos y del comercio, de la mejora de la productividad agrícola y de la inexistencia de margen para la expansión de la frontera agrícola. Por su parte, las crecientes medidas vinculadas con la protección del medio ambiente, también podrían poner en el mediano plazo restricciones al uso de la tierra.

Por su parte, los precios de la mayor parte de los productos agropecuarios, también han mostrado en el pasado una tendencia al crecimiento en términos reales como consecuencia de una demanda creciente y de un comercio internacional que también crece. Sin embargo, como se verá, las proyecciones realizadas por diferentes organismos para los próximos 10 años estarían indicando que los precios internacionales nominales probablemente se verán incrementados, pero en un guarismo menor a la pérdida del valor de la moneda, por lo que disminuirían ligeramente en términos reales a lo largo de los próximos 10 años. Este comportamiento se explica en gran medida como consecuencia de que el crecimiento en la demanda -que seguramente continuará-, sería más que compensado con las continuas mejoras de la productividad promedio que reducen los costos de producción y en menor medida también por la reducción de las pérdidas postcosecha.

Esta tendencia de los precios agrícolas, no está exenta de importantes variaciones coyunturales. El sector productor de alimentos, enfrenta un mercado con alta volatilidad, con precios muy dependientes de lo que suceda con la oferta y demanda, con el clima y con la economía mundial. De esta forma cabe esperar en el corto y en el mediano plazo algunos apartamientos de la tendencia. En particular, como se verá, en la actual coyuntura, algunos rubros de la producción agropecuaria, particularmente algunos granos, se encuentran enfrentando un mercado deprimido con precios bajos, como resultado de una elevada oferta mundial.

Dado el plazo extendido de las proyecciones que se corresponde a la naturaleza del propio proyecto, el análisis del entorno se expresa en términos de grandes tendencias vinculadas a la evolución del precio de los commodities agrícolas y de la tierra.

Respecto de las políticas públicas, al menos en lo que refiere a las nacionales, no se prevé por el momento un riesgo que pueda afectar el desarrollo de este tipo de proyecto.

1. Riesgo Económico y de Mercado

En esta sección, se describen los aspectos salientes de los dos precios que inciden en los retornos de la inversión: el precio de la tierra y el precio de los productos agrícolas.

a) Sobre el precio de los productos agrícolas - alimenticios

El comportamiento esperado de los precios de los productos agrícolas afecta el resultado de la inversión, aunque en menor proporción que los precios de la tierra. La trayectoria de mediano y largo plazo de los precios afecta aproximadamente el 24,5% de los retornos de la inversión. Algunos aspectos vinculados a la volatilidad y riesgo productivo están razonablemente mitigados, a través de la utilización de mecanismos de coberturas para el caso de los precios y por los seguros y el riego en el caso de los riesgos climáticos.

Existe consenso entre diferentes organismos internacionales que para alimentar la población mundial hacia el 2050, la producción agrícola debería aumentar considerablemente, ya que la población mundial será más numerosa (más de 9 mil millones de habitantes), con más poder adquisitivo y más urbana. La producción agrícola deberá seguramente enfrentar una serie de desafíos para atender ese incremento en la demanda, ya que habrá que producir más con menores recursos naturales (tierra cultivable y agua) y deberá enfrentar nuevos desafíos logísticos y tecnológicos.

En base a este panorama, puede concluirse que la tendencia de largo plazo esperada para los precios de los productos alimenticios indica que los precios deberían mostrar una tendencia creciente, al menos en valores nominales.

Perspectivas de crecimiento de la economía mundial

El Fondo Monetario Internacional en su informe de octubre de 2025 proyectó tasas de crecimiento mundial del 3,2% para 2025 y 3,1% para 2026, mientras que las economías avanzadas crecerán alrededor del 1,5% y las economías de mercados emergentes y en desarrollo lo harán hasta poco más del 4%. Se prevé que la inflación siga disminuyendo a nivel mundial, aunque con diferencias entre países. La tasa de crecimiento se mantiene por debajo de la media histórica (2000–19) del 3,7%.

Las perspectivas están expuestas a factores adversos ya que el repunte de las tasas arancelarias efectivas podría frenar el crecimiento y la elevada incertidumbre podría frenar más la actividad.



