

**ACTUALIZACIÓN DE
CALIFICACION DE RIESGO DE
CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN
EN EL DOMINIO FIDUCIARIO DEL
“FIDEICOMISO FINANCIERO
TIERRAS IRRIGADAS II”**

Montevideo, marzo de 2026

4	RESUMEN GENERAL
7	I INTRODUCCIÓN
13	II EL FIDEICOMISO Y LOS TITULOS DE PARTICIPACION
15	III LA ADMINISTRACION
20	IV EL ACTIVO SUBYACENTE Y EL FLUJO DE FONDOS
26	V EL ENTORNO
39	VI CALIFICACIÓN DE RIESGO

Actualización de la Calificación de Oferta Pública 30 - marzo - 2026

Denominación:	Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas II
Fiduciario:	TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.
Fideicomitente/Agente/Aparcero:	Bearing Agro S.A.
Entidad Registrante y Agente de Pago:	TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.
Plazo del Fideicomiso:	15 años prorrogable por tres más.
Entidad Representante:	Bolsa de Valores de Montevideo.
Títulos emitidos:	Certificados de participación escriturales
Moneda:	Dólares americanos
Fecha de Emisión:	28 de diciembre de 2018.
Importe emitido:	USD 144.375.000 (ciento cuarenta y cuatro millones trescientos setenta y cinco mil dólares).
Distribuciones:	Bianuales, cuando corresponda.
Activos del Fideicomiso:	Inmuebles rurales, infraestructura de riego, arrendamientos, entre otros.
Calificación de Riesgo:	BBB.uy
Comité de Calificación:	Julio Preve, Adrián Tambler y Martín Durán.
Vigencia de la Calificación:	30 de noviembre de 2026 ¹ .
Manual utilizado;	Manual de Calificación de Finanzas Estructuradas Administradas por Terceros ² .

¹. La calificación otorgada puede estar sujeta a modificación en cualquier momento según se deriva de la metodología de trabajo de CARE.

². Disponible en www.care.com.uy

Resumen General

CARE ha actualizado la calificación de los certificados de participación en el dominio fiduciario del Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas II manteniendo la calificación BBB.uy de grado inversor.

El objeto del fideicomiso fue la obtención de recursos para la compra de predios productivos en los que se invierte en riego para la producción, principalmente agrícola, generando rentas a través de contratos de aparcería con el aparcerero (Bearing Agro S.A.).

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 como fuera analizado en el informe jurídico anexo en la calificación original³.
- De modo especial se evalúa la capacidad de gestión del agente/aparcerero, Bearing Agro que resulta crucial para el proyecto y pondera de modo significativo en la calificación. La empresa viene mostrando capacidad de llevar adelante el proyecto y los avances logrados están razonablemente alineados con el plan de negocios propuesto. Asimismo, ejecuta un emprendimiento de las mismas características que éste, a través del Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas, que también viene siendo calificado por CARE con nota de grado inversor.
- Un negocio que desde el punto de vista económico-financiero para el inversor soportó los stresses ajenos al negocio a los que razonablemente la emisora y la calificadora sometieron al proyecto en la calificación original. El operador presenta en esta oportunidad una nueva actualización del flujo financiero con información real hasta el 31 de diciembre de 2025, proyectando una TIR del 9,1% para el inversor. CARE sensibilizó el flujo con los criterios que generalmente considera para hacer proyecciones de largo plazo, estimando una TIR para el inversor de entre 6,6 y 6,7%, valor que resulta menor a la calculada por el operador, pero se mantiene en rangos aceptables comparando razonablemente con diversos costos de oportunidad del capital.
- Se trata de 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 señala entre otras cosas la virtual ausencia de vacancia en la explotación de los campos por la forma en la cual está diseñado, y el establecimiento de una renta mínima que opera en situaciones de muy baja producción.
- Se destaca la alineación de incentivos entre el Fideicomiso y el agente/aparcerero ya que éste último se comprometió a mantener una participación en el patrimonio del fideicomiso por 5.625.000 dólares, no pudiendo enajenar sus Certificados de Participación sin la autorización de los beneficiarios mayoritarios; si se autoriza a transferirlos a sus accionistas⁴.

³. Ver www.care.com.uy

⁴. En el contrato original, el compromiso había sido de adquirir certificados de participación por el 7,5% del monto total de emisión de la oferta pública con un máximo de 11.250.000 dólares, comprometiéndose a mantener su participación en el patrimonio del Fideicomiso por un plazo mínimo de 5 años contados a partir de la fecha de adjudicación de los CP. Ese punto del contrato fue modificado en julio de 2020 y en abril de 2021.

- El Fideicomiso ha adquirido un total de aproximadamente 19.000 hectáreas en 6 establecimientos, unas mil hectáreas por debajo de lo establecido en el prospecto. Las inversiones en riego se encuentran operando normalmente en todos los predios, los que están siendo explotados en su área agrícola por Bearing Agro. La evolución de las áreas explotadas por el operador ha sido más lenta que lo previsto en el prospecto, lo que se explica por la demora en la entrega de algunos campos. Estos desvíos ya están considerados en el flujo financiero que se analiza.
- En la zafra de cultivos de invierno 25/26 el aparcerero sembró unas 1.400 hectáreas entre colza y carinata (el 96% fue colza), habiendo obtenido los rendimientos esperados. Para la zafra de verano se sembraron unas 8200 hectáreas entre maíz y soja y se reporta que los cultivos se encontraban en buenas condiciones, aunque la falta de lluvias podría impactar negativamente en los rendimientos de la soja de secano. Por su parte, las áreas ganaderas y forestales siguen arrendadas por los mismos productores con contratos a largo plazo. El ingreso del Fideicomiso por concepto de rentas agrícolas de la zafra 25/26, se estima que podría ubicarse en poco casi 3,2 millones de dólares (sin considerar rentas ganaderas y forestales, 1,5 millones adicionales).
- En diciembre de 2025, se llevó a cabo la cuarta distribución de dividendos del Fideicomiso por 2,3 millones de dólares, monto que sumado a las anteriores distribuciones alcanza a la cifra de 13 millones de dólares.
- Se presentó a diciembre de 2025 tasación anual de los 6 establecimientos del fideicomiso. El monto total de los campos y sus mejoras en riego asciende a los 180,5 millones de dólares, representando ello un aumento de un 3,7% con relación al año anterior. La evolución del precio de la tierra y mejoras de los campos del Fideicomiso ha venido aumentando en un 4,0% acumulativo anual, que si bien es menor al valor previsto en el prospecto original, es levemente mayor al verificado para el valor medio de la tierra en país, durante el período transcurrido desde la compra y hasta 2025 (3,8%).
- Los precios de la mayor parte de los productos agropecuarios, 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, 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.

- 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 los vaivenes de la oferta y demanda, el clima, la política comercial y la economía mundial. Los conflictos bélicos recientes muy probablemente también tendrán en el corto plazo efectos sobre los precios y su volatilidad. Los bajos precios agrícolas vigentes durante todo el 2025 fue consecuencia de un desajuste entre la oferta y la demanda, agravado también por la guerra comercial y de aranceles llevada a cabo por los EEUU. Por su parte, los precios de la carne vacuna muestran un comportamiento diferente, con valores elevados y una demanda firme.
- 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 cinco años de aumentos sostenidos. El precio promedio de la tierra reportado por DIEA-MGAP para el 2025, en términos nominales, supera en un 6,2% el récord de 2014.
- En cuanto a las políticas públicas sectoriales, no se perciben riesgos en este sentido.

I. INTRODUCCIÓN

1. Alcance y marco conceptual de la calificación

CARE Calificadora de Riesgo ha sido contratada para actualizar la calificación de los certificados de participación en el dominio fiduciario del fideicomiso financiero nominado "Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas 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 T.I.R.s derivado de múltiples simulaciones razonables para el proyecto, las siguientes 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. Por tanto la nota no depende 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 sigue 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, Martín Durán Martínez y Adrián Tamber. El análisis de las contingencias jurídicas fue realizado, en su comienzo, por el Dr. Leandro Rama Sienra (ver Anexo I de la calificación original).

2. Antecedentes generales y hechos salientes del período.

Antecedentes generales

Como principal antecedente a destacar es que la empresa (Bearing Agro) lleva adelante un negocio de similares características, el Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas, que emitió 50 millones de dólares, explota unas 5.900 hectáreas de campo, que se viene ejecutando sin mayores contratiempos y es también calificado por CARE.

El objeto principal del “Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas II” fue la emisión de certificados de participación de oferta pública, a los efectos de obtener los recursos necesarios para ejecutar el plan de negocios del Fideicomiso que consiste en la adquisición de predios, conforme al protocolo de selección de campos, así como en la financiación de la ejecución de las inversiones en riego.

