

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

Montevideo, abril de 2025

4	RESUMEN GENERAL
8	I INTRODUCCIÓN
15	II EL FIDEICOMISO Y LOS TITULOS MIXTOS
17	III LA ADMINISTRACION
22	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 07 - abril - 2025

Denominación:	Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral
Fiduciario:	Winterbotham Fiduciaria S.A. Administradora de fondos de inversión.
Operador/aparcero:	Agropecuaria del Litoral S.A.
Agente de Registro y Pago:	Winterbotham Fiduciaria S.A. Administradora de fondos de inversión.
Entidad Representante:	BEVSA
Títulos emitidos:	Títulos Mixtos escriturales de Oferta Pública.
Moneda:	Dólares americanos
Importe de la emisión:	USD 50.000.000 (cincuenta millones de dólares).
Plazo:	15 años con opción a tres años más.
Fecha de suscripción de valores:	3 y 4 de setiembre de 2018.
Activos del Fideicomiso:	Inmuebles rurales, infraestructura de riego, arrendamientos, entre otros.
Estructura:	Guyer & Regules (asesor legal) y Nobilis (agente organizador)
Calificadora de Riesgo:	CARE Calificadora de Riesgo
Comité Calificación:	Martín Durán, Julio Preve y Adrián Tambler.
Calificación de Riesgo:	BBB+.uy
Vigencia:	hasta 30 de noviembre de 2025.
Manual Utilizado:	Manual de Calificación de Finanzas Estructuradas Administradas por Terceros

Resumen General

CARE ha actualizado la calificación de los títulos mixtos en el dominio fiduciario del Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral, aumentando la calificación a BBB+.uy de grado inversor.

Este ligero incremento en la nota se explica porque ya se han completado las inversiones en riego, se ha estabilizado un nivel de producción en los campos del fideicomiso que por lo general genera ingresos suficientes para realizar distribuciones, se cumple con el pago de los intereses, y los campos vienen incrementando su valor.

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

- Una construcción financiera que desde el punto de vista jurídico ofrece las garantías necesarias, tal cual surge del informe jurídico que se anexó a la calificación original¹.
- Un diseño de gobierno corporativo que minimiza el riesgo a los inversionistas y que hasta la confección del presente informe ha funcionado en forma adecuada, disponiendo de informes del fiduciario, del operador y del comité de vigilancia.
- La capacidad de gestión del operador, Agropecuaria del Litoral, resulta crucial para el desarrollo del proyecto y por tal motivo pondera de modo significativo en la calificación. En este sentido, los avances logrados desde el inicio vienen demostrando capacidad de llevar adelante el proyecto, lo que se observa en los informes de gestión, que son confirmados por el Comité de Vigilancia. Se destaca que la misma empresa lleva adelante un segundo emprendimiento de idénticas características, que se viene desarrollando sin contratiempos hasta el momento y que también es calificado por CARE con nota de grado inversor.
- Un negocio que desde el punto de vista económico financiero para el inversor, soporta los stresses ajenos al negocio a los que razonablemente la emisora y la calificadora han sometido el proyecto en la calificación original. En abril de 2024 el operador presentó una nueva proyección financiera con información real a diciembre de 2023 estimando una TIR para el inversor del 8,6%. CARE sensibilizó el flujo suponiendo una situación menos favorable estimando una TIR del 7,5%.
- 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. Por otra parte el operador se compromete a asegurar un ingreso mínimo, lo que supone un mayor compromiso con el proyecto. Asimismo, los títulos mixtos emitidos, establecen que el 25% de la emisión es deuda al 6% de interés y el restante 75% es participación en el proyecto.

¹. Ver www.care.com.uy

- Se compraron 6 establecimientos por un total de 5.758 hectáreas de campos agrícolas del litoral, que responden a 5 unidades productivas ya que dos de ellos son linderos compartiendo represa y equipos de riego. El precio promedio de compra fue de 6.250 USD/ha más gastos de adquisición, un 11% por debajo de lo proyectado en el prospecto y un 13,7% inferior a las tasaciones de adquisición. Ya se ha completado la compra de campos, aunque se continúa trabajando en el cierre de operaciones ya acordadas para la adquisición de fracciones linderas para ampliar los represamientos. Con la superficie adquirida se dispone de unas 3.000 hectáreas regables, superficie que representa el 75% del área agrícola potencial.
- Se ha finalizado con la realización de las inversiones en riego, y todos los sistemas están operativos. La inversión total en riego, incluyendo represas y equipos, las inversiones adicionales, gastos de ingeniería y otros, determinó un costo total de 3.137 USD/ha regada, frente a un proyectado inicial de 3.061 USD/ha. Esto implicó una inversión total de 9,34 millones de dólares, frente a un proyectado de 9,11 millones, un 2,6% más. Adicionalmente se realizaron mejoras en los campos (alambrados, caminos, reparación de edificios, etc.) que al finalizar totalizarán 2,13 millones de dólares, un 11,7% por encima de lo presupuestado.
- Se destaca la alineación de incentivos entre el fideicomiso y el operador ya que este último se comprometió a adquirir títulos por hasta un 5% del monto de la emisión con un total de 2,5 millones de dólares. Asimismo, el operador se obliga a abonar al Fideicomiso por la totalidad de las hectáreas bajo explotación agrícola un monto mínimo anual equivalente a 600 kg. de soja por hectárea y por año, asegurando de esta forma un ingreso mínimo y reduciendo riesgos para los inversores. Por otra parte la forma en que está diseñado el proyecto, en donde el operador desde el inicio firmó contratos de aparcería, asegura la inexistencia de vacancia en los campos del fideicomiso, reduciendo el riesgo del negocio.
- En febrero de 2025 se concretó la compraventa de 11,49 hectáreas correspondientes a La Juanita que no se habían podido adquirir al momento de la operación original por un inconveniente en su título el cual fue resuelto por la vía de prescripción, que permite incrementar el nivel de la represa.
- El resultado final para la campaña 23/24² para el fideicomiso, alcanzó un ingreso bruto de 2,1 millones de dólares, lo que significaría un ingreso neto (descontado gastos de comercialización y del fideicomiso) de 1,48 millones, un 14,6% por debajo de lo proyectado originalmente (-253.000 dólares). Esa zafra estuvo afectada por los bajos precios de los commodities, la alta incidencia de costos de acondicionamiento de cultivos de verano debido a las importantes lluvias en cosecha, y los efectos negativos en el maíz de segunda derivados del ataque de la “chicharrita”.
- Para la zafra 24/25 se proyecta un escenario conservador con un ingreso neto por rentas para el fideicomiso 1,45 millones de dólares, Este escenario contempla la fuerte caída de los precios de los commodities y a su vez se proyectaron rendimientos en secano consistentes con un verano más seco que lo normal.

². Esto refiere a los resultados del ejercicio agrícola que culminó en junio de 2024.

- Los rendimientos del trigo y la cebada (24/25) estuvieron levemente por debajo de lo presupuestado (-2,3 y -2,0% respectivamente), mientras que los de la colza estuvieron por encima (+12%). Por su parte los rendimientos del raigrás y la festuca tuvieron mermas importantes (-29 y -27% respectivamente) como consecuencia de las importantes lluvias de la primavera con efectos negativos sobre el rendimiento y la calidad. Los menores rendimientos y la pérdida de calidad determinaron que el ingreso neto proyectado de los cultivos de invierno fuera de unos 75 mil dólares menos que lo presupuestado.
- El operador y el comité de vigilancia informan que los cultivos de maíz y de soja se implantaron correctamente y se encuentran en buen estado, previéndose en principio rendimientos en línea con lo presupuestado.
- En mayo se pagaron a los inversores USD 750.000 por concepto de intereses de los Títulos Mixtos correspondientes al período transcurrido entre el 1° de junio de 2023 y el 31 de mayo de 2024, así como USD 921.982 por concepto de fondos netos anuales distribuibles correspondientes al año 2023. Los tenedores de los títulos ya han recibido pagos por unos 4,90 millones de dólares, incluyendo intereses por los títulos y fondos distribuibles.
- Se presentó a diciembre de 2024 una nueva tasación de los campos del Fideicomiso, en esta oportunidad con un nuevo tasador. El monto asignado a la tierra asciende ahora a 52,0 millones de dólares una cifra un 1,7% más alta que el año anterior, mientras que las mejoras están tasadas en 10,7 millones de dólares, un 6,8% menos que en 2023. En conjunto, el valor de tierra y mejoras prácticamente se mantiene en dólares corrientes(+0,2%).
- Los factores que dieron lugar a los elevados niveles que alcanzaron los precios internacionales en 2022 ya no están operando y los valores reales de referencia de los principales productos agrícolas mantendrán probablemente una tendencia a disminuir ligeramente a lo largo de los próximos 10 años. No obstante, crecerán seguramente en valores nominales pero sin compensar totalmente la pérdida del valor de la moneda. Este comportamiento se explica en gran medida como consecuencia de que el crecimiento en la demanda -que seguramente continuará-, en términos generales sería más que compensado con incrementos en la productividad y en menor medida también por la reducción de las pérdidas postcosecha.
- Más allá de este comportamiento relativamente previsible para el mediano plazo, el mercado se seguirá caracterizando por mostrar una alta volatilidad, con precios muy dependientes de lo que suceda con la oferta y demanda, con el clima y con la economía mundial. En este sentido, la caída en los precios que se verificó a partir de los primeros meses del 2024 para el caso de la soja, maíz y trigo, se debió en gran medida a un desajuste entre la oferta y la demanda, explicada por una elevada cosecha tanto en el hemisferio norte como en el sur. Los precios deprimidos por su parte estarían contribuyendo a mejorar las ventas, por lo que cabría esperar que los valores comiencen a mejorar probablemente en el correr de este año. Por otra parte, no se puede descartar un incremento de la volatilidad de los precios y el comercio como consecuencia de un recrudescimiento de las políticas proteccionistas.