Evolución histórica de los precios

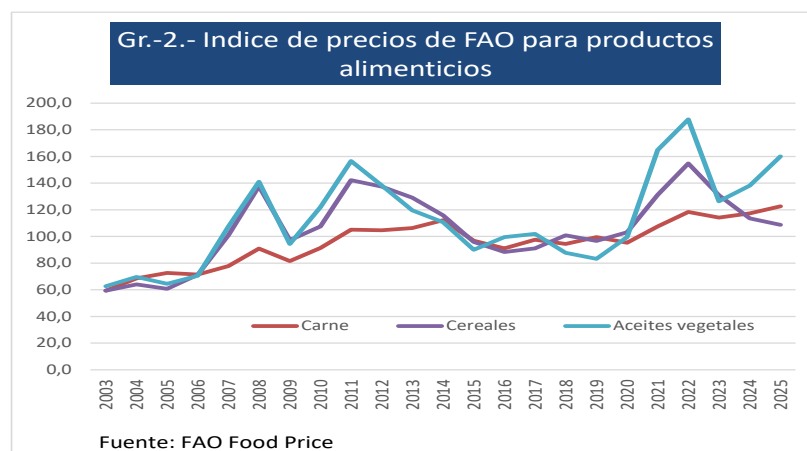
Los precios agrícolas mostraron un fuerte aumento en sus valores a partir de 2005 y hasta el 2013, producto de una serie de factores que contribuyeron a generar un shock de demanda, como ser: el incremento de los ingresos per cápita de China, una mayor apertura y desregulación de los mercados globales, la promoción de los biocombustibles, el debilitamiento del dólar, entre otros. Por su parte, la producción mundial respondió rápidamente a los estímulos del mercado alcanzando en el año 2017 los mayores niveles de producción para prácticamente todos los cereales, carnes y lácteos.

Las principales causas que impulsaron los precios al alza hasta el 2013 no se mantuvieron y el panorama cambió, los precios cayeron y los valores se mantuvieron deprimidos hasta mediados de 2020.

A partir del segundo semestre de 2020, los valores de los principales productos agrícolas comenzaron a recuperarse hasta alcanzar un nuevo pico de precios sobre mediados del 2022, evidenciándose un nuevo ciclo favorable para la agricultura. Un factor importante detrás de la evolución de los precios durante ese período fue el aumento de las importaciones por parte de China por encima de los niveles de años anteriores, impulsadas en gran medida por la reconstrucción gradual de la producción de carne de cerdo, luego de la ocurrencia de la crisis derivada de la fiebre porcina africana. A esa coyuntura se le sumaron luego los efectos de la guerra entre Ucrania y Rusia (febrero de 2022), productores clave en el mercado internacional de granos y aceites, en especial de girasol, maíz, trigo y aceite de girasol.

Ya sobre mediados del 2022, una vez que se logran algunos acuerdos que permitieron ir restituyendo el comercio de granos ucranianos a través de los puertos del Mar Negro, los precios que habían aumentado significativamente comenzaron a ceder. La tendencia al ajuste a la baja de los precios de los cereales y los oleaginosos se mantuvo durante todo el 2023 y parte del 2024.

La evolución de los precios de productos alimenticios se puede observar claramente en el siguiente gráfico a través de los índices de precios que elabora la FAO.



El índice de precios de los alimentos de la FAO se situó en setiembre de 2025 en 128,8. El índice se situó un 3,4% por encima de su valor de hace un año y un 19,7% por debajo del nivel récord de marzo de 2022.

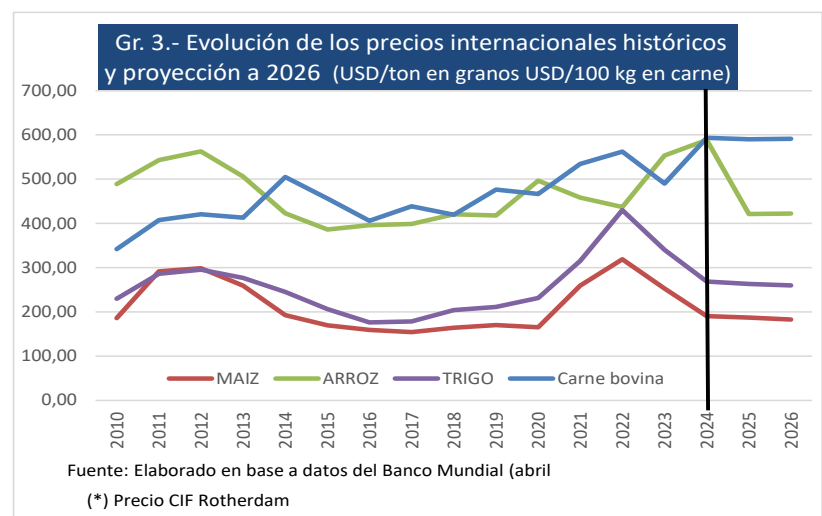
Por su parte, el índice de precios de los cereales de la FAO registró en setiembre de 2025 un promedio de 105,5 puntos, esto un 7,5% menos que en setiembre de 2024 y 39,5% menos que el récord histórico (mayo 2022). Subieron los precios mundiales de la cebada y el sorgo para la exportación, mientras que bajaron los del trigo y el maíz. Por su parte, el índice de precios de la FAO para todos los tipos de arroz cayó un 0,5 % en setiembre de 2025, al seguir repercutiendo en los precios la abundancia de suministros exportables y la débil demanda de importaciones.

El índice de precios de la carne de la FAO registró en setiembre 2025 un promedio de 127,8 puntos, esto es un 6,6% más que en setiembre 2024, alcanzando un nuevo récord histórico superando el anterior (junio 2022) en un 1,5%.