El Fideicomiso no realiza por sí la explotación de los predios sino que procura generar rentas celebrando contratos de aparcería con el aparcerero, para la actividad principalmente agrícola. Dicha renta deriva de la contraprestación que tiene el Fideicomiso en los contratos de aparcería consistente en el 23% (veintitrés por ciento) de la producción bruta que se obtenga. Las actividades no agrícolas pueden ser realizadas directamente por el aparcerero y/o a través de terceros bajo la responsabilidad del aparcerero, y debe ser aprobada previamente por el Comité de Vigilancia, en cuyo caso el Fiduciario deberá convenir con el aparcerero la modalidad de contratación. A partir de la modificación del contrato del fideicomiso de julio 2020, la explotación agrícola también puede ser realizada por terceros, siempre bajo la responsabilidad del aparcerero y con el aval del Comité de Vigilancia.

El porcentaje de la retribución pagadera bajo los contratos de aparcería con relación a la producción agrícola, es susceptible de un incremento, en lo que respecta a los cultivos de soja y maíz sembrados en el área regada, cuando el volumen de producción supere determinados parámetros que están establecidos en el contrato. El porcentaje máximo alcanza al 27%.

El contrato de Fideicomiso prevé pagos mínimos agrícolas del aparcerero. Este pago mínimo es el equivalente en dinero al precio de 600 kilos de soja por hectárea efectivamente explotada con dicho grano por año agrícola y a 1.200 kilos de maíz por hectárea para el caso del área explotada con ese cultivo (en ambos casos el precio a considerar por el grano es “bruto”, no se consideran los eventuales costos de comercialización). Respecto de la actividad pecuaria, es de aplicación un pago mínimo ganadero, a ser acordado entre el Fiduciario y el aparcerero, en base a la opinión del Comité de Vigilancia.

Al vencimiento del plazo del Fideicomiso, ya sea el plazo original (15 años) o su prórroga (máximo de tres años), se procederá a la liquidación del Patrimonio Fiduciario, para lo cual se procederá a enajenar los predios.

Respecto del ingreso bruto total estimado, un 76% correspondería aproximadamente a la venta de la tierra al final del proyecto, y un 24 % a los ingresos por aparcería.

El 21 de diciembre de 2018 se realizó la suscripción de los certificados de participación del Fideicomiso.

El Fideicomiso firmó en el año 2019 un contrato de arrendamiento forestal con Montes del Plata (Eufores S.A.) para el arrendamiento de aproximadamente 3.110 hectáreas aptas para forestación. El precio del arrendamiento inicial fue de USD 150 por hectárea efectiva arrendada por año, ajustándose anualmente en base a la evolución del precio internacional de la celulosa.

El 7 de julio de 2020 se realizó la Asamblea de Beneficiarios en la cual por unanimidad se aprobó la modificación del contrato del fideicomiso, el que se firmó el 14 de julio. Las principales modificaciones fueron:

- o **Forma de retribución del los contratos de aparcería.** Se establece que para el caso de los cultivos de invierno la forma de retribución de esos contratos se acordará en cada zafra, si no hay acuerdo previo se retribuye igual que los cultivos de verano.
- o **Actividad agrícola por terceros.** Se acuerda permitir que terceros distintos al aparcerero puedan realizar actividad agrícola en los predios del Fideicomiso.

El 6 de abril de 2021 se realizó una Asamblea de Beneficiarios en la cual se resolvió realizar ciertas modificaciones al contrato de Fideicomiso. El 14 de abril de 2021 se firmó la modificación del contrato que tuvo por objeto disminuir el monto máximo de la emisión pasándose de 150.000.000 dólares a 144.375.000 dólares. Asimismo libera parcialmente a Bearing Agro de su obligación de integrar CPs por hasta la suma de USD 11.250.000, acordando que dicha empresa integre CPs por hasta la suma de USD 5.625.000. En octubre de 2023 se realizó la última integración de Certificados de Participación por un total de USD 3.887.784, completándose el monto máximo de 144.375.000 dólares.

Dos predios fueron adquiridos con contratos vigentes de arrendamiento, motivo por el cual no pudieron empezar a ser explotados inmediatamente por el aparcerero, aunque si se pudo ir avanzando en las inversiones en riego. Uno de ellos entró en producción en la campaña de invierno 22/23 y el otro en la campaña de verano 23/24.

El 27 de mayo de 2021 el Fideicomiso celebró otro contrato de arrendamiento de inmuebles rurales con Eufores S.A., por el cual este toma en arrendamiento 1.070 hectáreas de uno de los establecimientos, para la producción forestal. El plazo del contrato es de 30 años a contar desde la entrada en vigencia del mismo.

El 25 de enero de 2022 se realizó una asamblea de beneficiarios del fideicomiso que tuvo por objeto cambiar la integración del comité de vigilancia y la forma de ajuste de sus honorarios. Hasta ese momento el comité de vigilancia era Pablo Gorriti y a partir del cambio la responsabilidad será de GBR AGRO SRL, una sociedad de la cual éste es socio.

El 26 de mayo de 2022 se realiza una nueva asamblea de beneficiarios del fideicomiso con el objetivo de modificar algunos puntos del contrato del Fideicomiso, los que son aprobados por unanimidad. Los principales aspectos modificados son:

- o El fiduciario podrá otorgar derechos de usufructo -incluso gratuitos- en forma directa a favor de terceros, con la recomendación del operador y el comité de vigilancia, siempre que se encuadre dentro de un proceso de compra de un nuevo predio.
- o El fiduciario podrá dentro de un proceso de compra de un predio, tomarlo en arrendamiento o comodato para que integren el patrimonio fiduciario, siempre y cuando pueda subarrendarlo, firmar contratos de aparcería, cumpliendo con el normal desarrollo del plan de negocios.

- o Las servidumbres mineras no serán impedimentos para la compra de un predio, siempre que el operador y el comité de vigilancia entiendan que ello no impide el normal desarrollo del plan.

En junio de 2022 culminó el proceso de cambio en el directorio de Bearing Agro el cual se efectivizó a partir del 11 de agosto de 2022. Estos cambios no alteran el juicio favorable al funcionamiento de la firma administradora.

En julio de 2022 se concretó la compra del sexto establecimiento ubicado en el departamento de Soriano con un área de 1.714 has a USD 9.700 por ha. Con la compra de este último campo y las inversiones proyectadas, se completaron las inversiones a realizar con la emisión prevista en el fideicomiso.

El prospecto del fideicomiso proyectaba la adquisición 20.079 hectáreas de campos a un valor de USD 6.210 por hectárea. Finalmente se adquirieron 19.025 y el precio promedio de compra fue de a USD 5.963 por ha, levemente por debajo de lo proyectado, como consecuencia de la adquisición de campos con una mayor área de aptitud forestal y por consiguiente, a un menor precio del previsto en el prospecto original. El aumento del área forestal fue definido en conjunto con el Comité de Vigilancia en función a las buenas tasas de retorno prevista para los campos adquiridos.

En el siguiente cuadro se presenta el uso del suelo proyectado con la explotación completa de los predios y se compara con lo previsto en el prospecto.

Cuadro 1: Uso del suelo (prospecto vs real)						
Area	Prospecto		Real al 31/12/2025		Diferencia real prospecto	
	Hectáreas	Porcentaje	Hectáreas	Porcentaje	Hectáreas	Porcentaje
Agricultura bajo riego	7.978	40%	5.820	31%	(2.158)	-27%
Agricultura de secano	3.769	19%	2.386	13%	(1.383)	-37%
Ganadería	3.433	17%	4.473	24%	1.040	30%
Forestación	1.718	9%	4.027	21%	2.309	134%
Caminos, reservas, etc.	3.181	16%	2.319	12%	(862)	-27%
TOTAL	20.079	100%	19.025	100%	(1.054)	-5%

Fuente: El Operador

La proporcionalidad de áreas por actividad con respecto al prospecto presenta una disminución del área agrícola y un aumento del área forestal.

En setiembre de 2022 se realizó la primer distribución de fondos del Fideicomiso a los inversores por 3,1 millones de dólares. Luego de la distribución de fondos correspondiente a 2025, al 31 de diciembre de ese año se llevaban distribuidos un total de 13 millones de dólares.

El 22 de junio de 2023 se celebró una Asamblea de Beneficiarios mediante la cual se aprobó el contrato de arrendamiento rural por 214 has ganaderas, 118 has agrícolas y las instalaciones de tambo.

El 24 de julio de 2023 se realizó una asamblea de beneficiarios en la que se aprobó un cambio en el contrato de fideicomiso, aprobado por el BCU con fecha 14 de agosto de ese año. Las modificaciones refieren a modificar las fechas de pago periódicas del Fideicomiso, que no serán fijas sino definidas en cada oportunidad.

El contrato de fideicomiso habilita a que el fideicomiso pueda endeudarse en hasta un 30% de los activos que integren el patrimonio fiduciario, por el momento se ha decidido no asumir endeudamiento.

A partir de la campaña 24/25, se incorporaron a la producción agrícola bajo la explotación de Bearing Agro las áreas bajo riego de los campos de Santa Emilia y Daca, luego de finalizadas las obras y la puesta en marcha de los equipos de riego.