- El mercado de tierra agrícola, presenta para el largo plazo tendencias de incremento en sus precios, como consecuencia del aumento sostenido de la demanda de alimentos, fibras y maderas, y a que en general las posibilidades de expansión de la frontera agrícola está cada vez más limitada. Para el caso del Uruguay, los incrementos esperados en los precios de la tierra serán seguramente más moderados que los ocurridos entre 2004 y 2014. Luego de un período de ajuste y de un comportamiento errático con escasos negocios entre 2015 y 2020, el precio de la tierra lleva varios años de aumentos. El precio promedio de la tierra en dólares corrientes reportado por DIEA-MGAP para el primer semestre del 2024, habría prácticamente alcanzado el máximo histórico del 2014 (-0,6%), en dólares corrientes.
- 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 títulos mixtos del fideicomiso financiero nominado "Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral".

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

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

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

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

2. Antecedentes generales y hechos salientes del período

2.1. Antecedentes generales

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

El plan de negocios consistió en la adquisición de inmuebles rurales con determinadas características, realizarles intervenciones en infraestructura de riego, y darlos en aparcería para su explotación. El operador/aparcerero es Agropecuaria del Litoral S.A, quien por cuenta del Fideicomiso realizó importantes inversiones en infraestructura de riego para aumentar la productividad de la explotación en aparcería.

Se emitieron Títulos Mixtos escriturales de Oferta Pública, con un valor nominal total de USD 50.000.000 (dólares estadounidenses cincuenta millones). Estos títulos tienen un componente deuda (25%) a amortizarse al final con un interés del 6% efectivo anual, pagadero anualmente sujeto a disponibilidad, y un componente participación (75%) que recibirá en forma anual los fondos netos anuales distribuibles (si existen) en cada fecha de pago anual, y al momento de extinción del Fideicomiso, los fondos netos remanentes en la fecha de pago final.

Se trata de una estructura financiera de inversión a largo plazo, respaldada por un activo tangible que aumenta de valor, y un flujo de ingresos en base a un contrato de aparcería desarrollado mediante un plan de explotación, llevado a cabo por el agente/aparcerero. El plazo de la inversión es de 15 años, pudiendo extenderse tres años.

Las principales características del proyecto son:

- En el prospecto se plantearon un conjunto de exigencias mínimas de desempeño que permiten evaluar la marcha del proyecto, ya que son considerados como obligaciones de resultado. Estas refieren al plazo de adquisición de inmuebles (3 años), porcentaje de área agrícola (al menos 55%), calidad de suelo y potencial de riego (al menos el 40% del área agrícola). Se ha cumplido a satisfacción con todas las exigencias mínimas.
- Administración a cargo de Agropecuaria del Litoral, una empresa con probada habilidad, en la administración de inmuebles destinados a la actividad agrícola, con especialidad en riego.
- Respecto del ingreso bruto total estimado, un 68% correspondería aproximadamente a la venta de la tierra al final del proyecto, y un 32% a los ingresos por aparcería.
- El Fideicomiso obtuvo la autorización de adquisición de inmuebles rurales por parte del Poder Ejecutivo el 17 de diciembre de 2018 en un tiempo más reducido que el esperable para este tipo de trámites.

- El fideicomiso cuenta con 5 unidades productivas con una superficie total de 5.758 ha de campos agrícolas del litoral, adquiridos a un promedio de 6.250 USD/ha más gastos de adquisición. Este precio de compra fue un 11% menor al proyectado (7.035 USD/ha), y un 13,7% inferior a las tasaciones de adquisición.

Cuadro 1: Característica de los predios adquiridos por el Fideicomiso

Unidad Productiva	Área total (has)	Coneat promedio	Porcentaje agrícola regado	Superficie bajo riego	Valor de compra (U\$S/ha)	Proyecto riego (USD/ha efectiva)
Campo 1	728	159	72%	339	6.627	3.544
Campo 2	1.789	142	60%	846	5.637	2.909
Campo 3	899	163	74%	528	6.000	3.331
Campo 4	924	180	79%	430	6.303	2.798
Campo 5 y 6 (*)	1.419	221	78%	836	6.952	3.254
Total	5.758	166	75%	2.979	6.250	3.137

Fuente: El Operador, Comité de Vigilancia y el Fiduciario

(*) Son dos campos linderos que fueron adquiridos en momentos diferentes pero que comparten el sistema de riego

Care dispone del detalle de cada establecimiento

- Agropecuaria del Litoral ha logrado ya diversas certificaciones y se mantiene en proceso de avanzar en ese sentido.
 - Se cuenta con las certificaciones de Normas ISO 9.001 (Sistema de Gestión de la Calidad) e ISO 14.001 (Sistema de Gestión Medioambiental).
 - Se trabaja en la implementación del Sistema de Gestión de Huella de Carbono y Gases de Efecto Invernadero a través de la norma ISO 14064-1.
 - En 2023 se obtuvo la certificación de producción de Soja Responsable a través de la normativa establecida por la RTRS (Round Table Responsible Soy).
- En octubre de 2021, se firmó la compraventa con uno de los vecinos de uno de los predios para la adquisición de 24,68 ha y con fecha 30/12/2021 se firmó el acuerdo con otro vecino lindero, donde se acordó permutar 14,7 hectáreas lo que permitió avanzar con el proyecto de riego en el predio de San Miguel.
- En el segundo semestre del 2023 se cerró el período de inversión en proyectos de riego. La inversión total, incluyendo la tierra, alcanzó a los 49,32 millones de dólares, sin considerar el IVA pagado en los proyectos de inversión que será recuperado y fue financiado por el flujo del negocio. En el siguiente cuadro se muestra la inversión real comparada con lo establecido en el prospecto en el que puede observarse un adecuado cumplimiento del proyecto. La inversión en riego fue mayor a la prevista, pero también es muy superior el número de hectáreas regadas.

Cuadro 2: Inversión Total en dólares. Real versus Prospecto

Concepto	Prospecto	Real	Real/ Prospecto
Total de Inversión en tierras	44.024.824	39.474.816	-10,3%
Costos Iniciales del Fideicomiso	250.100	277.281	10,9%
Total de Inversión en riego	5.333.750	9.342.578	75,2%
Varios e imprevistos	391.326	230.238	-41,2%
Inversión total	50.000.000	49.324.913	-1,4%
Hectáreas totales	6.042	5.784	-4,3%
Inversión total en tierra/ha	7.286	6.825	-6,3%
Hectáreas Totales de riego	2.134	2.978	39,6%
Inversión en proyectos de Riego/ha	2.500	2.850	14,0%
Inversiones adicionales riego/ha		78	
Estudios seguimientos, autorizaciones		208	

Fuente: El Operador

- El 6 de Julio de 2023 se aprobó uno de los dos proyectos de COMAP (presentado en abril de 2020) por un monto total de USD 1.9 millones. Importa destacar, que la inversión se presentó en dos proyectos para poder aprovechar al máximo los beneficios transitorios que otorgó la COMAP durante la pandemia logrando por lo tanto una exoneración muy superior a la proyectada. El segundo proyecto es por un monto de 8,1 millones de dólares, fue presentado en mayo de 2021 y está en trámite para su aprobación.
- En 2024 el fideicomiso obtuvo la aprobación de COMAP de la primera etapa del proyecto presentado en abril 2020, y aún se encuentra en proceso de evaluación el segundo tramo del proyecto presentado en mayo 2021.