Perspectivas de corto y mediano plazo

En la siguiente gráfica se presenta la evolución de los precios internacionales de los últimos años según el Banco Mundial¹² en la que se observa la evolución reciente de precios comentada y una proyección al 2026.

El último informe del Banco Mundial presentado en agosto 2025 proyecta que luego de la reducción verificada en los precios internacionales en 2023 y 2024 los precios de la soja, el maíz y el trigo mantendrían los actuales valores en 2025 y 2026, Comportamiento diferente se observa en el arroz que muestra una reducción en sus valores en 2025, luego de haber aumentado en 2003 y 2004. Por su parte, los precios internacionales de carne vacuna se mantendrían en los actuales valores, que por otra parte son elevados respecto de los históricos. Importa destacar, que con excepción de la soja, el resto de los productos agrícolas considerados (maíz, trigo y arroz) se mantendrían en los próximos años levemente por encima de su promedio anterior a la pandemia (2015-2019), en dólares corrientes.



¹² Banco Mundial-Commodity Prices (agosto 2025) y Banco Mundial Commodity Price Data (agosto 2025).

El análisis de las existencias de granos, así como la previsión de la oferta, el consumo y el comercio, resultan en un insumo relevante a los efectos de prever el posible comportamiento de los precios en el corto plazo.

Según surge de la información sistematizada por el Consejo Internacional de Cereales (IGC por sus siglas en inglés)¹³, se proyecta una producción mundial total de granos (trigo y cereales secundarios) para 2025/26 de unas 2.400 millones de toneladas. Esta proyección particularmente elevada refleja principalmente la mejora de las previsiones de superficie y rendimiento de maíz en EE. UU., pero también con aumentos relativamente menores en el caso del trigo, el sorgo y la avena. Los cambios en el uso de granos absorben más de la mitad del aumento de la oferta, incluyendo aumentos en la demanda para raciones y el uso industrial.

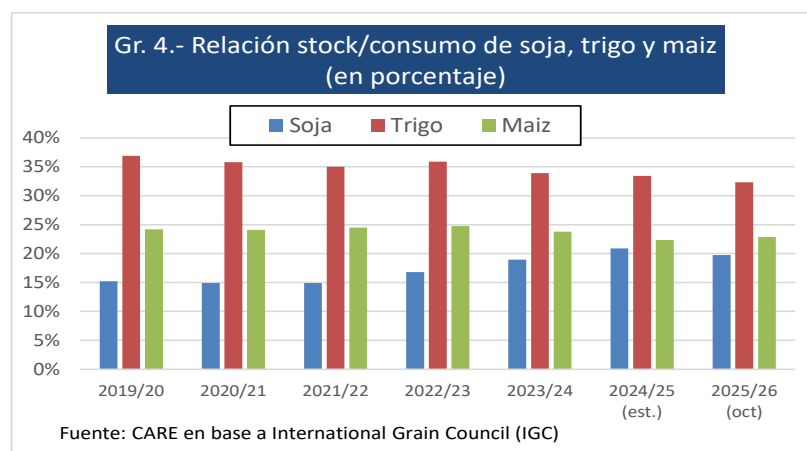
Para el caso del maíz, se proyecta un aumento de las existencias (+6%) como consecuencia de las buenas condiciones climáticas y el buen estado del cultivo en EE.UU., así como el mayor ritmo para la cosecha en Brasil y las mejores previsiones para la producción en Ucrania. El resultado de esta recuperación de los stocks explica el debilitamiento reciente de los precios, situación que se mantendría en el corto plazo.

Para el caso del trigo se prevé que la producción mundial se eleve en 2025/26 a una cifra sin precedentes de 811 millones de toneladas (+0,4%), pero se espera que el incremento previsto en el consumo que podría provocar una nueva disminución de las existencias al cierre, que podría contribuir a mejorar los precios.

Para el caso particular de la soja, el IGC informa que la producción mundial en 2025/26 alcanzaría un máximo histórico de 430 millones de toneladas (+0,5%). Ante el crecimiento neto de la oferta total, cabe esperar que tanto el consumo como las existencias se eleven a cifras récord, pero manteniéndose seguramente la presión sobre los precios.

Para el caso del arroz, la relación stock consumo para 25/26 se mantendría en niveles similares a los del año anterior, por lo que no se deberían observar mayores cambios respecto de la situación vigente.

En el cuadro siguiente se presenta la evolución de la relación del ratio stock/consumo y la proyección esperada para la zafra 2025/26, para los principales granos.