En marzo 2024 se analizó y aprobó por parte del Fideicomiso la inversión en 12 plantas fotovoltaicas de paneles solares a ser construidas en tres de los predios. La inversión aprobada fue por 1.650.000 US\$ y la empresa a cargo del suministro de los materiales y construcción de los parques fotovoltaicos fue Eryg. El armado de los equipos comenzó en el primer semestre de 2025 y las inversiones se realizaron en los establecimientos Selva Negra, Monzón y Sauce viejo.

Hechos salientes del período

- En la zafra de invierno 25/26, el operador sembró 1.348 hás de colza y 55 hás de carinata. El desarrollo y rendimiento de los cultivos en casi todos los campos estuvo alineado con el presupuesto, generando márgenes positivos que se distribuyeron entre el operador y el fideicomiso en partes iguales, como estaba acordado para los cultivos de invierno.

Cuadro 2: Área de cultivos de invierno de Bearing Agro y rendimientos obtenidos zafra 25/26

Cultivo	Hás	Rendimiento tt/ha	Producción Toneladas	Renta Agrícola Estimada USD
Colza	1.348	1,97	2.655	69.798
Carinata	55	2,16	119	9.029
TOTAL	1.403		2.774	78.827

Fuente: El operador

Nota: Renta del Fideicomiso es el 50% del margen neto del cultivo

- La zafra de verano 2025/2026 (soja y maíz) se proyectó tomando como referencia un escenario climático de falta de lluvias. Las represas estaban completas lo que permitió afrontar la campaña con la certeza de poder cubrir la demanda del maíz, cultivo que tiene mayor requerimiento de agua. En esta campaña se retomó la rotación de cultivos habitual, destinando la mitad del área de riego a la siembra de maíz y la otra mitad a la siembra de soja. Según informa el operador los cultivos se desarrollaron en buenas condiciones, pero proyecta que la falta de lluvias registradas en el verano 2026 impacte negativamente en el rendimiento de la soja de secano. El ingreso a percibir por parte del fideicomiso es en el caso de los cultivos de verano se estimó en el 23% de lo producido.

Cuadro 3: Area de cultivos de verano del Bearing Agro y rendimientos esperados para la zafra 25/26

Cultivo	Hás	Rendimiento tt/ha	Producción Toneladas	Renta Agrícola USD
Soja	4.909	2,60	12.785	1.102.715
Maiz	3.297	10,68	35.227	1.984.987
TOTAL	8.206		48.012	3.087.702

Fuente: El operador

Nota: La renta va del 23 a 27% de la producción, dependiendo del rendimiento..siempre que supere la base mínima establecida en el contrato.

- El operador sembró en total unas 8.200 hectáreas, aproximadamente una cifra muy similar a la de los años anteriores, de las cuales un 71% están bajo riego. El ingreso del Fideicomiso por concepto de rentas agrícolas por los cultivos de verano e invierno 24/26, se proyectan en algo menos de 3,2 millones de dólares.
- Las áreas ganaderas y forestales continúan arrendadas con contratos a largo plazo, que están fijados en kilos de carne (ganadería) y en el caso de los forestales fueron fijados en dólares con ajuste según evolución de precio internacional de la pulpa de celulosa. Para este ejercicio el ingreso esperado para el fideicomiso por las rentas ganaderas y forestales sería de unos 1,45 millones de dólares.
- Considerando la totalidad de los predios, las rentas agrícolas de las aparcerías, las rentas ganaderas y las forestales, los ingresos del Fideicomiso por concepto de rentas totales del 2025 (considerando verano 24/25 e invierno 25/26) alcanzarían a 5,45 millones de dólares. Esto estaría determinando un caprate de 3,8% considerando el precio de compra de la tierra más la inversión en riego; o de 3,0% considerando el valor de las tasaciones a diciembre 2025).
- Se presenta a diciembre de 2025 la tasación anual de los campos y mejoras del Fideicomiso, mostrando un aumento del 3,7% respecto del año anterior. El valor de la tierra muestra un aumento del 2,7%, y las mejoras aumentan en un 9,6%, El valor de los campos y mejoras, según esa tasación, era de 180,5 millones de dólares, y se mantiene por encima de la emisión.
- En diciembre de 2025, se llevó a cabo la cuarta distribución de dividendos del Fideicomiso por 2,3 millones de dólares, monto que sumado a las anteriores distribuciones alcanza a la cifra de 13 millones de dólares.

3. Información analizada

La información analizada fue la siguiente:

- Información de carácter general y sectorial, de fuentes nacionales e internacionales, citadas en la realización de las Secciones IV y V, como notas al pie.
- Informe del aparcero al segundo semestre de 2025
- Informes del Comité de Vigilancia el último a diciembre 2025.
- Estados Contables intermedios del Fiduciario al 30/06/2025.
- Estados Contables del Fideicomiso al 31/12/2025.
- Estados Contables al 30/6/2025 de Bearing Agro.
- Flujo de fondos ajustado a diciembre de 2025.
- Tasaciones a diciembre de 2025 (Valora, Consultoría & Valuaciones).

II. EL FIDEICOMISO Y LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN

Se ofrecieron en oferta pública certificados de participación en el dominio fiduciario del Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas II, creado por contrato correspondiente de fideicomiso financiero que fuera firmado el 24 de mayo de 2018. Este contrato, los certificados y los demás contratos citados se analizan en la presente sección.

1. Descripción general

Denominación: Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas II.

Fiduciario: TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.

**Operador/
Aparcero:** Bearing Agro S.A.

**Agente de
Registro y Pago:** TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.

**Entidad
Representante:** Bolsa de Valores de Montevideo.

**Cotización
bursátil:** Bolsa de Valores de Montevideo

**Plazo del
Fideicomiso:** Quince años, prorrogable por tres más.

**Títulos
emitidos:** Certificados de participación

**Activos del
Fideicomiso:** Inmuebles rurales, infraestructura de riego, aparcería, entre otros.

Moneda: Dólares

**Importe de
la Emisión:** USD 144.375.000.

Distribuciones: Anuales. Cuando corresponda.

**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.

Al inicio del informe, en la misma introducción ya adelanta *“De la compulsión de la documentación se puede adelantar como concepto general que se cumplen las disposiciones legales y reglamentarias disciplinadas para el fideicomiso financiero, tanto en cuanto a su constitución formal y aspectos relacionados con la capacidad de los contrayentes. En cuanto al fondo, no apreciamos problemas estructurales que comprometan el retorno de la inversión en los Certificados de Participación a emitirse”*.

Concluye: ***“...En conclusión y contemplando todos los aspectos involucrados, el negocio fiduciario cuenta con un razonable grado de cobertura, no advirtiendo contingencias jurídicas en el 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, dado el tiempo transcurrido sin conflictos, y considerando que esta es una operación análoga a una anterior, se concluye que el riesgo jurídico de estructura se considera *casi nulo*.

Riesgo por iliquidez. Los certificados 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 bajo*.

III. LA ADMINISTRACIÓN

Las características de la emisión hacen necesario analizar dos empresas administradoras: TMF Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A. (TMF) en su condición de emisora y fiduciaria del fideicomiso financiero, y Bearing Agro S.A en su triple condición de agente, aparcerero 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.

1. TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.

TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A. tiene por objeto la administración de fondos de inversión de acuerdo con lo establecido en la Ley No. 16.774, a su vez puede actuar como fiduciario en todo tipo de fideicomisos, de acuerdo con la Ley No. 17.703.

Con fecha 28 de junio de 2011 se produjo la fusión de la estructura de las principales participaciones de Equity Trust Group y el grupo de compañías encabezadas por la sociedad limitada de origen holandés TMF Group Hold Co B.V. ("Grupo TMF"). La Sociedad forma parte del Grupo TMF siendo su único accionista y controladora directa Equity Trust (Netherlands) B.V. hasta el 25 de abril de 2014 fecha en la que el Directorio de la Sociedad, producto de la fusión por absorción mencionada anteriormente, resolvió emitir título accionario a favor de TMF Group B.V. pasando a ser este último, el único accionista y controlador directo de la Sociedad.

TMF Uruguay

TMF Uruguay AFISA está autorizada por el Banco Central del Uruguay para desarrollar actividades como fiduciario financiero en Uruguay desde el 3 de mayo de 2007. Es una sociedad anónima uruguaya independiente, de capitales privados, cuyo único accionista es TMF Group B.V. según consta en los registros del BCU.

De acuerdo al Acta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas del 3 de julio de 2012 se resolvió el cambio de estatutos de la Sociedad sustituyendo el nombre de Equity Trust Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A. por su denominación actual. La reforma de estatutos fue aprobada por la Auditoría Interna de la Nación en enero de 2013 e inscrita en el Registro Público de Comercio el 25 de febrero de 2013 siendo publicado en el Diario Oficial el 3 de abril del mismo año.

Un resumen de los principales rubros del estado de situación y resultados al cierre intermedio del 30/06/2025 y su comparativo con cierres anteriores se presenta en los cuadros siguientes.