2.2.- Hechos salientes del período

- La campaña agrícola 23/24, cerró finalmente para el fideicomiso con un ingreso neto (descontados los costos comerciales y los del fideicomiso) de USD 1,48 millones, un 14,6% por debajo del presupuesto original (USD -253.000) principalmente por el impacto de la chicharrita en el maíz de segunda, la caída en los valores de algunos de los commodities y el incremento de costos comerciales por las características climáticas del año.

Cuadro 3: Producción e ingresos netos finales para el fideicomiso (campaña 23/24)

Concepto	Hás plantadas	Rend. Kg/ha	Toneladas para el FFTDL	Ing. neto (USD) FFTDL
Soja secano	1.151	2.658	826	306.768
Soja riego	1.216	3.307	1.086	403.661
Maiz riego	1.459	9.387	3.698	680.336
Trigo	104	5.628	117	28.049
Cebada	485	4.510	437	79.542
Cebada forrajera	203	4.096	167	26.903
Colza	688	1.468	202	69.834
Trebol Persa	127	50	1	2.145
Avena	44	1.881	16	5.659
Raigras	319	865	55	66.141
Raigras perenne	52	702	7	12.372
Festuca	190	345	13	30.976
Ganadería	935			80.089
TOTAL				1.792.475
Costos del Fideicomiso				(307.834)
EBITDA				1.484.641

Fuente: El Operador

- Para la campaña agrícola 24/25, se proyecta un ingreso neto de 1,45 millones de dólares sobre la base de un escenario que contempla la fuerte caída de los precios de los commodities y a su vez se proyectan rendimientos en secano consistentes con un verano más seco que lo normal.

Cuadro 4: Producción e ingresos netos proyectados para el fideicomiso (campaña 24/25)

Concepto	Hás plantadas	Rend. Kg/ha	Toneladas para el FFTDL	Ing. neto (USD) FFTDL
Soja secano	1.172	2.365	748	240.546
Soja riego	1.133	3.370	1.031	335.509
Maiz riego	1.545	10.897	4.430	815.764
Trigo	619	4.493	557	90.929
Cebada	321	4.404	459	69.556
Colza	86	1.912	33	14.414
Raigras	521	781	81	77.373
Festuca	230	238	11	26.504
Ganadería	1.061			93.274
TOTAL				1.763.869
Costos del Fideicomiso				(315.500)
EBITDA				1.448.369

Fuente: El Operador

- Se sembraron en la actual campaña 1.777 há de cultivos de invierno, lo que representa un 45% de la superficie con doble cultivo, y 4.052 de cultivos de verano, de los cuales un 71% están regados (2.678 has).

- Los rendimientos logrados para el trigo y la cebada fueron buenos, aunque estuvieron levemente por debajo de lo presupuestado (-2.3 y -2% respectivamente); por su parte los de la colza estuvieron un 12% por encima. Para el caso del raigrás y la festuca, el impacto de las lluvias de octubre y noviembre fue muy grande, generando pérdidas de producción del 29% en el raigrás y de 27% en la festuca. Los problemas de calidad y de rendimientos producidos por el exceso de lluvias, hicieron que el ingreso neto por concepto de los cultivos de invierno se redujera en unos 75.000 dólares, respecto de lo presupuestado.
- Según informa el aparcerero y el comité de vigilancia los cultivos de verano se encuentran en muy buen estado, con rendimientos que se esperan estén en línea o por encima del presupuesto.
- En febrero de 2025 se concretó la compraventa de 11,49 hectáreas correspondientes a La Juanita, que no se habían podido adquirir al momento de la operación original dado que estaba pendiente que el vendedor culminara un proceso de prescripción adquisitiva.
- Se continúa trabajando en el cierre de operaciones ya acordadas para la adquisición de fracciones de linderos a los proyectos de represamiento.
- El Operador realizó gestiones para aumentar la altura del nivel de agua de la represa de la Juanita 50 centímetros, y así poder incrementar el almacenaje de agua. En noviembre 2024, el Ministerio de Ambiente emitió una resolución donde se aprueba dicha solicitud.
- El 31 de mayo de 2024 se le pagaron a los tenedores de los títulos USD 1.671.982, de los cuales USD 750.000 fueron intereses por los títulos mixtos correspondientes al período junio 2023 a mayo 2024 y USD 921.982 por concepto de fondos netos anuales distribuibles correspondientes al año 2023. En el acumulado se lleva pagado a los tenedores de USD 4,9 millones, cifra levemente superior a lo proyectado en el prospecto (0,96 MM más). Para 2025 se espera una distribución inferior a la del prospecto de emisión debido al impacto de la campaña 23/24.
- Durante el año 2024 se renovaron las certificaciones de Normas ISO 9.001 (Sistema de Gestión de la Calidad), ISO 14.001 (Sistema de Gestión Medioambiental) y la RTRS (Round Table on Responsible Soy) para producción de soja y maíz.
- Se presentó a diciembre de 2024 la última tasación de los campos y mejoras del fideicomiso, la que fue realizada en esta oportunidad por una nueva empresa. El valor estimado para la tierra fue de 52,0 millones de dólares una cifra un 1,7% más alta que el año anterior. Las mejoras en riego y las terrazas fueron valoradas en 10,7 millones de dólares, un mostrando en este caso una reducción de un 6,8% en comparación con el año anterior.

3. Información analizada

La información analizada, fue la siguiente:

- Informes trimestrales del operador, el último al cuarto trimestre de 2024.
- Informes de comité de vigilancia el último al 6 de marzo de 2025.
- Informes trimestrales del Fiduciario, el último al cuarto trimestre de 2024.
- Estados Contables de Agropecuaria del Litoral al 30 de junio de 2024.
- Estados Contables del Fiduciario al 31/12/2024.
- Estados Contables del Fideicomiso al 31/12/2024.

II. EL FIDEICOMISO Y LOS TÍTULOS MIXTOS

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

1. Descripción general

Denominación:	Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral
Fiduciario:	Winterbotham Fiduciaria S.A. Administradora de fondos de inversión.
Operador/ Aparcero:	Agropecuaria del Litoral S.A.
Agente de Registro y Pago:	Winterbotham Fiduciaria S.A. Administradora de Fondos de Inversión.
Entidad Representante:	Bolsa Electrónica de Valores SA
Cotización bursátil:	BVM y BEVSA
Organizador:	Nobilis y Estudio Jurídico Guyer & Regules
Títulos a emitirse:	Títulos Mixtos
Activos del Fideicomiso:	Inmuebles rurales, infraestructura de riego, contratos de aparcería, entre otros.
Moneda:	Dólares Americanos
Importe de la Emisión:	USD 50.000.000 que fueron suscriptos entre el 3 y el 4 de setiembre de 2018
Plazo:	15 años
Distribuciones:	Anuales, según prospecto
Calificadora de Riesgo:	CARE calificadora de Riesgo
Calificación de Riesgo:	BBB+.uy

2. El análisis jurídico

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

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

3. Riesgos considerados

Riesgo jurídico de estructura. Comprende el análisis de la eventualidad de incumplimientos en el pago a los beneficiarios, derivado de defectos en la estructura jurídica por no cumplir con alguna norma vigente, así como eventualmente por la aplicación de sentencias judiciales derivadas de demandas de eventuales perjudicados por la creación oportunamente descrita. Visto el informe antes mencionado y el transcurso del tiempo sin que hayan ocurrido conflictos, *se concluye que el riesgo jurídico de estructura se considera casi nulo.*

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

III. LA ADMINISTRACIÓN

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

1. La Fiduciaria

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

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

En esta oportunidad, la fiduciaria presenta EE.CC al 31/12/2024. En primer término, el estado de situación patrimonial a esa fecha.