¹³. Grain Market Report. 21 de Agosto de 2025

Perspectivas de largo plazo

CARE consultó diversas fuentes de información¹⁴, y todas ellas coinciden en que los factores que explicaron la recuperación coyuntural de los valores hasta mediados de 2022, ya no están operando y los precios internacionales reales de los principales productos agrícolas reanudarán previsiblemente su tendencia a disminuir ligeramente a lo largo de los próximos 10 años. En consecuencia, se mantienen las previsiones de largo plazo sin mayores cambios respecto de los informes anteriores, respecto de que el **crecimiento de los precios nominales para los próximos 10 años no lograría compensar la devaluación del dólar, cayendo levemente en términos reales.**

En julio de 2025 se publicaron “Las Perspectivas Agrícolas 2025-2034 de la OCDE y la FAO”, documento que ofrece una evaluación de las perspectivas a diez años para los mercados de productos básicos agrícolas. El informe analiza las tendencias de los factores demográficos y económicos que influyen en la oferta y la demanda de productos agrícolas. No obstante, el informe no incorpora los probables impactos de los acontecimientos recientes, incluidos los cambios en la política comercial y la mayor incertidumbre económica. Si estas incertidumbres persisten o se intensifican, podrían afectar a los mercados agrícolas mundiales en el mediano plazo a través de canales macroeconómicos como la inflación, los tipos de cambio y las trayectorias de crecimiento global.

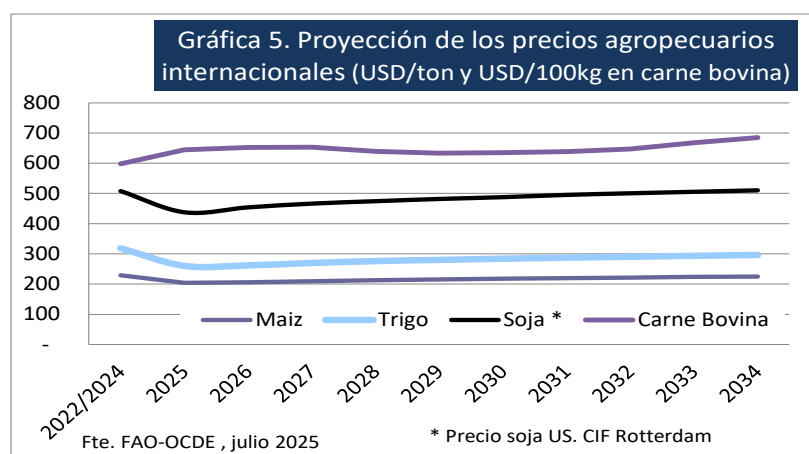
Los principales contenidos de ese último informe son los siguientes:

- El consumo total de productos agrícolas y pesqueros se estima que crecería un 13 % con respecto a los niveles actuales para 2034, y casi la totalidad de este aumento se produciría en los países de ingresos bajos y medios. Mientras que la mitad del crecimiento del consumo en los países de ingresos medios se atribuye al aumento per cápita, tres cuartas partes del crecimiento en los países de ingresos bajos se basa en el crecimiento demográfico.
- Se espera que el aumento de los ingresos disponibles y la urbanización, en particular en los países de ingresos medios, provoquen cambios en los hábitos alimentarios hacia alimentos más diversos y nutritivos, incluidos los productos ganaderos y pesqueros.
- Para satisfacer la creciente demanda, se proyecta que la producción agrícola y pesquera mundial se expanda un 14 % a durante la próxima década, y se espera que los países de ingresos medios sigan siendo las principales fuentes de expansión agrícola mundial. Estos cambios estructurales en la producción estarán impulsados por una combinación de la adopción gradual de tecnologías innovadoras y mejoradas, inversiones de capital y un uso más intensivo de fertilizantes, raciones y otros insumos. El crecimiento de la producción agrícola se basará principalmente en el aumento de la productividad, pero también se prevé una expansión de la superficie de cultivo y del stock ganadero, especialmente en África y el sur de Asia, donde persisten las limitaciones de acceso a tecnologías agrícolas modernas.

¹⁴. Perspectivas Agrícolas FAO-OCDE 2025-2034 (julio de 2025); USDA Agricultural Projections to 2034 (febrero 2025); Banco Mundial-Commodity Prices (Agosto 2025) y FAO- Índice de Precios de los Alimentos.

- La proyección a mediano plazo supone una modesta disminución de los precios reales anuales promedio de los productos agrícolas, como resultado de las continuas mejoras de la productividad promedio que reducen los costos de producción. La evolución de los precios reales también reflejará la volatilidad asociada a los impactos de las perturbaciones climáticas, las interrupciones de la cadena de suministro y las tensiones geopolíticas.

En la siguiente gráfica se presenta la proyección de los precios internacionales en dólares corrientes realizado por FAO-OCDE en base a los supuestos considerados.



En febrero de 2025 el USDA presentó sus proyecciones agrícolas al 2034 (USDA Agricultural Projections to 2034). El informe refiere a la situación interna del país y realiza proyecciones de la producción y del comercio agrícola, así como también los precios internos para sus productores. Las proyecciones se basan en supuestos específicos, incluido un escenario macroeconómico, la política estadounidense existente y los acuerdos internacionales vigentes.