Cuadro 4: Estado de Situación (en miles de \$)

Concepto	30/6/2025	31/12/2024	31/12/2023
Activo	165.019	166.002	154.995
Activo Corriente	36.530	27.197	30.141
Activo no Corriente	128.489	138.805	124.854
Pasivo	134.537	138.589	130.795
Pasivo Corriente	25.263	18.881	23.879
Pasivo no Corriente	109.274	119.709	106.916
Patrimonio	30.483	27.412	24.200
Pasivo y Patrimonio	165.019	166.002	154.995
Razón Corriente	1,45	1,44	1,26

Fuente: EE.CC TMF

Cuadro 5: Estado de Resultados (en miles de \$)

Concepto	30/6/2025	30/6/2024	31/12/2024
Ingresos operativos	20.709	18.447	37.756
Costo Servicios Prestados	(4.844)	(3.879)	(7.806)
Resultado Bruto	15.865	14.568	29.949
Gastos Administración y Vtas.	(5.752)	(7.716)	(15.388)
Resultado Operativo	10.113	6.852	14.561
Resultado Financiero	(7.043)	(4.034)	(7.041)
IRAE	-	(2.441)	(4.307)
Resultado del Periodo	3.070	377	3.213

Fuente: EE.CC TMF

Como se desprende de los cuadros precedentes, la firma mantiene patrimonio positivo. Se destaca que TMF forma parte de un grupo empresarial mucho más amplio y mantiene transacciones significativas con empresas de dicho grupo; por lo tanto los resultados que acá se exponen no son necesariamente indicativos de los resultados que hubiera obtenido de no ser así.

Al cierre del primer semestre de 2025, TMF Uruguay AFISA mantiene la administración de varios fideicomisos financieros (tanto de oferta pública como privada) que operan en diversas áreas y varios fideicomisos de administración y garantía.

Se concluye entonces que la firma posee la organización y el respaldo necesarios para llevar adelante la tarea de administradora fiduciaria de este emprendimiento.

2. Bearing Agro S.A.

Se trata en este caso de la evaluación acerca de su capacidad de ejecutar el proyecto productivo. Bearing Agro SA es una sociedad uruguaya, pero con conexiones en el exterior, dedicada fundamentalmente a la actividad agrícola, similar a la que se compromete a realizar en esta operación. Una muy completa información de sus antecedentes y actividad se incluyó en el informe de calificación original. En esa ocasión, CARE formó su juicio a través de la información proporcionada por la firma por intermedio del Prospecto informativo, de sus EE.CC y a través de reuniones personales con los principales de la misma; entrevistas en la empresa con directivos y administradores de campos; verificaciones de reputación mediante entrevistas a informantes calificados, y visitas realizadas oportunamente, tanto del Comité de Calificación como del técnico contratado a estos efectos., pero

fundamentalmente a través de la experiencia de haber calificado esta y otra operación totalmente análoga a ésta. Ambos, hasta la fecha, vienen cumpliendo satisfactoriamente con su plan de negocio.

Todos estos aspectos, que incluyeron la constatación de una estructura de gobernanza adecuada y de estilo en estos casos, compusieron la opinión del Comité. Estos se mantienen, en lo sustancial, incambiados por lo que se considera innecesario reiterarlo en esta ocasión y los interesados pueden consultar dicho informe.

Bearing Agro SA, en tanto sponsor de ambos proyectos, es también Fideicomitente comprometiéndose a aportar hasta USD 9.375.000, lo que ya ocurrió.

En consecuencia, y salvo que surjan hechos que ameriten un cambio de opinión del Comité, en esta sección nos limitaremos a realizar un seguimiento de la firma en Uruguay en sus aspectos económico financieros y staff profesional de forma de evaluar su condición de seguir prestando las funciones comprometidas en esta operación.

Luego del cambio producido en 2022 y del que se diera cuenta en anteriores actualizaciones, el directorio de Bearing Agro a partir del 11 de agosto de 2022 quedó conformado por Carlos Obrien; Alain Gaudri; Luc Richard y Enrique Garbino. Estos cambios no alteraron el juicio favorable al funcionamiento de la firma administradora, entre otras cosas porque mantiene las figuras clave y porque, como se ha mencionado, la evolución de ambos proyectos es el mejor indicador de gestión.

Situación económico financiera

La firma cierra ejercicio el 30 de junio de cada año siguiendo la lógica de los ejercicios agropecuarios. El último balance que CARE tuvo a la vista corresponde al ejercicio cerrado el 30/6/2025 con informe de auditoría. De su lectura nada hace suponer que la firma no esté en condiciones de cumplir con las obligaciones que suponen la gestión de esta operación.

3. El Fideicomiso

Mediante contrato celebrado el 31 de octubre de 2018 entre TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A. ("Fiduciario") y los Suscriptores Iniciales de los Valores ("Fideicomitente") se constituyó el Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas II ("el Fideicomiso").

El Banco Central del Uruguay, según comunicación 2018/242 del 29/11/2018 dejó constancia de la resolución de inscripción de los Certificados de Participación en el Registro de Mercado de Valores.

La suscripción de los mismos se realizó el 21/12/2018; se colocaron 150.000 Certificados de Participación (CP's) emitidos por el Fideicomiso a un valor nominal de USD 1.000 cada uno. De este total, 11.250 fueron adjudicados a Bearing Agro SA.

Posteriormente, con fecha 14 de abril de 2021 se procesó una modificación contractual mediante la cual se rebajó el monto máximo a emitir que pasó a ser de USD 144.375.000 y, además, se rebajó el monto máximo de CP's a adquirir por parte de Bearing Agro que se estableció en USD 5.625.000, ya integrados.

El 2/10/2023 se produjo la última integración por casi USD 3.9 millones alcanzando así el total suscrito de casi USD 144.4 millones.

En los cuadros siguientes se informa resumidamente los EE.CC del Fideicomiso al 31/12/2025 y su comparativo con periodos anteriores.

Cuadro 6: E. Situación Fideicomiso (miles de USD)			
Concepto	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Activo	188.758	182.535	181.992
Activo Corriente	5.616	4.952	6.462
Activo no Corriente	183.142	177.583	175.530
Pasivo	2.469	7.567	4.222
Pasivo Corriente	2.469	3.126	2.878
Pasivo no Corriente	-	4.441	1.344
Patrimonio	186.289	174.968	177.770
Pasivo y Patrimonio	188.758	182.535	181.992
Razón Corriente	2,27	1,58	2,25

Fuente: EE.CC Fideicomiso

Se observa en el cuadro precedente que el patrimonio contable, sigue superando, en términos nominales, el valor de las emisiones recibidas (más de 30 %).

Cuadro 7: E. Resultados Fideicomiso (miles USD)			
Concepto	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Ingresos operativos	5.496	4.253	3.906
Res Valuación Inmuebles	4.187	378	27.065
Resultados diversos	-	-	-
Gastos de Administración	(1.493)	(1.415)	(1.591)
Resultado Operativo	8.190	3.216	29.381
Resultados financieros	269	(289)	64
Resultados antes de IRAE	8.459	2.927	29.445
IRAE	5.162	(3.129)	(3.591)
Resultado del periodo	13.621	(202)	25.854
Otros resultados integrales	-	-	-
Resultado integral del periodo	13.621	(201)	25.854

Fuente: EE.CC Fideicomiso

El ejercicio cerró con un significativo superávit, explicado en buena medida por el IRAE y por la revaluación de las propiedades de inversión; esto se refleja en el incremento patrimonial.

Las actividades productivas y comerciales, así como las tasaciones realizadas se analizan en otra sección de este informe.

En diciembre de 2025 se realizó la cuarta distribución de utilidades a pedido de los beneficiarios, por USD 2,3 millones de dólares, la que sumada a las anteriores hace un total acumulado de 13 millones de dólares. No se han realizado rescates de Cp's⁵.

⁵. En marzo de 2026 se realizó una nueva distribución de utilidades por la suma de 1,2 millones de dólares.

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 muy bajo*

Riesgo administración, considerando la idoneidad para cumplir con la función de TMF Uruguay AFISA y Bearing Agro S.A. En virtud de todos los análisis practicados, teniendo presente asimismo su reputación en el medio en el que actúa; considerando su experiencia previa; considerando de modo especial 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 prácticamente inexistente. *Riesgo casi nulo*.

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 (Bearing) 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 por cambio de administrador, se encuentra acotado por el importante grado de involucramiento del mismo en el negocio.

IV. EL ACTIVO SUBYACENTE Y EL FLUJO FUTURO DE FONDOS

1. Bienes fideicomitidos y aspectos descriptivos del proyecto

El Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas II fue constituido con el objeto de adquirir inmuebles rurales mayoritariamente en las zonas de mejores tierras del país, con aptitud agrícola, en los cuales se incorpora valor a través de la instalación de sistemas de riego, con cargo al patrimonio fiduciario. Las inversiones en riego determinan un aumento en la producción y con ello producen un incremento en el valor de la hectárea.