Cuadro 5: Estado de Situación de Winterbotham (miles de \$)

Concepto	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Activo	115.477	96.814	88.392
Activo Corriente	34.640	23.382	14.203
Activo no Corriente	80.837	73.431	74.188
Pasivo	55.255	47.654	48.235
Pasivo Corriente	6.163	4.189	3.598
Pasivo no Corriente	49.092	43.465	44.637
Patrimonio	60.221	49.159	40.157
Total Pasivo y Patrimonio	115.477	96.814	88.392
Razón Corriente	5,62	5,58	3,95

Fuente: EE.CC Winterbotham

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

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

Concepto	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Ingreso de actividades ordinarias	30.601	27.598	26.375
Gastos de Administración	(22.383)	(16.574)	(15.745)
Resultado Operativo	8.219	11.024	10.630
Resultados de inversiones y financiamiento	6.594	1.170	(1.371)
Resultados antes de Impuestos	14.813	12.193	9.259
Impuesto a la Renta	(3.751)	(3.191)	(2.540)
Resultado del Periodo	11.062	9.002	6.719

Fuente: EE.CC Wintherbotham

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

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

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

1. Agropecuaria del Litoral SA (ADL)

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

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

Su actividad principal consiste en la explotación de inmuebles rurales de su propiedad (o de propiedad de empresas subsidiarias) y arrendados a terceros, para la actividad agrícola. La sociedad es propietaria del 100 % de las acciones de Cosechas del Litoral SA y Tenur Business SA.

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

Adicionalmente, en junio de 2021, CARE calificó una operación totalmente análoga a esta (también con nota de grado inversor) en que la misma firma cumple los mismos roles (aparcerero y arrendatario) aunque por un monto mayor (USD 100 millones). La misma fue inscrita por el BCU en el mes de agosto y en el mes de octubre del año 2021 realizó la colocación en bolsa de la totalidad ofrecida.

La ocasión fue propicia para una nueva y completa evaluación de la firma; la conclusión fue que ADL no mereció ninguna objeción en tanto responsable de ejecutar el plan de negocios propuesto en esa operación, conclusión que se mantiene hasta el presente.

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

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

Situación económica y financiera

Su solvencia económica se sigue a través de sus EE CC. La firma cierra ejercicio el 30 de junio de cada año siguiendo la lógica de los ejercicios agropecuarios. El último disponible fue al cierre del 30/06/2024 confirmando una sólida situación patrimonial.

Su situación patrimonial y financiera es relevante por cuanto en esta operación, ADL se compromete no solamente a adquirir hasta USD 2.5 millones en títulos (a lo largo del periodo de inversión, objetivo ya cumplido habiendo integrado algo más de esa cantidad)) sino, a asegurar un ingreso mínimo al Fideicomiso independientemente de sus resultados operativos. A la luz de la situación económico financiera de la firma, nada indica que el cumplimiento de estos compromisos suponga una dificultad.

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

El Fideicomiso

El contrato de fideicomiso se celebró el 8/11/2017 y fue modificado el 3/07/2018 y 23/07/2018. Con fecha 11/09/2018 se libra el primer documento de emisión en que se da cuenta que entre los días 3 y 4 de setiembre de ese año se llevó a cabo la oferta pública por suscripción de valores habiéndose recibido ofertas por USD 55.515.000, superior al máximo a emitir que sería de USD 50 millones; esta última cifra, en consecuencia fue la suscripta y como se ha dicho, se trata de Títulos Mixtos compuestos por 25 % de deuda que devengarán un interés anual de 6 % y el resto como Certificados de Participación. Los intereses se pagan anualmente o en ocasión de cada nueva integración sujeto a disponibilidad.

Desde el 15/06/2021 fecha en que se completó la totalidad de la emisión, el Fideicomiso cuenta con los USD 50 millones ofertados. Tal como se viene informando, 25 %, o sea USD 12.5 millones es componente deuda que devenga un 6 % de interés anual (USD 625 mil pertenecen a ADL de acuerdo al compromiso asumido); el saldo, o sea USD 37.5 millones son CP's.

A continuación se expone resumidamente el estado de situación del Fideicomiso al término del ejercicio 2024.

Cuadro 7: Estado de Situación del Fideicomiso (miles USD)

Concepto	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Activo	64.391	64.524	62.879
Activo Corriente	1.660	1.887	2.731
Activo no Corriente	62.731	62.637	60.149
Pasivo	13.776	13.422	14.597
Pasivo Corriente	869	981	1.117
Pasivo no Corriente	12.907	12.441	13.480
Patrimonio	50.615	51.102	48.283
Total Pasivo y Patrimonio	64.391	64.524	62.879
Razón Corriente	1,91	1,92	2,44

Fuente: EE.CC Fideicomiso Tierras del Litoral

De acuerdo al cuadro precedente, el patrimonio contable al 31/12/2024 era de USD 50.6 millones, levemente inferior al cierre de 2023. Se reitera que la emisión recibida fue de USD 50 millones pero 25 % corresponde a deuda (incluida en el Pasivo no Corriente) por lo que los CP's que integran el patrimonio ascienden a USD 37.5 millones, cifra inferior al patrimonio contable, el resto lo componen los resultados acumulados.

El valor razonable de las propiedades de inversión al cierre del ejercicio cambia mínimamente alcanzando a diciembre 2024 un valor total de USD 62.7 millones.

En el cuadro siguiente se muestra sintéticamente el estado de resultados a la misma fecha y su comparativo con periodos anteriores.

Cuadro 8: Estado de Resultados del Fideicomiso (miles USD)

Concepto	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Ingreso de actividades ordinarias	1.795	1.822	2.879
Costos asociados a los arrendamientos	(224)	(232)	(240)
Cambio valor razonable de activos	73	1.702	4.473
Resultado operativo bruto	1.643	3.293	7.111
Gastos de administración	(285)	(288)	(288)
Otros ingresos/gastos	322	125	9
Resultado Operativo	1.680	3.129	6.832
Resultados financieros	(738)	(738)	(748)
Resultados derivados posición monetaria	(44)	(39)	(413)
Resultado antes de impuestos	898	2.351	5.672
IRAE	(463)	1.085	2.948
Resultado del periodo	435	3.436	8.620
Ajuste por conversión			
Resultado integral del periodo	435	3.436	8.620

Fuente: EE.CC Fideicomiso Tierras del Litoral

Los resultados de las operaciones son comentados ampliamente en otra sección aunque no necesariamente se corresponden con el mismo periodo contable que acá se informa. En el cuadro precedente se informa comparativamente los resultados obtenidos en el último año 2024 mientras que el análisis comparativo que se realiza en otra sección refiere al año agrícola. Los ingresos refieren a lo que denominan arrendamientos operativos.

En este caso, los resultados del ejercicio son menores en relación al mismo periodo del año anterior. Básicamente se explican por un menor resultado en la valuación de activos y por la incidencia del IRAE.

Una vez completada la emisión, lo que ocurrió promediando 2021, los intereses devengados por el componente deuda, son de USD 750 mil anuales que se vienen pagando normalmente y que figuran en el balance como intereses perdidos.

4. Riesgos considerados:

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

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

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

IV. EL ACTIVO SUBYACENTE Y EL FLUJO FUTURO DE FONDOS

1. Bienes fideicomitidos y aspectos descriptivos del proyecto

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

Las proyecciones económicas se presentan por un período igual a la duración del fideicomiso, o sea 15 años, sin considerar la posibilidad de extender el plazo por tres años más. En oportunidad de la anterior calificación se contó con una nueva proyección del flujo financiero con información actualizada a fines de 2023 y proyectando los valores hasta la finalización del fideicomiso.

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

- Se consideran las áreas, los precios de compra de los predios y las inversiones a lo realmente ejecutado.
- Estimación completa de gastos.
- Para la estimación del incremento en el valor de los campos, el operador estimó un aumento del 6% anual. Ese porcentaje resulta un poco optimista para el largo plazo. CARE para la realización de sus proyecciones de largo plazo supone que el incremento anual del precio de la tierra debería contemplar un valor aproximado a la inflación americana de largo plazo³ (1,5 a 2%) más el incremento en la productividad de la tierra (aproximadamente 2%), por tal motivo el incremento de largo plazo en el precio de la tierra debería ubicarse entre un 3 y un 4% en dólares corrientes.
- Supone un 3% anual en los precios de los productos agrícolas. Esta proyección resulta levemente optimista, ya que las proyecciones de largo plazo estiman aumentos probablemente por debajo de la devaluación del dólar (Sección IV).
- Con respecto a los precios de partida y los rendimientos por ha de los cultivos, los mismos resultan razonables para la calificadoradora. Los precios iniciales fueron estimados en base a un promedio de los 10 años anteriores (2012-2023).

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

La Tasa Interna de Retorno estimada para el inversor en el último flujo sería del 8,55%, levemente más alta que la establecida en el prospecto (7,8%).