Las proyecciones del USDA suponen un escenario muy similar al de FAO-OCDE. En general estiman que los precios del trigo, el maíz y la soja seguirían cayendo lentamente hasta 2025 o 2026, para luego crecer levemente, aunque por debajo de la inflación. Para el caso particular del arroz y la ganadería, se espera una mayor caída, culminando al final del período por debajo de los precios actuales. Cabe recordar que las proyecciones en el caso de las realizadas por el USDA refieren a los precios domésticos que reciben los productores americanos, por lo que los mismos pueden estar afectados por la demanda interna o por otros factores, y no tanto por el precio internacional.

FAO-OCDE y USDA proyectan precios a 2034, y según estas fuentes al final del período los valores estarían en niveles por debajo de los récords de 2022 y también del promedio de 2022-2024, con excepción de la carne bovina.

En el siguiente cuadro se presenta cual sería la evolución esperada en los precios según estas fuentes consultadas, partiendo de los niveles de 2024-2025.

Cuadro 12. Tasa anual de evolución de los precios proyectadas para los próximos 10 años

Cultivo	FAO-OCDE	USDA
Maíz	1,1%	1,1%
Soja	1,7%	0,5%
Trigo	1,4%	0,6%
Carne Bovina	0,7%	-1,7%
Arroz	1,0%	-0,6%

Fuente: CARE en base a USDA y FAO-OCDE

Nota: Incremento acumulativo anual

FAO-OCDE son precios internacionales período 2025-2034

USDA son precios internos período 2025-2034.

La tendencia de largo plazo parece estar relativamente clara, no obstante eso no implica que por situaciones coyunturales la trayectoria de los precios vaya a mostrar desvíos.

b) Sobre el precio de la tierra

Las perspectivas de demanda internacional por tierra siguen siendo alentadoras y ubicarían los precios en niveles crecientes para el corto y mediano plazo. Esto es consecuencia de las dificultades que existen para la expansión de la frontera agrícola, sumado a la necesidad de un uso racional y sostenible del recurso suelo. Esto no implica que puedan existir variaciones de corto plazo que la aparten de esa tendencia, como consecuencia de la evolución de diversas variables que puedan afectar los precios nominales de la tierra, como por ejemplo: las tasas de interés, la devaluación de las monedas, la inflación internacional o el precio de los commodities.

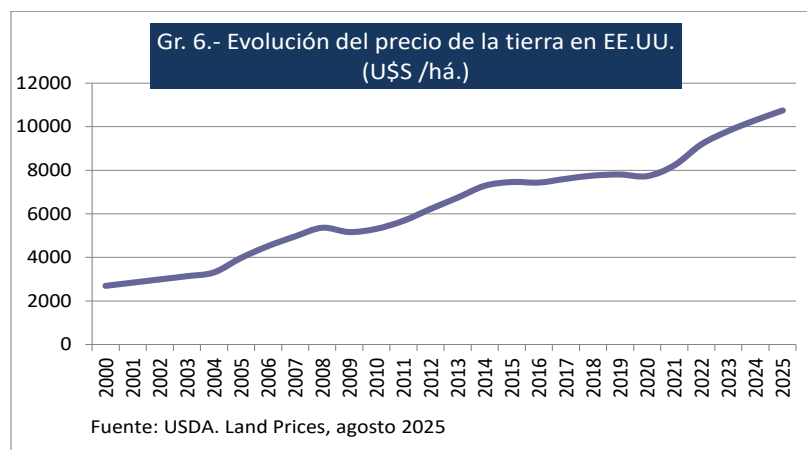
En este caso se actualiza el comportamiento de los precios en diferentes países considerados de importancia, en el entendido de que sus tendencias podrían generar información respecto de lo que podría ocurrir en nuestro país.

En lo que respecta al precio de la tierra en Estados Unidos, en lo que va del siglo XXI se observa una continua fase ascendente, con alguna excepción (2009 y 2015) en donde se verificaron mínimas reducciones, pero que no modifican la tendencia. El precio en Estados Unidos cayó únicamente en los primeros años de la década del ochenta ante el cambio de la política monetaria denominado "Plan Volker" y en menor medida, en la crisis financiera de Lehman Brothers y en el pandemia del Covid 19. En todos los casos las reducciones de precios fueron muy moderadas se revirtieron en pocos años.

Durante el período 2000-2025, el incremento acumulativo anual del precio de la tierra en EEUU en dólares corrientes fue de un 5,69% anual, valor superior al de la inflación de la moneda norteamericana (2,55% anual en promedio), lo que determina un incremento real anual del 3,06% en los últimos 25 años.

El precio de la tierra (promedio) se había mantenido relativamente estable entre 2017 y 2020, con aumentos mínimos en el entorno a la inflación del dólar, pero en los últimos 5 años los valores se recuperan fuertemente mejorando en términos reales, y también acompañando la mayor inflación. Entre 2020 y 2025 el valor de la hectárea promedio lleva acumulado un aumento de un 39%; si se analizan por separado las tierras agrícolas de las ganaderas, las primeras tuvieron entre 2020 y 2025 un aumento del 43,5% mientras que las segundas un 37,1%.