El Fideicomiso no realiza la explotación directa de los predios productivos sino que procura generar rentas celebrando contratos de aparcería para la actividad principalmente agrícola.

La etapa de compra de campos e inversiones en riego ya ha finalizado, por lo que ya se tiene una idea cabal de la composición de los campos, las actividades a realizar y los posibles resultados del mismo.

Como ya fuera comentado, la compra de tierras fue levemente menor a la estimada inicialmente en el prospecto y el área forestal será mayor a la prevista, lo que determinó un ajuste a la baja en las superficies agrícolas y de riego. En el siguiente cuadro se presentan los ingresos actuales referidos al último ejercicio en base a las actuales áreas de explotación y se comparan con lo que estaba establecido en el proyecto.

Cuadro 8: Producción e ingresos reales y proyectados del Fideicomiso

Producción	Área (has)	Prospecto		Real al 31 de diciembre de 2025		
		USD Totales	USD/ha	Área (has)	USD Totales	USD/ha
Agricultura	11.747	4.598.864	391	8.206	3.999.383	487
Ganadería	3.433	328.582	96	4.473	676.897	151
Forestación	1.718	438.555	255	4.027	777.497	193
Otros	3.181	-	-	2.319	-	-
TOTAL	20.079	5.366.001	267	19.025	5.453.777	287

Fuente: en base a información del Fiduciario

Como se puede observar, los ingresos están muy alineados con lo establecido en el prospecto, aunque la distribución por actividad es un poco diferente. Hay menores ingresos por agricultura, pero mayores por ganadería y forestación. Por otra parte, en los últimos años los menores precios de los granos también inciden en menores rentas derivadas de la explotación agrícola.

Dado que a partir de 2016 los cultivos de invierno presentaron un margen ajustado y en la mayoría de los casos deficitario como consecuencia de los precios internacionales, en el año 2020, en conjunto con el Comité de Vigilancia y el Fiduciario, se tomó la decisión de plantar menos área de invierno y modificar el cálculo de las rentas, pasando a repartir el margen de utilidades del cultivo y dejando de lado el 23% de la producción bruta.

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

Las proyecciones económicas del prospecto, se presentaron por un período igual a la duración del fideicomiso, o sea 15 años, sin considerar la posibilidad de variación de los tres años previstos.

En todos los casos, las referencias a las Tasas Internas de Retorno se refieren a inversores que adquieren los CPs en el momento de la suscripción, al valor par y se mantienen hasta la finalización del fideicomiso.

En esta oportunidad el operador presentó un nuevo ajuste en el modelo financiero, con información a diciembre de 2025 y proyectando hasta la finalización del Fideicomiso. Esta nueva proyección presenta cambios muy marginales respecto de la presentada en las anteriores actualizaciones.

Los supuestos utilizados por el operador en esta proyección fueron los siguientes:

- Se consideró la inversión real, y los resultados efectivos hasta el 31 de diciembre 2025.
- Los precios y los rendimientos esperados a juicio de CARE resultan razonables. Los precios son los esperados para esta campaña y luego recuperan a los niveles previos (240 USD para maíz y 440 USD para la soja). Los rendimientos son razonablemente los que se están logrando y se mantienen hasta la finalización del fideicomiso.
- El crecimiento esperado en el precio de los commodities se supuso en un 5% nominal a partir de 2026.
- Supone por única vez un aumento de un 30% en el valor de la tierra (compra + inversiones en riego) y luego un aumento anual del 5,5%.
- El flujo financiero presentado por el operador sobre la base de estos supuestos arroja una Tasa Interna de Retorno para el inversor de 9,1% en su escenario base que considera un 30 % de aumento en el precio de la tierra + riego por única vez, 5,5% de incremento anual del precio de la tierra y 5% de aumento de precios agrícolas.

Los supuestos de rendimientos y precios de inicio son compartibles, pero los incrementos esperados en el precio de la tierra y de los productos agrícolas resultan elevados a juicio de la calificadora.

Para CARE un valor más conservador de incremento anual del precio de la tierra debería contemplar a la inflación americana histórica (2%) más el incremento en la productividad de la tierra (aproximadamente un 1-2%), por tal motivo el incremento de largo plazo en el precio de la tierra podría ubicarse entre un 3 y un 4%, sin contar la valorización debida a la incorporación de la infraestructura de riego, que sería equivalente a inversión realizada, quizás incrementada en hasta en un 10%.

Asimismo, a juicio de CARE proyectar un 5% de incremento en los precios de los productos agrícolas y de esta forma determinar la evolución del ingreso por aparcerías, es más alto que el esperado por las diversas fuentes consultadas⁶. 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. No obstante el modelo financiero no considera incrementos en los rendimientos, lo que seguramente debería ocurrir y de esta forma el incremento de los ingresos por los contratos de aparcería del fideicomiso podrían llegar a verse incrementados, tal vez por encima de la inflación internacional.

⁶ FAO-OCDE, USDA y Banco Mundial, Ver Capítulo V.

Finalmente cabe destacar que no habrá vacancia en cuanto a la explotación de los campos (al menos en el área agrícola) ya que el contrato de aparcería cubre la totalidad del período y hasta la extinción del Fideicomiso.

o Replanteo del flujo de fondos y análisis de sensibilidad.

Se realizaron diversas sensibilizaciones por parte de CARE, a los efectos de analizar en qué medida una menor o hasta nula valorización del precio de la tierra o del valor de los commodities afectarían el retorno del inversor.

Las variables clave en las proyecciones del flujo de fondos refieren a la evolución esperada del precio de la tierra, el incremento previsto en los precios 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. A su vez, existe un diseño del modelo de negocio que mitiga diferentes riesgos inherentes a la actividad agrícola.

En el prospecto se fundamentó no solo la valoración esperada de la tierra, sino el plus que significa el agregarle una infraestructura de riego, apelando a fuentes internacionales. Según información del USDA que se presenta en la Sección V, las tierras regadas en la zona agrícola de los EE.UU valen del orden del 25-30% más que las mismas tierras no regadas⁷. No existe información nacional al respecto.

Del mismo modo las hipótesis de ingresos por aparcería consideran básicamente movimientos de precios, no considerando movimientos en la productividad para dar más consistencia a las proyecciones. En este sentido, 3% de incremento anual solo de los precios, podría ser alto, pero podría aceptarse ese porcentaje considerando una combinación de incrementos de precio y rendimiento.

En el siguiente cuadro se expone la respuesta del retorno del inversor según variaciones en las proyecciones de precio de los granos y de evolución del precio de la tierra, en el entendido que esas son las principales variables que afectan la rentabilidad. Por otra parte, el plan de negocios intenta acotar otras variables de riesgo como la variabilidad de los precios y los eventos climáticos, a través de instrumentos de cobertura de precios para reducir su volatilidad y la contratación de seguros ante eventos climáticos adversos. El precio de la tierra contempla un 10% de aumento inicial adicional a la inversión en riego

Cuadro 9. Sensibilidad de la TIR a la tasa de crecimiento anual del precio de la tierra y de los granos

Variación del precio de la Tierra	Variación del precio de los granos			
	0,00%	2,00%	3,00%	4,00%
0,0%	3,2%	3,2%	3,3%	3,3%
2,0%	4,9%	5,0%	5,0%	5,1%
3,0%	5,8%	5,8%	5,9%	5,9%
4,0%	6,6%	6,6%	6,7%	6,7%
5,5%	7,8%	7,9%	7,9%	7,9%

Fuente: CARE en base al Modelo financiero

Se observa que en el escenario más desfavorable, (con una valorización nula en los precios de la tierra y de los granos), la TIR del inversor se situaría en 3,2%. Vale la pena mencionar que este escenario es de muy baja probabilidad,

⁷ Land Values 2025 Summary, Agosto de 2025, USDA

ya que el precio de la tierra ha evidenciado en Uruguay una tendencia de largo plazo creciente; además hoy el valor de la tierra es mayor a la emisión o sea que debería mostrar una tasa negativa de crecimiento para el futuro. Para el caso de los precios, los especialistas coinciden en habrá incrementos futuros, aunque serán moderados y probablemente por debajo de la inflación del dólar. (véase la Sección V); por lo que un panorama de mantenimiento de los precios nominales sería también muy poco probable.

El escenario que considera los criterios que tiene la calificadora respecto del negocio para el largo plazo, supone un aumento de un 4% en los precios de la tierra (considerando que son tierras irrigadas), un aumento inicial adicional del 10%, y considera un 2 a 3% de aumento anual en los ingresos por arrendamientos; este escenario arrojaría una TIR en el entorno de 6,6-6,7%.