Es importante tener presente que en este fideicomiso se emitieron títulos mixtos, los cuales tienen un componente deuda (25%) a amortizarse al final con un interés del 6% efectivo anual y un componente participación (75%). O sea que la rentabilidad para el inversor tendrá una parte fija de rendimiento y

³. En la actualidad la inflación en EEUU se mantiene aún por levemente por encima de esos valores.

otra que dependerá del resultado del plan de negocios. La TIR del inversor está compuesta por ambos componentes.

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

Existe un diseño del modelo de negocio que mitiga diferentes riesgos inherentes a la actividad agrícola. Por ejemplo, el operador se obliga a abonar al Fideicomiso por la totalidad de las hectáreas bajo explotación agrícola un monto mínimo anual equivalente a 600 kg. de soja por hectárea y por año, que actuaría en años de muy baja producción, asimismo se contratan seguros para cubrir eventos climáticos adversos y coberturas de precios para reducir la volatilidad de los precios.

3. Replanteo del Flujo de Fondos

En el flujo de fondos actualizado, los supuestos fundamentales para la obtención de la TIR son en general compartidos, excepto la evolución esperada de los precios de la tierra y de los productos agrícolas, que podrían ser un poco menores. En este sentido, podría suponerse una situación un poco más desfavorable tanto para los precios agrícolas como para las esperadas evoluciones del precio de la tierra.

A juicio de CARE proyectar un 3% de incremento en los precios de los productos agrícolas es más alto que el esperado por las diversas fuentes consultadas⁴. 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.

En relación al precio de la tierra, si bien el 6 % está por debajo del comportamiento histórico, podría verificarse un incremento menor habida cuenta que los valores ya se han ajustado al alza entre 2004 y 2015. Para CARE, como ya fuera comentado, un incremento razonable para proyectar aumentos en el precio de la tierra debería estar entre 3 y 4%, contemplando de esta manera la inflación del dólar y el incremento de la productividad de la tierra.

Al respecto, sobre el último modelo presentado por el aparcerero, CARE sensibilizó los resultados de la TIR esperada, en función de distintas tasas de evolución de los ingresos por los productos agrícolas (incluyendo aumentos de precios y de rendimientos) y variaciones del precio de la tierra. Los resultados muestran que incluso en la situación extrema de que no haya incrementos en los precios de la tierra ni en el de los granos, la TIR tendría valores positivos. También puede observarse en el cuadro que la evolución del precio de la tierra tiene un mayor impacto en la TIR que el de los granos.

⁴ FAO-OCDE, USDA y Banco Mundial, Ver Capítulo V.

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

Variación de los ingresos por aparcerías	% de aumento del precio de la tierra			
	0,0%	2,0%	4,0%	6,0%
0,00%	5,3%	6,3%	7,4%	8,4%
2,00%	5,5%	6,5%	7,5%	8,5%
3,00%	5,6%	6,6%	7,4%	8,6%

Fuente: CARE en base al modelo financiero

Para el escenario que considera los criterios de CARE respecto de su visión de largo plazo para este sector, aumento del 2% en los ingresos por aparcerías y un 4% de incremento en el precio de la tierra, la TIR sería del 7,5%.

Importa destacar la fortaleza que para este fideicomiso implica la inexistencia de vacancia en la explotación de los campos, ya que desde el inicio y durante toda la vigencia del proyecto, los predios son explotados por el operador bajo la forma de aparcería.

4.- 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)⁵, 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"⁶ promedio de empresas de producción agrícola en mercados emergentes, el cual se ubica en 0,79, lo que indica que la inversión en la actividad tiene un menor riesgo y variabilidad que el promedio de todas las actividades en ese mercado. Para la tasa libre de riesgo se considera el rendimiento de los Treasury Bonds a 10 años de EEUU (2,78%), para el riesgo país (índice UBI) se consideraron 110⁷ puntos básicos y para la prima de riesgo del mercado accionario se consideró 4,51%.

Aplicando estos valores se llega a una tasa de retorno esperada para el capital propio del 5,25%. Este valor es inferior a la TIR esperada del inversor para el escenario que considera los criterios de CARE (7,5%), 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 mayor (5,39%).

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 Uruguay⁸. En la actualidad la curva en dólares (CUD) a 10 años está en 5,21%. En este caso, la TIR esperada también supera a la curva en dólares.

⁵ 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

⁶ Valor proporcionado por Damodaran.

⁷ Refiere a un promedio de 5 años, hoy el riesgo país varía en el entorno de 85 puntos básicos.

⁸ Curva Spot de Rendimientos de Títulos Soberanos Uruguayos emitidos en moneda nacional indexada a la inflación o en dólares, según sea el caso

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.

5.- Tasación de la Tierra

En diciembre de 2024 se presentó una nueva tasación de los campos del fideicomiso en esta oportunidad por un nuevo tasador⁹.

El tasador aplica dos metodologías para luego compararlas: valuación por costo y valuación conforme a la renta.

En la valuación por costo los valores de los distintos componentes que conforman la propiedad (tierra, represa, riego, construcciones) son estimados en forma individual y luego se suman para determinar el valor estimado.

Por otra parte, la valuación conforme a la renta estima el valor del activo respecto de la renta que se obtiene por su explotación. En este caso la tasa de corte utilizada fue del 3%¹⁰, que respondería a la retabilidad media obtenida por la producción agropecuaria.

Ambos métodos de estimación del valor de una propiedad son válidos, y arrojan en general valores muy similares. El tasador entiende que la valoración por costo podría reflejar mejor el valor para este caso, y la calificadora comparte su visión.

El resultado de las tasaciones fue de 52,0 millones de dólares, un 1,7% superior a la del año anterior y un 44% mayor a los valores de compra.

El valor de las represas y los equipos de riego fueron suministradas el Fideicomiso y ascendió a los 10,7 millones de dólares, un 6,8% menor al año anterior.

Cuadro 10. Tasaciones de los campos del Fideicomiso (Miles de dólares)

Año	Tierra	Mejoras (riego y terrazas)	Total
Valor de compra	35.991		35.991
2020	41.846		41.846
2021	44.937		44.937
2022	49.248	10.891	60.139
2023	51.128	11.498	62.626
2024	52.013	10.711	62.724
Variación 2024/2023	1,7%	-6,8%	0,2%

Fuente: CARE en base a Tasaciones

Riesgos considerados:

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

Riesgo de descalce de monedas. Los ingresos y egresos más relevantes están previstos en la misma moneda. *Riesgo casi nulo.*

⁹. Ing. Agr. José María Cerdeiras González

¹⁰. Hay tasadores que consideran el 3,5%. Entre 3 y 3,5% podría ser la referencia en el mercado para las inversiones en tierra en el mediano-largo plazo.

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, 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.

Respecto de los precios de los productos agropecuarios, cabe destacar que los factores que dieron lugar a los máximos niveles que alcanzaron los precios internacionales en 2022 ya no están operando y los valores reales de referencia de los principales productos agrícolas mantendrán probablemente una tendencia a disminuir ligeramente a lo largo de los próximos 10 años. No obstante, crecerán seguramente en valores nominales pero sin compensar totalmente la pérdida del valor de la moneda. Este comportamiento se explica en gran medida como consecuencia de que el crecimiento en la demanda -que seguramente continuará-, en términos generales sería más que compensado con incrementos en la productividad y en menor medida también por la reducción de las pérdidas postcosecha.

El sector productor de alimentos, enfrenta sin embargo 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 histórica. En particular, como se verá, en la actual coyuntura, buena parte de los principales rubros de la producción agropecuaria, particularmente algunos granos, se encuentran enfrentando un mercado deprimido con precios bajos, como resultado de una elevada oferta mundial. Por otra parte, las medidas proteccionistas que está tomando la administración de EEUU con alguno de sus socios comerciales también podría generar algún efecto sobre los precios de las commodities.

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 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.