El último informe del USDA¹⁵ que reporta precios de 2025, da cuenta de un incremento de un 4,32% para el promedio de las tierras, respecto del año anterior. Por su parte, las tierras de uso agrícola aumentaron un 4,67% mientras que las de uso ganadero un 4,92%.



El USDA, reporta también el comportamiento de los precios de las tierras irrigadas y sin riego. Para el caso concreto de las tierras del “Corn Belt” (Missouri), el USDA en su reporte de agosto de 2024, muestra que los precios de las tierras irrigadas se ubican en promedio un 29% por encima de las no irrigadas.

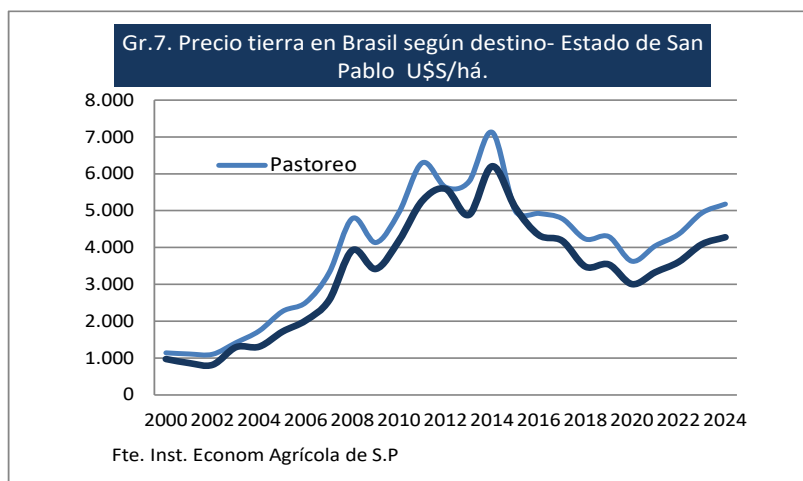
Cuadro 13. Precio de la tierra regada y no regada en el Corn Belt de EEUU (USD/ha)						
	2020	2021	2022	2023	2024	Variación 2024/23
Regada	11.713	12.059	13.591	14.184	14.826	4,5%
No regada	8.476	9.291	10.576	11.392	11.861	4,1%
Variación porcentaje	38%	30%	29%	25%	25%	
Fuente: elaborado en base a datos de USDA, Land Prices, Agosto 2024						

Fuente: elaborado en base a datos de USDA, Land Prices, Agosto 2024

El comportamiento del precio de la tierra en Brasil, está por lo general afectado por el efecto del tipo de cambio, en la medida que en ese país la cotización del recurso se realiza en su moneda (reales). Por ello, las fluctuaciones pueden ser amplificadas por este efecto. El precio en dólares muestra un crecimiento sostenido hasta el año 2014 para luego comenzar a caer hasta 2020, en un comportamiento similar al ocurrido en Uruguay. A partir de 2020 comienza a recuperarse en forma importante (12% en 2021, 8% en 2022 y 13% en 2023), pero aún se mantiene muy por debajo de los valores máximos.

En 2024, el Instituto de Economía Agraria de San Pablo reporta un incremento del precio de la tierra de un 9% en reales. No obstante cabe recordar que en los últimos meses de 2024 la moneda brasileña mostró una fuerte devaluación frente al dólar, motivo por el cual el valor al finalizar el año muy probablemente estuviera por debajo del año anterior (2023) en dólares. En el grafico se considera el valor promedio del año de la tierra y también el promedio del tipo de cambio, por lo que el 2024 sigue mostrando un leve aumento (aproximadamente un 5% en dolares).

¹⁵ . USDA Land Prices, Agosto 2025



La historia económica reciente de Argentina ha hecho imposible disponer de una serie de precios actualizada y confiable de la tierra. La alta volatilidad de las políticas, las elevadas detracciones a las producciones agrícolas, los desajustes macroeconómicos y las restricciones al manejo de las divisas, generaron distorsiones en los valores que nada tienen que ver con la tendencia que deberían tener los precios de los campos. Los cambios que se están realizando en la política económica probablemente permitan en el mediano plazo retomar series confiables.

Sobre la base de algunos trabajos técnicos a los cuales CARE tuvo acceso, en un período de 55 años (1956 a 2011) el precio de la tierra agrícola (de muy buena calidad) en Argentina, aumentó a un ritmo promedio de 3,5% acumulativo anual en términos reales.