El efecto de la baja en las proyecciones en la evolución de precios agrícolas y valores de la tierra, determina una reducción en la rentabilidad estimada por el aparcerero, aunque se mantiene en valores aceptables, según se muestra en el cuadro anterior.

o Tasas de crecimiento en los precios de la tierra

Las proyecciones suponen para el caso de la tierra un aumento del precio desde el momento de la compra y hasta la finalización del fideicomiso, momento en el cual se verifica el ingreso para el fideicomiso. En este sentido es de interés analizar cómo ha sido hasta ahora la trayectoria de los precios de la tierra y cual debería ser la tasa anual de crecimiento futura para lograr la rentabilidad esperada.

En el cuadro 10 se presentan los resultados obtenidos. Partiendo del valor de compra incluyendo las inversiones en riego realizadas en los predios, se calcula la tasa anual de aumento en el precio ocurrida hasta la última tasación (diciembre 2025)⁸; y también se calcula la tasa que debería ocurrir hasta la finalización del fideicomiso para alcanzar la diferentes Tasas Internas de Retorno.

Cuadro 10. Tasa de valorización de la tierra necesaria para alcanzar la TIR más probable

TIR Esperada	Precio de compra tierra+inv. Riego (USD/ha)	Precio promedio a dic. 2025 (USD/ha)	Tasa anual de aumento de precio de la tierra (USD/ha)	Precio promedio al final (2032) (2017-2025)	Tasa anual de aumento de precio de la tierra (2025-32)
9,1%	7.515	9.489	19.629	4,0%	8,4%
6,6%	7.515	9.489	13.780	4,0%	4,2%
6,0%	7.515	9.489	12.778	4,0%	3,4%

Fuente: CARE en base a informes de Tasaciones

Según surge del cuadro, la tasa anual de crecimiento en el precio de la tierra desde la compra de los predios y hasta diciembre 2025 ha sido del 4,0%, considerando los valores registrados en la última tasación. Para alcanzar la TIR del 9,1% (incremento por única vez del 30%, más un aumento anual del 5,5% en todo el período), la tasa desde 2025 y hasta la finalización del fideicomiso debería ser de 8,4%, que es elevada, resultando un precio final de venta de más de 19.500 dólares la hectárea. Por otra parte, para alcanzar una TIR del 6,6% (tasa de aumento del 4% en todo el período), el precio de la tierra debería crecer durante los próximos 8 años a una tasa del 4,2% anual, lo

⁸ Los campos se compraron entre 2019 y 2022, pero a los efectos de esta simulación se supuso que toda la inversión se realizó en el primer año.

que resultaría en principio más alcanzable, en un valor de venta final de unos 13.500 dólares. Para alcanzar una TIR del 6,0% (porcentaje que iguala al costo de oportunidad estimado para esta actualización), la tasa de crecimiento anual de la tierra en los próximos 8 años debería ser de un 3,7%, siendo su valor final de unos 12.800 dólares la hectárea.

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)⁹, 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”¹⁰ promedio de empresas de producción agrícola en mercados emergentes, el cual se ubica en 0,9, 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 (3,42%), para el riesgo país (índice UBI) se consideraron 90¹¹ puntos básicos y para la prima de riesgo del mercado accionario se consideró 5,3%.

Aplicando estos valores se llega a una tasa de retorno esperada para el capital propio del 6,0%. Este valor es menor a la TIR esperada del inversor para el escenario que considera los criterios de CARE (6,6-6,7%), 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 menor (5,83%).

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 Uruguay¹². En la actualidad (marzo 2026) la curva en dólares (CUD) a 10 años está en 5%. 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. Tasaciones de los campos

Se presenta en esta oportunidad una nueva tasación de las tierras y mejoras del fideicomiso a diciembre de 2025 mostrando un incremento en conjunto de 3,7% respecto del año anterior. La tasación se realizó siguiendo una metodología que considera separadamente el valor de la tierra “desnuda” y le agrega las mejoras en riego, las que se van amortizando.

⁹. 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

¹⁰ Valor proporcionado por Damodaran.

¹¹. Refiere a un promedio de 5 años, sobre marzo 2026 el riesgo país varía en el entorno de 70 puntos básicos.

¹². Curva Spot de Rendimientos de Títulos Soberanos Uruguayos emitidos en moneda nacional indexada a la inflación o en dólares, según sea el caso

Los resultados se presentan en el siguiente cuadro.

Cuadro 11. Tasación de los campos y sus mejoras en riego en millones de dólares

Año	Tierra	Mejoras en riego	Valor
Valor de compra	117,24	12,60	129,83
2020	66,09	9,64	75,72
2021	69,77	9,64	79,40
2022	122,73	20,63	143,35
2023	142,44	30,47	172,91
2024	147,55	26,52	174,07
2025	151,47	29,07	180,53
Variación 2024/2025	2,7%	9,6%	3,7%

Fuente: CARE en base a informes de Tasaciones

Nota: recién en 2022 se tasan todos los campos

Hay 1,47 millones de cepas de montes forestales

Del análisis de las tasaciones surge que el valor de la tierra tiene un aumento promedio de un 2,7%, mientras que las mejoras en riego aumentan un 9,6%. El valor total de los campos (incluyendo las inversiones en riego), asciende a 180,5 millones de dólares.

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 se hará al cumplimiento en plazo y forma por CARE de los compromisos de compra y explotación, se considera que existe un riesgo bajo y posible de ser controlado a tiempo de generación de los flujos. *Riesgo bajo.*

Riesgo de descalce de monedas. Los ingresos y egresos más relevantes están previstos en la misma moneda. *Riesgo 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 y un debilitamiento de la demanda. Por su parte, los precios de la carne vacuna muestran un comportamiento diferente, mostrando valores elevados y una demanda firme.

La actual coyuntura geopolítica, de no tener una pronta solución, podría contribuir a generar distorsiones adicionales sobre los mercados agrícolas. Los conflictos bélicos pueden generar interrupciones en el comercio internacional, caracterizadas por el aumento de costos logísticos, volatilidad de precios de materias primas (petróleo, alimentos) y escasez de suministros.

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% 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 mayor 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.

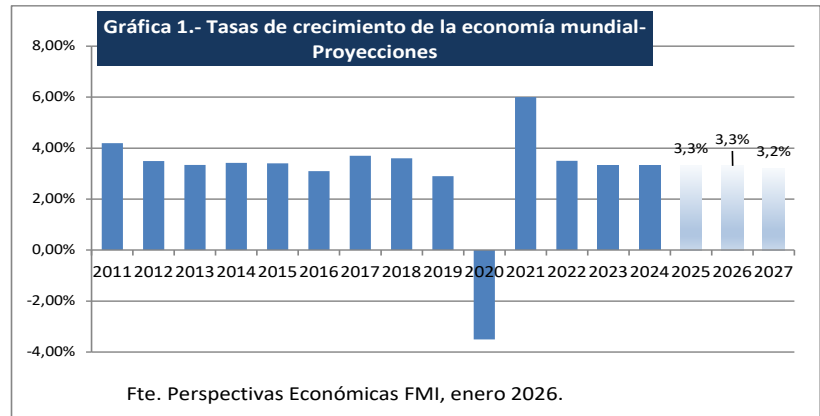
Como los precios de los productos tienden a ajustarse por la oferta y la demanda, la evolución futura de los precios está influenciada en gran medida por las mejoras esperadas en la productividad, la innovación tecnológica, el costo de insumos, etc.; aspectos que inciden en la oferta futura. La oferta agrícola responde a los precios altos mediante mejoras estructurales, investigación, tecnología y eventualmente la expansión de áreas, lo que eventualmente tiende a atenuar los precios, aunque en general con un comportamiento cíclico. Por su parte, la carne y la leche han mostrado aumentos de precios sostenidos durante períodos más largos, al mostrar mayores dificultades para expandir la oferta en plazos cortos.

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

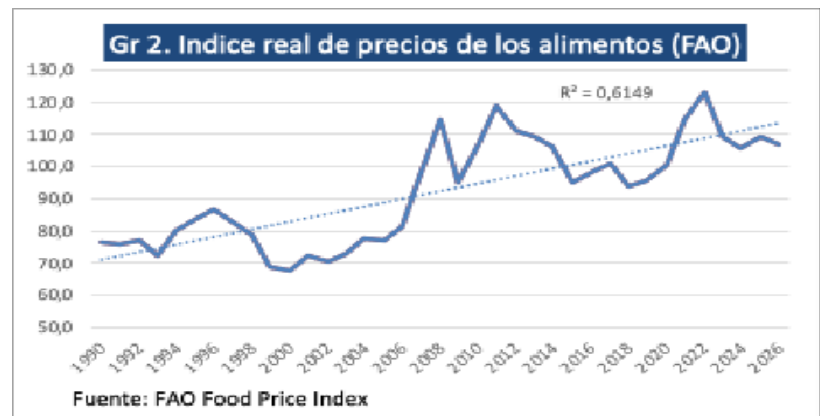
El Fondo Monetario Internacional en su informe de enero de 2026 proyectó tasas de crecimiento mundial del 3,3% para 2025 y 2026 y de 3,2% para 2027, una ligera revisión al alza respecto del informe de octubre 2025. La inversión en tecnología, el apoyo monetario y fiscal, las condiciones financieras favorables y la adaptabilidad del sector privado contrarrestarían los cambios en las políticas comerciales. Las economías avanzadas crecerán alrededor del 1,8% en 2026 mientras que las economías de mercados emergentes y en desarrollo lo harán al 4,2%. 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 de los alimentos medidos a través del índice de precios de la FAO¹³, en términos reales, parecen mostrar una tendencia al crecimiento, pero con variaciones y ciclos muy marcados, propios del comportamiento de la mayor parte de los productos que se consideran para la elaboración del índice.