1.1. Sobre el precio de los productos agrícolas - alimenticios

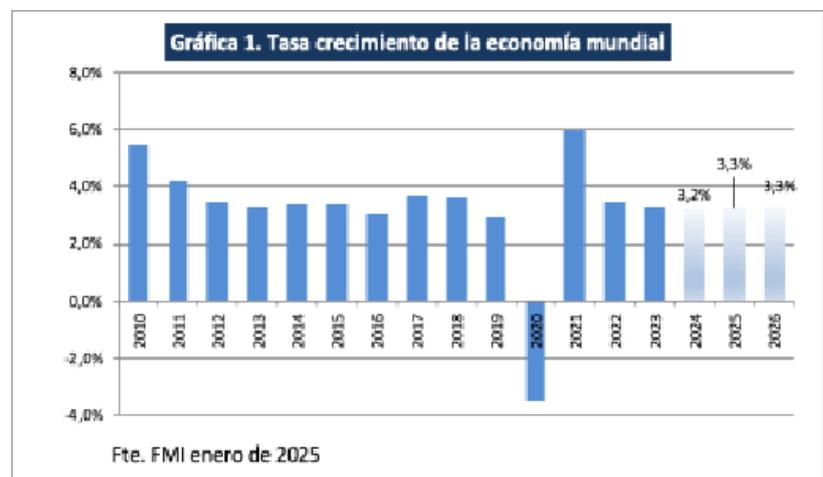
El comportamiento esperado de los precios de los productos agrícolas afecta el resultado de la inversión, aunque en menor proporción que los precios de la tierra. La trayectoria de mediano y largo plazo de los precios afecta aproximadamente el 32% de los retornos de la inversión. Algunos aspectos vinculados 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 un cierto consenso entre diferentes organismos internacionales que para alimentar la población mundial hacia el 2050, la producción agrícola debería aumentar considerablemente, ya que la población mundial será más numerosa (más de 9 mil millones de habitantes), con más poder adquisitivo y más urbana. La producción agrícola deberá seguramente enfrentar una serie de desafíos para atender ese incremento en la demanda, ya que habrá que producir más con menores recursos naturales (tierra cultivable y agua) y deberá enfrentar nuevos desafíos logísticos y tecnológicos.

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

Perspectivas de crecimiento de la economía mundial

El Fondo Monetario Internacional en su informe de enero de 2025 prevé que el crecimiento mundial sería del 3,3% para 2025 y también para 2026, por debajo de la media histórica (2000–19) del 3,7%. Por otra parte, ese organismo espera que la inflación general mundial disminuya al 4,2% en 2025 y al 3,5% en 2026, logrando el nivel fijado como meta más pronto en las economías avanzadas que en las economías de mercados emergentes y en desarrollo.



Evolución histórica de los precios

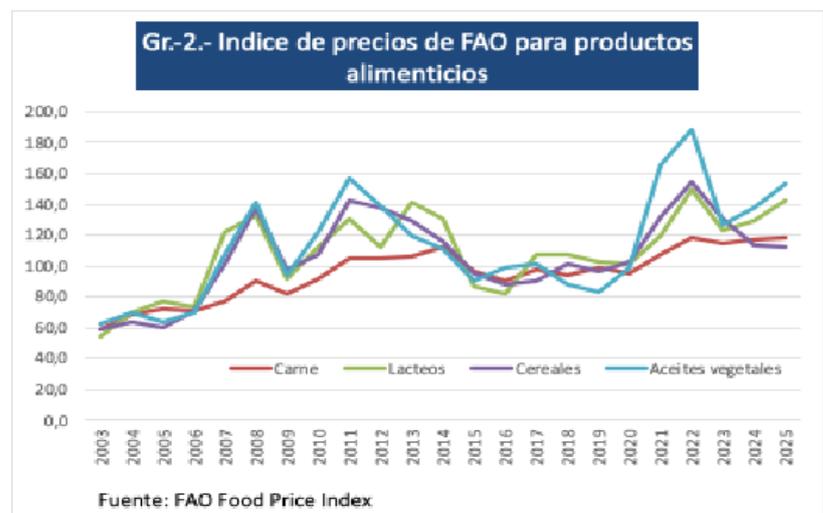
Los precios agrícolas mostraron un fuerte aumento en sus valores a partir de 2005 y hasta el 2013, producto de una serie de factores que contribuyeron a generar un shock de demanda, tales como: el incremento de los ingresos per cápita de China, una mayor apertura y desregulación de los mercados globales, 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.

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

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

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



El índice de precios de los alimentos de la FAO se situó en enero de 2025 en 124,9. El índice se situó un 6,2% por encima de su valor de hace un año y un 22,1% por debajo del nivel récord de marzo de 2022.

Por su parte, el índice de precios de los cereales de la FAO registró en enero de 2025 un promedio de 111,7 puntos, esto un 6,9% menos que en enero 2024 y 35,6% menos que el récord histórico (mayo 2022). Los precios del trigo para la exportación registraron una caída muy ligera en enero, con pocos movimientos durante el mes. Los precios mundiales del maíz aumentaron en enero y superaron los niveles alcanzados un año antes por primera vez en dos años. La presión al alza en los precios obedeció a la escasa oferta estacional, a las condiciones desfavorables en la Argentina al finalizar la siembra, al lento avance del cultivo principal del Brasil, sumados a la revisión a la baja de los pronósticos sobre la producción y las reservas de maíz en los Estados Unidos de América. Aumentaron los precios mundiales del sorgo y la cebada, aunque la subida de la cebada fue solo marginal. Por su parte, el índice de precios de la FAO para todos los tipos de arroz disminuyó un 4,7 % en enero, ya que la abundancia de suministros exportables y la competencia entre los exportadores siguieron presionando a la baja los precios.

El índice de precios de la carne de la FAO registró en enero un promedio de 117,7 puntos, esto es un 8,1% más que en enero 2024, encontrándose un 6,5% por debajo del récord histórico en junio de 2022.

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 Mundial¹¹ en la que se observa la evolución reciente de precios comentada y una proyección al 2026.

El último informe del Banco Mundial presentado en octubre 2024 proyecta que luego de la reducción verificada en los precios internacionales en 2023 y 2024 los precios de la soja, el maíz y el trigo mantendrían los actuales valores en los próximos dos años, aunque en valores nominales se mantendrían levemente por encima de su promedio anterior a la pandemia (2015-2019). Comportamiento diferente se observa en el arroz que muestra una reducción en sus valores en los próximos dos años luego de haber aumentado en 2022 y 2023. Por su parte, los precios internacionales de carne vacuna se mantendrían en los actuales valores, que por otra parte son elevados respecto de los históricos.



¹¹. Banco Mundial-Commodity Prices (octubre 2024) y Banco Mundial Commodity Price Data (febrero 2025).

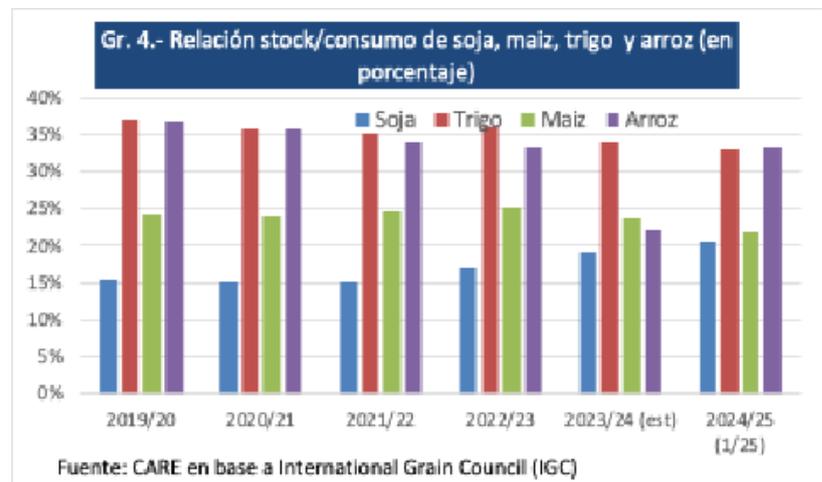
El análisis de las existencias de grano a través del ratio stocks/consumo, resulta en insumo relevante a los efectos de prever en posible comportamiento de los precios en el corto plazo.

Según surge de la información sistematizada por Consejo internacional de cereales (IGC por sus siglas en inglés), nos encontramos en una situación de reducción de stocks para el caso del maíz, como resultado de una menor producción y un mayor consumo (más demanda de etanol), lo que podría contribuir a un aumento de los precios internacionales de ese grano.

Para el caso del trigo se prevé que la producción mundial se eleve en 2025/26 a una cifra sin precedentes de 805 millones de toneladas, pero se espera el incremento previsto del consumo podría provocar una nueva disminución de las existencias al cierre, contribuyendo también a mejorar los valores.

Para el caso particular de la soja, el IGC informe que el aumento previsto en la producción en América del Sur y Asia más que compensa la menor producción estimada de Estados Unidos, con lo que la producción mundial en 2024/25 alcanzaría un máximo histórico de 420 millones de toneladas (+6%). Ante el crecimiento neto de la oferta total, cabe esperar que tanto el consumo como las existencias se eleven a cifras récord, manteniéndose por el momento la presión sobre los precios.