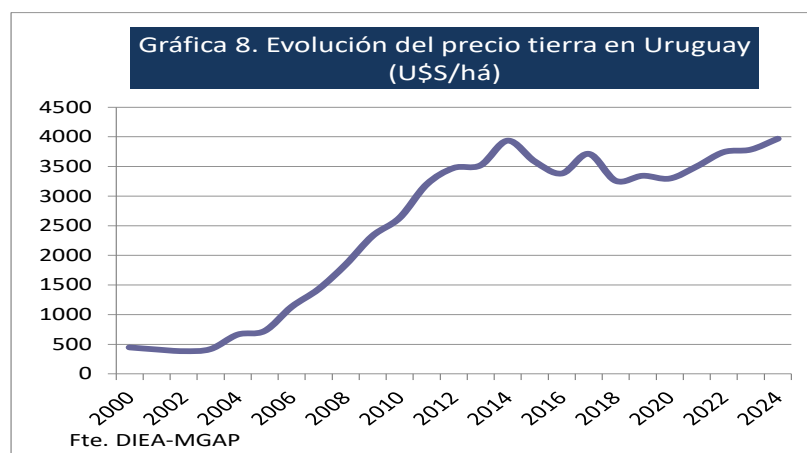
La Cámara Argentina de Inmobiliarias Rurales (CAIR), institución que analiza la evolución de ese mercado, informa que la actividad del mercado (no refiere a precios sino a transacciones) se ha venido recuperando en forma sostenida desde el 2024, como resultado directo del cambio de administración. El índice de actividad que estima la Cámara¹⁶, se ubicaba en julio de 2025 en 51,9 frente a los 21,5 puntos en que había cerrado en diciembre de 2023.

El mercado de campos en Argentina mantiene su atractivo, respaldado por la firmeza en la demanda, la diversificación de intereses y un entorno macroeconómico que, si se consolida, podría fortalecer aún más la ponderación de los activos rurales. La clave parece estar en garantizar la previsibilidad jurídica y estabilidad económica para sostener este proceso en el tiempo. Según informa la Cámara, algunas áreas ya presentan indicios de un proceso lento de revalorización paulatina. Esta tendencia se encuentra íntimamente ligada a las expectativas económicas y políticas del actual gobierno, siendo su alcance y duración dependientes del desempeño en estos ámbitos

¹⁶ El "Índice de actividad del mercado inmobiliario rural" (InCAIR) es un índice mensual que refleja la "actividad" del mercado. Se toma como base de referencia máxima 100 puntos, correspondientes al pico de máxima actividad histórica. No refleja precios/valores, solo actividad de mercado. Se comenzó a medir a partir del mes de noviembre del 2013.

A partir de 2021 el precio de la tierra en el Uruguay parece retomar su tendencia histórica de crecimiento, al aumentar un 6,2% en ese año y luego un 6,9% en 2022, guarismos seguramente influidos por el repunte de los precios internacionales, por el fortalecimiento del peso uruguayo con respecto al dólar, moneda con la que se realizan las transacciones de campos, así como también por la alta inflación internacional.

En 2023 el incremento en el precio de la tierra es de 1,1% y en 2024 vuelve a aumentar en un 4,9%. Cabe destacar, que el precio de la tierra en 2024, en términos nominales, supera levemente (+0,8%) el récord histórico de 2014.



Existen otras fuentes de información realizadas por consultoras y operadores del mercado¹⁷, que utilizando diferentes criterios de tasación estiman valores de campos de características similares y teniendo en cuenta los diferentes destinos productivos. Las metodologías más utilizadas son: la comparación de ventas reales de campos similares y la valuación según las rentas esperadas. En general el valor de mercado surge de la integración de ambas metodologías. Del estudio de varias tasaciones de campos a las cuales CARE tuvo acceso, los resultados obtenidos están alineados con la información suministrada por DIEA.

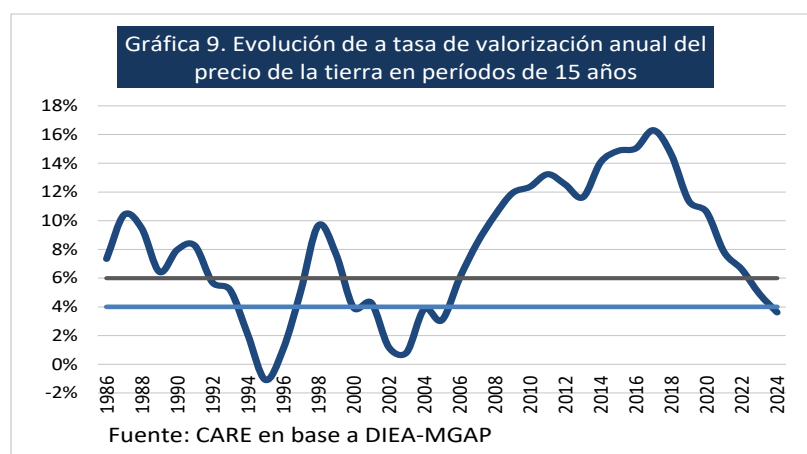
El informe del mercado de tierras del primer semestre de 2025 realizado por la consultora Agroclaro y publicado por El País, indica que se hicieron 62 negocios de compraventa de campos por un total de 66.500 hectáreas, incluyendo campos agrícolas, ganaderos y forestales. Según dicho informe, existiría una cierta estabilidad en los valores, aunque se observa una mayor demanda por campos con elevado potencial agrícola y buena ubicación en el litoral y litoral sur. Por otra parte, los campos ganaderos tienen menor presión de la demanda y a nivel general se han mantenido estables en sus valores durante el último año. Los campos forestales mantienen una buena demanda y se comercializan rápidamente.