Los precios de los alimentos 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 biocombustible, 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.

¹³. FAO Food Price Index.

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 (nominal) se situó en febrero de 2026 en 125,3, un 1,0% por debajo de su valor de hace un año y un 21,8% por debajo del nivel récord de marzo de 2022.

Por su parte, el índice de precios de los cereales de la FAO registró en febrero de 2026 un promedio de 108,6 puntos, esto un 3,5% menos que en febrero de 2025 y 37,4% menos que el récord histórico (mayo 2022).

El índice de precios de la carne de la FAO registró en febrero 2026 un promedio de 126,2 puntos, esto es un 8,0% más que hace un año y se encuentra apenas 1,3% por debajo del récord de setiembre 2025.

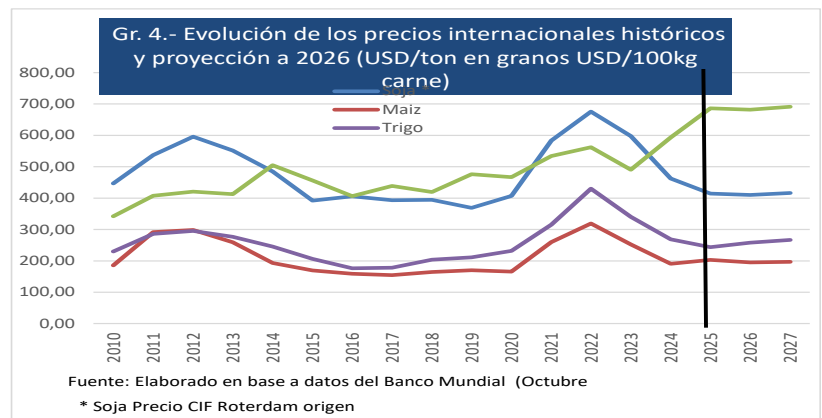
Perspectivas de corto y mediano plazo

En la siguiente gráfica se presenta la evolución de los precios internacionales de los últimos años según el Banco Mundial¹⁴ en la que se observa la evolución reciente de precios comentada y una proyección al 2027.

¹⁴ Banco Mundial-Commodity Prices (agosto 2025) y Banco Mundial Commodity Price Data (agosto 2025).

El último informe del Banco Mundial presentado en octubre 2025 proyecta que luego de la reducción verificada en los precios internacionales de la soja, el maíz y el trigo entre 2023 y 2025 los precios mostraría muy pequeños incrementos recién a partir de 2027, del orden del 1 al 2%. El arroz, cuyo precio cayó fuertemente en 2025, volvería a caer levemente en 2026 para luego en 2027 comenzar a mostrar un leve repunte.

Por su parte, los precios internacionales de carne vacuna tuvieron un comportamiento diferente, subieron en forma importante entre 2023 y 2025 y según el Banco Mundial se mantendrían en los actuales valores, que por otra parte son elevados respecto de los históricos. Importa destacar, que con excepción de la carne vacuna, el resto de los productos agrícolas considerados (soja, maíz, trigo y arroz) se mantendrían en los próximos años en niveles similares o levemente por debajo del promedio anterior a la pandemia (2015-2019), en dólares corrientes.



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)¹⁵, la producción total de cereales (trigo y cereales secundarios) está aumentando más rápido de lo previsto, estimándose que alcance un récord de 2461 millones de toneladas. Si bien unas 16 millones de toneladas adicionales podrían canalizarse al consumo, que se estima en 2416 millones, una cantidad casi igual podría sumarse a las existencias de fin de año, estimadas en 634 millones, dilatando de esta manera la recuperación de los precios.

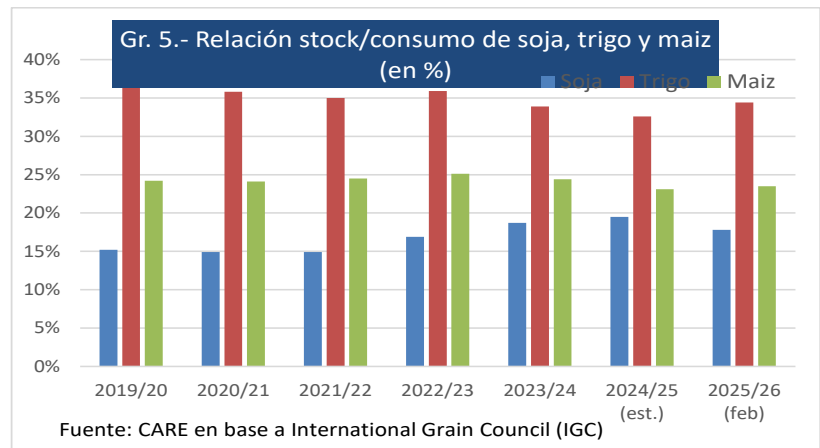
Se espera que la superficie cosechada de trigo disminuya ligeramente en 2026/27. Suponiendo rendimientos promedio y con la demanda alcanzando un nuevo máximo, se prevé una ligera moderación de las existencias mundiales, aunque se estima que los inventarios agregados de los principales exportadores se mantengan en niveles elevados.

La producción mundial de soja se sitúa ligeramente por debajo del máximo del año anterior, lo que acompañado de una mejora en las perspectivas de la demanda mundial, se prevé que los remanentes de final de temporada se reduzcan levemente, aunque se mantendrán por encima de la media histórica.

¹⁵ Grain Market Report. 21 de Agosto de 2025

Las perspectivas para la producción mundial de arroz se mantienen prácticamente sin cambios respecto al nivel anterior. Con un consumo ligeramente inferior, sumado a mayores remanentes, los inventarios de final de temporada de 2025/26 aumentarían nuevamente.

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.



Perspectivas de largo plazo

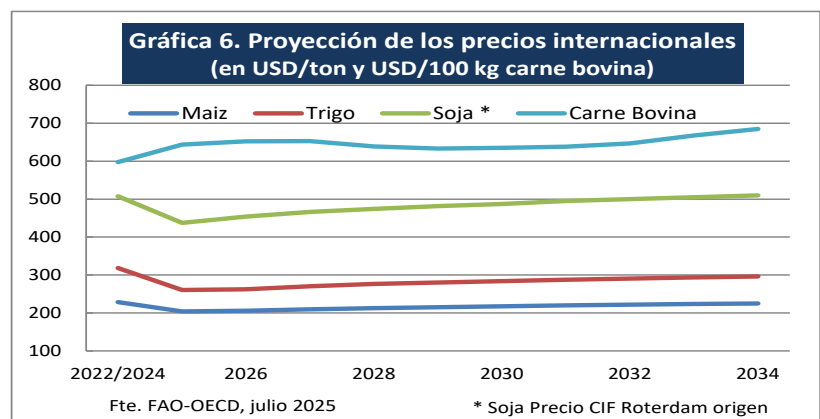
CARE consultó diversas fuentes de información¹⁶, y todas ellas coinciden en que los factores que explicaron la recuperación de los valores hasta mediados de 2022, ya no están operando y los precios internacionales reales de los principales productos agrícolas mantendrán seguramente a disminuir ligeramente a lo largo de los próximos 10 años. En este sentido, 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, el tipo de cambio y las trayectorias de crecimiento global.

¹⁶. 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.

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 % 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.
- 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 febrero de 2026 el USDA presentó sus proyecciones agrícolas al 2035 (USDA Agricultural Projections to 2035). 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 arroz caerán hasta 2026, para luego crecer levemente, aunque por debajo de la inflación. Para el caso particular de la soja no prevén aumentos en los próximos años y para carne vacuna se proyecta una caída respecto de los valores actuales, culminando al final del período por debajo de los precios de 2026. 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 2024/25 para FAO-OCDE y de 2025/26 para USDA.

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

	FAO-OCDE	USDA
Maíz	1,1%	1,0%
Soja	1,7%	0,0%
Trigo	1,4%	1,8%
Carne Bovina	0,7%	-2,7%
Arroz	1,0%	1,6%

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 2026-2035.

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.