Para el caso del arroz, la relación stock consumo se mantiene en niveles similares a los del año anterior, que por su parte venían mostrando una continua reducción desde el año 2019.



Perspectivas de largo plazo

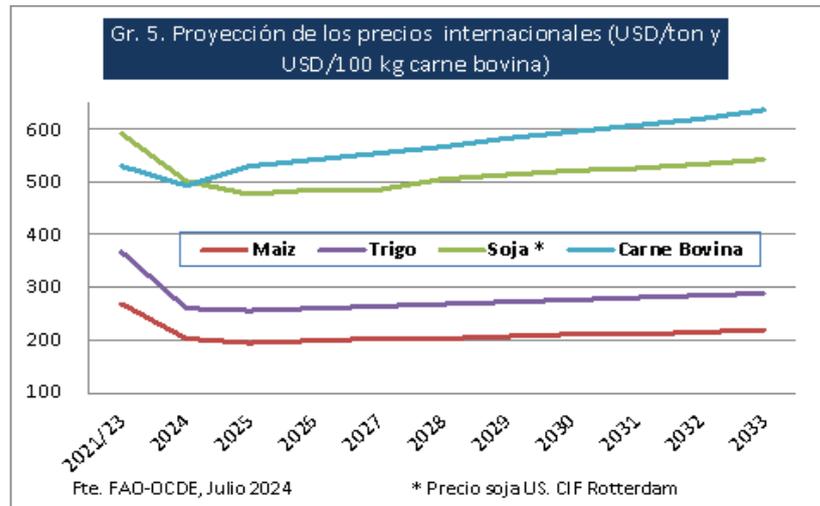
CARE consultó diversas fuentes de información¹², y todas ellas coinciden en que los factores que explicaron la recuperación coyuntural de los valores hasta mediados de 2022, ya no están operando y los precios internacionales reales de los principales productos agrícolas reanudarán previsiblemente su tendencia a disminuir ligeramente a lo largo de los próximos 10 años. En consecuencia, se mantienen las previsiones de largo plazo sin mayores cambios respecto de los informes anteriores, respecto de que el **crecimiento de los precios nominales en el largo plazo, una vez retornados a su nuevo equilibrio, no lograría compensar la devaluación del dólar, cayendo levemente en términos reales.**

¹². Perspectivas Agrícolas FAO-OCDE 2024-2033 (julio de 2024); USDA Agricultural Projections to 2034 (febrero 2025); Banco Mundial-Commodity Prices (octubre 2024) y FAO- Índice de Precios de los Alimentos.

En julio de 2024 se publicaron “Las Perspectivas Agrícolas 2024-2033 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. Los principales contenidos de ese último informe son los siguientes:

- Se prevé que las economías emergentes serán quienes impulsarán la evolución de los mercados agrícolas mundiales durante los próximos 10 años, al igual que lo hicieron en los últimos 20, pero con cambios regionales relacionados con la evolución demográfica y la nueva prosperidad económica.
- Uno de los cambios destacables previsto para el próximo decenio es que la India, Asia sudoriental y el África subsahariana tendrán cada vez mayor importancia, mientras que el papel de China será cada vez menor, como consecuencia de la reducción de su población y el menor ritmo de crecimiento de los ingresos y de la estabilización de las pautas nutricionales.
- Se espera que la ingesta de calorías aumente 7% en los países de ingresos medios, debido en gran medida al mayor consumo de alimentos básicos, productos ganaderos y grasas. La ingesta de calorías en los países de ingresos bajos aumentará 4%, a un ritmo demasiado lento que no permitirá alcanzar el Objetivo de Desarrollo Sostenible de Cero Hambre para 2030 (ODS2).
- Se espera que la intensidad de las emisiones mundiales de gases de efecto invernadero (GEI) disminuya, ya que el crecimiento se basará en la mejora de la productividad más que en la expansión de la tierra cultivada y del número de animales; aun así, las emisiones directas de la agricultura aumentarán 5%.
- Se prevé que durante los próximos 10 años habrá una ligera caída en los precios internacionales de referencia reales de los principales productos básicos agrícolas, pero esto quizá no se refleje en los precios de los alimentos locales al por menor.

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



En febrero de 2024 el USDA presentó sus proyecciones agrícolas al 2034 (USDA Agricultural Projections to 2034). El informe refiere a la situación interna del país y realiza proyecciones de la producción y del comercio agrícola, así como también los precios internos para sus productores. Las proyecciones se basan en supuestos específicos, incluido un escenario macroeconómico, la política estadounidense existente y los acuerdos internacionales vigentes.

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

Como se pudo observar en los gráficos precedentes, los precios de los alimentos (granos, oleaginosos y carne), se encontraban en 2022 en niveles máximos históricos o cerca de ellos. Luego se ha procesado un ajuste a la baja a partir de 2023 que estaría culminando, para luego comenzar a aumentar ligeramente en términos nominales, mientras que disminuiría en términos reales siguiendo la tendencia a largo plazo de la agricultura.

FAO-OCDE y USDA proyectan precios a 2033 y 2034 respectivamente, 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 2023.

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

Cuadro 11. Tasa anual de evolución de los precios proyectadas para los próximos 10 años

Cultivo	FAO-OCDE	USDA
Maíz	0,7%	1,1%
Soja	0,9%	0,5%
Trigo	1,1%	0,6%
Carne Bovina	2,8%	-1,7%
Arroz	0,1%	-0,6%

Fuente: CARE en base a USDA y FAO-OCDE

Nota: Incremento acumulativo anual

FAO-OCDE son precios internacionales período 2024-2033

USDA son precios internos período 2025-2034.

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

1.2. Sobre el precio de la tierra

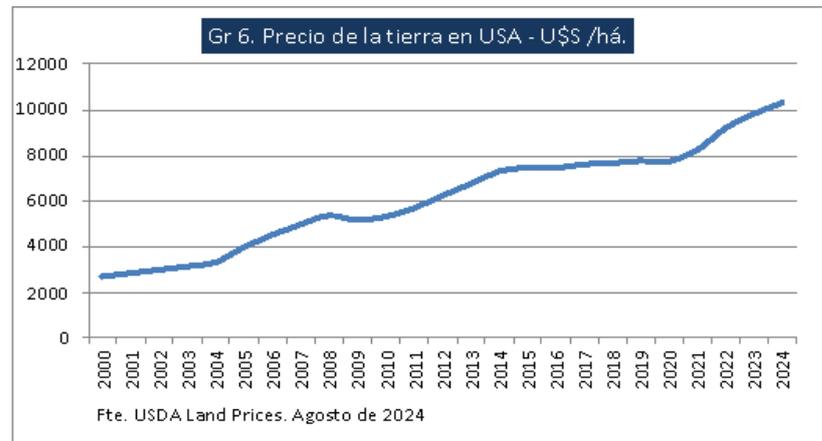
Las perspectivas de demanda internacional por tierra siguen siendo alentadoras y ubicarían los precios en niveles crecientes para el corto y mediano plazo. Esto es consecuencia de las dificultades que existen para la expansión de la frontera agrícola, sumado a la necesidad de un uso racional y sostenible 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 2000-2024, el incremento acumulativo anual del precio de la tierra en EEUU en dólares corrientes fue de un 5,75% anual, valor superior al de la inflación de la moneda norteamericana (2,54%), lo que determina un incremento real anual del 3,14% en los últimos 24 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 4 años los valores se recuperan fuertemente mejorando en términos reales, y también acompañando la mayor inflación. Entre 2020 y 2024 el valor de la hectárea promedio lleva acumulado un aumento de un 32%; si se analizan por separado las tierras agrícolas de las ganaderas, las primeras tuvieron entre 2020 y 2024 un aumento del 36% mientras que las segundas un 31%.



El USDA, reporta también el comportamiento de los precios de las tierras irrigadas y sin riego. Para el caso concreto de las tierras del “Corn Belt” (Missouri), el USDA en su reporte de agosto de 2024, muestra que los precios de las tierras irrigadas se ubican en promedio un 29% por encima de las no irrigadas. En zonas más secas, como por ejemplo en California, las tierras irrigadas valen un 160% más que las que no se riegan.