La valorización del precio de la tierra es un componente muy importante de ingreso final del fideicomiso (71,5%) por lo que lo que finalmente ocurra con su comportamiento tendrá una contribución sustancial con el retorno final de la inversión. El modelo financiero supuso una valorización acumulativa anual de un 6% (en dólares corrientes) durante 15 años, por lo que resulta importante conocer que ha sucedido en el pasado como forma de tener una cierta aproximación con lo que pueda ocurrir en el futuro.

¹⁷. SERAGRO, Agroclaro, Consur y operadores privados

Para ello CARE analizó con la información de los precios de la tierra (en dólares corrientes) de una serie de más de 50 años (1970 a 2024) la variación anual en períodos de 15, en donde se observa lo siguiente:

- En promedio, la evolución anual del precio de la tierra en períodos móviles de 15 años fue de 7,9%.
- En la serie aparecen 9 años en donde el aumento acumulativo anual en periodos de 15 años es menor al 4%, valor sobre el que CARE recalculó la TIR. Esto ocurrió en 2024 para campos que habían sido comprados en el año 2009.
- También aparecen 13 años (un 34%) en donde el aumento acumulativo anual en periodos de 15 años es menor al 6%. El último valor por debajo de 6% es en 2024 (3,6%)



Importa destacar, que esta serie de precios de la tierra es un promedio nacional y por lo tanto no considera cambios en el valor de la misma por concepto de mejoras en el uso del suelo y mucho menos el desarrollo del riego, por lo que este comportamiento no debería trasladarse en forma lineal a las tierras de este fideicomiso, sino solamente considerarlo como una información adicional. Finalmente, como ya se informara, el Contrato de Fideicomiso considera la posibilidad de extender el plazo por hasta tres años más, pudiéndose evitar de esta forma que se deba vender en una coyuntura muy desfavorable.

CARE entiende que si bien cabe esperar para el mediano y largo plazo aumentos sostenidos en los precios de la tierra, éstos no serían de similar magnitud que el pasado. Muy probablemente los aumentos de precios compensarán la inflación de largo plazo de Estados Unidos, más un pequeño componente por incremento de la productividad de la tierra, de esta forma se deberían ubicar entre el 3 y el 4% anual. Para este caso en particular la realización de las represas y las inversiones en infraestructura de riego podrían mejorar ese porcentaje. Esto no implica que puedan existir períodos de mayores o menores tasas anuales de crecimiento.

2. Las políticas públicas, el riesgo político

El riesgo de políticas públicas sería la amenaza, de parte del Estado, de actuar contra las modalidades de propiedad y explotación que propone el fideicomiso. En este sentido, no surgen elementos que puedan hacer suponer que el gobierno pueda tomar medidas de política que atenten contra este tipo de emprendimiento.

Riesgo de Entorno: *En conclusión el riesgo de entorno tanto en lo que refiere a los mercados como a las políticas públicas se considera bajo.*

VI. CALIFICACIÓN DE RIESGO

El dictamen se construye a partir de la asignación de ponderadores y puntajes a los factores de riesgo que integran cada área de riesgo (los títulos, la fiduciaria y el agente/aparcero, los activos subyacentes y el flujo de fondos, y el entorno). Dispuestos en una matriz, los indicadores de cada factor en cada área de riesgo, van generando puntajes a juicio del comité calificador que van conformando el puntaje final. Éste se corresponde con una nota de acuerdo al manual de calificación. En la matriz de calificación, las áreas se dividen en factores, y estos en indicadores.

En función del análisis de los principales riesgos identificados en cada sección; teniendo presente los diversos enfoques técnicos -jurídicos, cualitativos y cuantitativos - tanto los presentados por el estructurador como los realizados por CARE; con la información públicamente disponible; el comité de calificación de CARE entiende que los títulos recogen la calificación BBB.uy¹⁸ de la escala de nuestra metodología. Se trata de una calificación de grado inversor.

Comité de Calificación



Ing. Julio Preve



Cr. Martín Durán Martínez



Ing. Agr. Adrián Tambler

¹⁸. **BBB. uy.** Se trata de instrumentos que presentan un riesgo medio bajo para la inversión, ya que evidencian un desempeño aceptable y suficiente capacidad de pago en los términos pactados. El propio papel, la condición de la administradora y de las empresas involucradas, la calidad de los activos, su capacidad de generar los recursos y la política de inversiones, y las características del entorno, dan en conjunto moderada satisfacción a los análisis practicados, sin perjuicio de alguna debilidad en cualquiera de las cuatro áreas de riesgo. Podría incrementarse el riesgo del instrumento ante eventuales cambios previsibles en los activos o sus flujos, en los sectores económicos involucrados, o en la economía en su conjunto. La probabilidad de cambios desfavorables previsibles en el entorno es de baja a media baja, y compatible con la capacidad de la administradora de manejarlos aunque incrementando el riesgo algo más que en las categorías anteriores. **Grado de Inversión mínimo.**