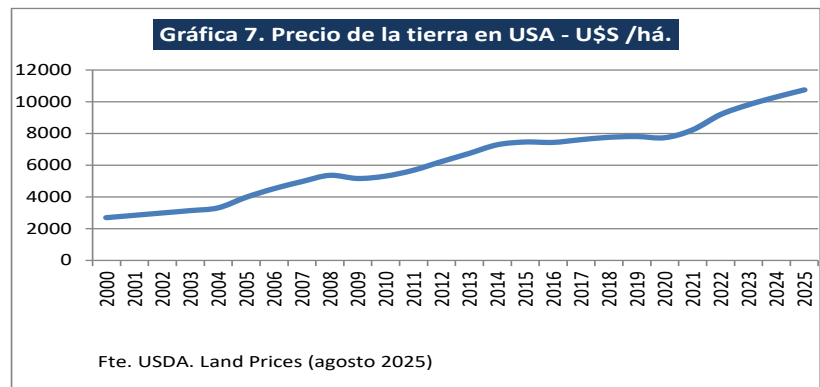
En este caso se actualiza el comportamiento de los precios en diferentes países considerados de importancia, en el entendido de que sus tendencias podrían generar información respecto de lo que podría ocurrir en nuestro país.

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 USDA¹⁷ 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 4,7% mientras que las de uso ganadero un 4,9%.



El USDA, reporta también el comportamiento de los precios de tierras irrigadas y sin riego. Para el caso concreto de las tierras del "Corn Belt" (Missouri), el USDA en su último reporte (agosto de 2025), muestra que los precios de las tierras irrigadas se ubican en el promedio de los últimos 5 años un 26% por encima de las no irrigadas. En zonas más secas, como por ejemplo en California, las tierras irrigadas valen un 160% más que las que no se riegan. En particular, en 2025 las tierras sin riego aumentaron más ese año que las irrigadas (5,2% las de secano frente a un 2,5% de las regadas), reduciendo levemente el diferencial de precios.

¹⁷. USDA Land Prices, Agosto 2025

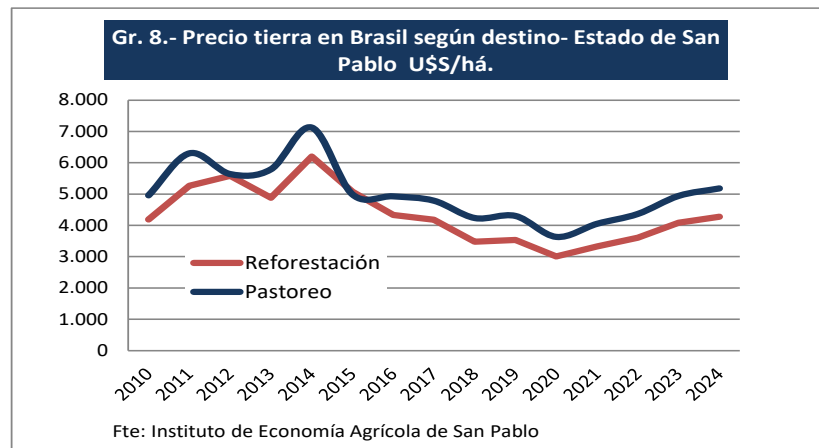
Cuadro 13. Precio de la tierra regada y no regada en el Corn Belt de EEUU (USD/ha)

	2021	2022	2023	2024	2025	Variación 2025/24
Regada	12.059	13.591	14.184	14.826	15.197	2,5%
No regada	9.291	10.576	11.392	11.861	12.479	5,2%
Variación en porcentaje	30%	29%	25%	25%	22%	

Fuente: elaborado en base a datos de USDA, Land Values, Agosto 2025

El comportamiento del precio de la tierra en Brasil, está por lo general afectado por el 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).



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. Tras un pico máximo de precios en 2012, los precios de la tierra agrícola experimentaron una caída hasta el periodo 2021/2022, con una pequeña recuperación en los últimos tres años (Fuente Cámara Argentina de Inmobiliarias Rurales), y actualmente estaría ubicado en valores muy similares a los de 2012.

Según información del periódico La Nación (julio 2025), tomando como referencia los precios promedio de los campos agrícolas de la zona núcleo (sur de Santa Fe y norte de Buenos Aires), caracterizados por una alta productividad, disponibilidad de infraestructura y rotación de cultivos, en 2012 alcanzaron un pico de 17.500 dólares la hectárea, luego bajaron en 2021/22 a unos 14-15 mil dólares, y hoy estarían valiendo aproximadamente 17.000 dólares la hectárea.

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 Cámara¹⁸, se ubicaba en diciembre de 2025 en 45,5 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 pero sostenido 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.

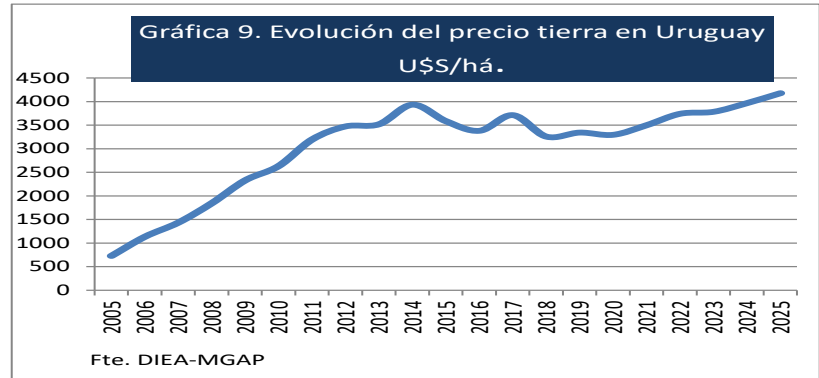
En el caso de Uruguay, la información reportada por DIEA-MGAP para el promedio de las transacciones de tierras muestra que se verificó una muy fuerte valorización de los campos a partir de 2004 y hasta el 2014. A partir de 2015 comenzó un ajuste a la baja pero con un comportamiento un tanto errático, consecuencia seguramente de un bajo número de transacciones en donde la calidad y la localización de los campos comercializados tienen una gran incidencia en los valores medios.

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 según DIEA-MGAP fue de 1,1% y en 2024 vuelve a aumentar en un 4,9%. En marzo de 2026, se publicó el informe con los resultados de las compraventas del 2025, que muestra un nuevo ajuste al alza de los valores. El valor medio para el año estaría

¹⁸ 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.

mostrando un aumento promedio del 5,3% respecto del promedio de 2024. Cabe destacar, que el precio de la tierra en 2025, en términos nominales, supera en un 6,2% el récord histórico de 2014.



Existen otras fuentes de información realizadas por consultoras y operadores del mercado¹⁹, 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.

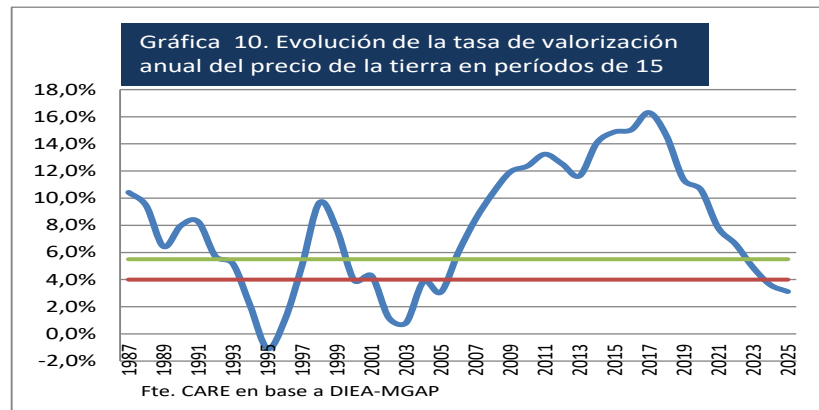
La valorización del precio de la tierra es un componente muy importante de ingreso final del fideicomiso (76%) por lo que lo que finalmente ocurra con su comportamiento tendrá una contribución sustancial con el retorno final de la inversión. El modelo financiero supuso una valorización acumulativa anual de un 5,5% (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.

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 2025) 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 7,8%.

¹⁹. SERAGRO, Agroclaro, Consur y operadores privados

- No obstante, 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 viene ocurriendo desde 2023 para campos que habían sido comprados entre 2008 y 2010, y la anterior ocurrencia había sido en 2005 para campos comprados en 1990. Es importante destacar, que 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 desfavorable.



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.

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 en el pasado. Muy probablemente los aumentos de precios compensarán la inflación 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 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 existan variaciones de corto plazo que la aparten de esa tendencia.

2. Las políticas públicas, el riesgo político

El riesgo de políticas públicas refiere a 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 actual pueda tomar medidas de política que atenten contra este tipo de emprendimiento. Por el contrario, existen señales claras desde el gobierno tendientes a promover el riego y un claro ejemplo de ello ha sido la creación de la Comisión Ejecutiva Interministerial para Asuntos de Riego cuyo objetivo es elaborar una Estrategia Nacional de Riego y estructurar proyectos para el país con base en la experiencia acumulada en la última década.

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 (uy)²⁰ de la escala de nuestra metodología. Se trata de una calificación de grado inversor.

Comité de Calificación



Ing. Julio Freve



Cr. Martín Durán Martínez



Ing. Agr. Adrián Tambler

²⁰. **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.*