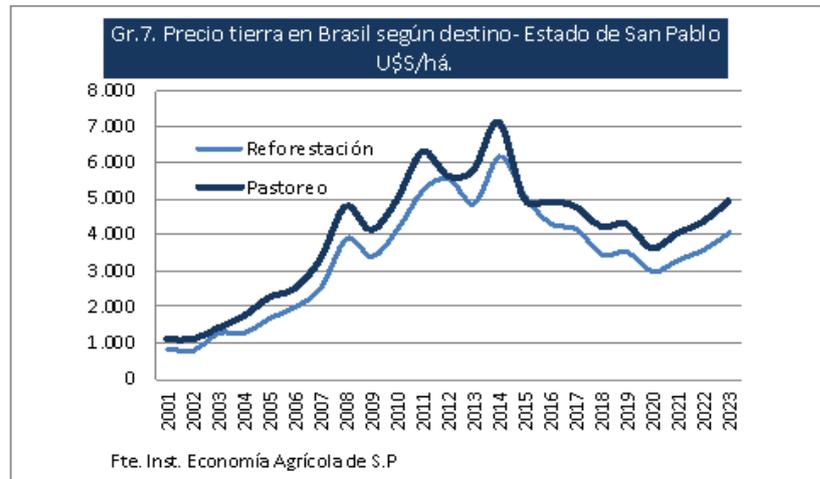
Cuadro 12. Precio de la tierra regada y no regada en el Corn Belt de EEUU (USD/ha)

	2020	2021	2022	2023	2024	Variación 2024/23
Regada	11.713	12.059	13.591	14.184	14.826	4,5%
No regada	8.476	9.291	10.576	11.392	11.861	4,1%
Variación en porcentaje	38%	30%	29%	25%	25%	

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

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

No se dispone aún de información para el 2024, pero es muy probable que se verifique una reducción de los valores de la tierra en dólares corrientes, como consecuencia de la fuerte devaluación que ha tenido el Real en ese año.



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

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

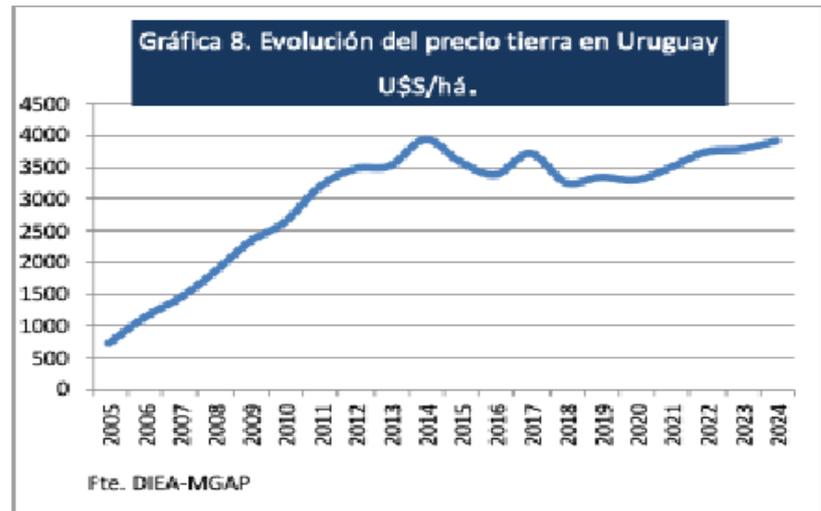
La Cámara Argentina de Inmobiliarias Rurales (CAIR), institución que analiza la evolución de ese mercado, informa que la actividad del mercado (no refiere a precios sino a transacciones) se ha recuperado en forma sostenida en el 2024, como resultado directo del cambio de administración. El índice de actividad que estima la Cámara¹³, se ubicaba en diciembre de 2024 en 49,69 puntos frente a los 21,52 puntos en que había cerrado en diciembre de 2023. El informe aclara que en noviembre de 2024 había llegado a los 60 puntos y que la fuerte baja de diciembre se explica por un tema estacional (4 feriados en días laborables en el mes). Según la Cámara, el año 2024 cerró con una tendencia alcista en la actividad a pesar de la baja importante del mes de diciembre.

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.

¹³ El "Índice de actividad del mercado inmobiliario rural" (InCAIR) es un índice mensual que refleja la "actividad" del mercado. Se toma como base de referencia máxima 100 puntos, correspondientes al pico de máxima actividad histórica. No refleja precios/valores, solo actividad de mercado. Se comenzó a medir a partir del mes de noviembre del 2013.

A partir de 2023 los incrementos se moderan a un 1,1% en ese año y las cifras preliminares para el primer semestre de 2024 estarían mostrando un crecimiento en el precio promedio de la tierra de un 3,4%¹⁴. Cabe destacar que la información de un semestre, al representar una menor superficie que el año completo, puede estar influenciada por la localización y/o la calidad de los suelos al momento de la definición del precio medio. De confirmarse ese valor para el año 2024, el precio promedio de la tierra en dólares corrientes habrá prácticamente alcanzado el máximo histórico del 2014 (-0,6%).



Existen otras fuentes de información realizadas por consultoras y operadores del mercado¹⁵, 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.

Existe una proporcionalidad comprobada¹⁶ entre el índice de CONEAT y el precio con valores de campo con CONEAT por encima de 100, pero cuando los índices están por debajo de 100, los precios también caen pero no exactamente en la misma proporción que cuando están por encima de 100. Esto básicamente se explica porque muchos de los campos por debajo de 100 son demandados para producciones diferentes a la carne y a la lana (arroz o forestación), rubros considerados para determinar el valor del índice.

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

¹⁴. Primer semestre compraventas año 2024", DIEA-MGAP. 15 de octubre de 2024.

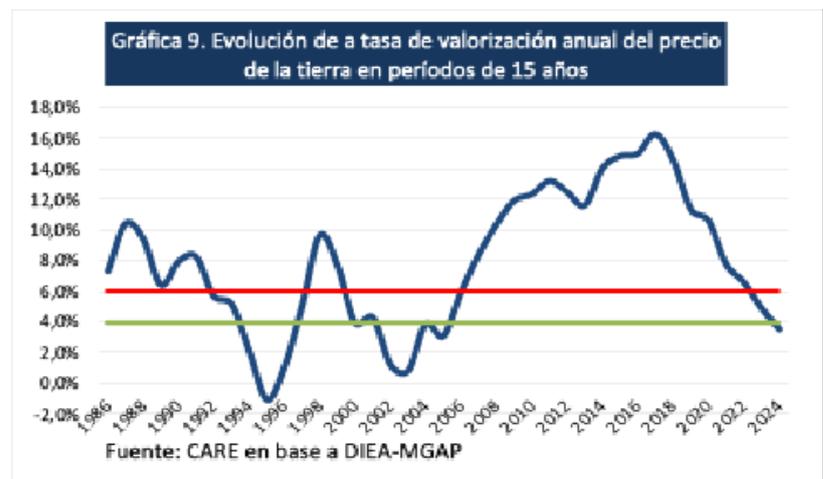
¹⁵. SERAGRO, Agroclaro, Consur y operadores privados

¹⁶. B. Lanfranco y G. Sapriza (Serie Técnica N° 187 de INIA, "El índice CONEAT como medida de productividad y valor de la tierra" 2011)

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

- En promedio, la evolución anual del precio de la tierra en períodos móviles de 15 años fue de 7,9%.
- En la serie aparecen 9 años en donde el aumento acumulativo anual en periodos de 15 años es menor al 4%, valor sobre el que CARE recalculó la TIR. Esto ocurrió en 2024 para campos que habían sido comprados en el año 2009.
- También aparecen 13 años (un 34%) en donde el aumento acumulativo anual en periodos de 15 años es menor al 6%. El último valor por debajo de 6% es en 2024 (3,5%)

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



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

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

2.- Las políticas públicas, el riesgo político

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

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

VI. CALIFICACIÓN DE RIESGO

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

En función del análisis de los principales riesgos identificados en cada sección; teniendo presente los diversos enfoques técnicos -jurídicos, cualitativos y cuantitativos - tanto los presentados por el estructurador como los realizados por CARE; con la información públicamente disponible; el comité de calificación de CARE entiende que los títulos recogen la calificación BBB+ (uy)¹⁷ de la escala de nuestra metodología. Se trata de una calificación de grado inversor.

Comité de Calificación



Ing. Julio Preve



Cr. Martín Durán Martínez



Ing. Agr. Adrián Tamber

¹⁷. **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. **El signo de + indica que la calificación se acerca más a la categoría superior de acuerdo al puntaje Grado de Inversión mínimo.**