

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

Montevideo, abril de 2022

4	RESUMEN GENERAL
7	I INTRODUCCIÓN
11	II EL FIDEICOMISO Y LOS TITULOS MIXTOS
13	III LA ADMINISTRACION
18	IV EL ACTIVO SUBYACENTE Y EL FLUJO FUTURO DE FONDOS
25	V EL ENTORNO
36	VI CALIFICACIÓN DE RIESGO

**Actualización de la Calificación de Oferta Pública.
18 - abril - 2022**

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:	CARE Calificadora de Riesgo
Comité Calificación:	Martín Durán, Julio Preve y Adrián Tambler.
Calificación de Riesgo:	BBB.uy
Vigencia:	hasta 30 de noviembre de 2022.
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, manteniendo la calificación BBB.uy de grado inversor.

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

- Una construcción financiera que desde el punto de vista jurídico ofrece las garantías necesarias, tal cual surge del informe jurídico que se anexó a la calificación original (www.care.com.uy).
- 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 la puesta en funcionamiento del proyecto vienen demostrando capacidad de llevar adelante el mismo, 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.
- 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.
- 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, que hasta el momento no ha sido necesario, 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.
- Se compraron 6 establecimientos por un total de 5.759 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 6.256 USD/ha más gastos de adquisición, un 11,1% por debajo de lo proyectado en el prospecto y un 13,71% inferior a las tasaciones de adquisición. Ya se ha completado la compra de campos y se sigue avanzando en el desarrollo del riego y en la sistematización de chacras.
- Con la superficie adquirida se dispondrán de casi 3.000 hectáreas regables, superficie que representa el 75% del área agrícola potencial. A la fecha hay cuatro unidades (una más que en la actualización anterior) con avances muy importantes en las inversiones y que ya vienen regando en

buena parte del área, con las dificultades propias de puesta a punto de los equipos, disponibilidad de energía eléctrica, etc. En la última unidad productiva recién se están comenzado con las inversiones, ya que fue necesario negociar algunas hectáreas con los vecinos.

- 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.
- Para la campaña 21/22 se proyecta un EBITDA de USD 1.592.000. Dicha proyección contempla el escenario en el que se riegan sin mayores problemas las áreas bajo riego de 3 campos mientras que en un cuarto los riegos son parciales (por falta de agua básicamente). Esta proyección supera a la realizada al inicio de la campaña de invierno (junio 2021), como resultado de mejores rendimientos de cultivos de verano y mejores precios para todos los productos.
- Se presenta en esta oportunidad una nueva tasación de todos los campos del fideicomiso al 31 de diciembre de 2021. El monto total alcanza a los 44,94 millones de dólares una cifra un 7,4% más alta que el año anterior. La consultora que realizó la tasación aclara que los valores responden a la situación de explotaciones con agricultura de secano, ya que las inversiones en riego en algunos establecimientos están en proceso, de esta forma el agregado de valor del riego sobre las tierras en esta oportunidad no estaría considerado.
- Las perspectivas de corto plazo para las commodities agrícolas siguen siendo auspiciosas, habiéndose alcanzado valores que no se observaban desde mediados del año 2014. Los precios aumentaron a partir del segundo semestre del año 2020, de la mano de un incremento en la demanda de China (en soja y maíz básicamente), una menor oferta y una reducción de los stocks. Las magras cosechas de granos que se esperan en Brasil, Argentina y Paraguay, sumado al conflicto bélico entre Ucrania y Rusia, agregan mayor presión sobre el mercado de las commodities alimenticias, especialmente en las agrícolas, y en menor medida en la carne y los lácteos. Si bien para el corto y mediano plazo las perspectivas son auspiciosas, para el largo plazo se espera que los aumentos previstos en la productividad y la desaceleración del crecimiento de la demanda mantengan estables los precios de referencia reales de los productos básicos agrícolas hasta 2030. Para el caso de la carne bovina, las perspectivas de corto plazo también resultan auspiciosas y las de largo plazo coinciden con las de los productos de la agricultura. Estas proyecciones de los precios a largo plazo están sujetas a incertidumbre, y no eliminan la realidad de las alzas a corto plazo y la volatilidad de los precios, como es el aumento actual de los precios mundiales de los productos alimentarios básicos.

- El mercado de tierra agrícola, presenta para el largo plazo tendencias de incremento en sus precios, aunque a tasas menores a las proyectadas en años anteriores. No obstante, para el corto y mediano plazo podría verificarse un nuevo ciclo alcista en los valores nominales de la tierra, por encima de la tendencia de largo plazo. Esto sería como consecuencia de la suba en los precios de las commodities, la caída del precio de la tierra en los últimos años, el debilitamiento del dólar y las bajas tasas reales de interés; más allá de la actual volatilidad de estos dos últimos puntos. DIEA publicó en marzo de este año los precios de la tierra para el año 2021, dando cuenta de un incremento de un 6,2% en relación al año anterior.
- 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.

La vigencia de esta actualización es hasta el 30 de noviembre de 2022. Más allá de las actualizaciones de norma, la calificación puede variar ante la aparición de hechos relevantes. En los primeros años del proyecto se considerarán hechos relevantes la evolución semestral de la compra de tierras así como la concreción de la infraestructura de riego prevista en el Prospecto.

2. Antecedentes generales y hechos salientes del período

- **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 distribución de utilidades cada año producidas por el ingreso de aparcería.

El plan de negocios consiste en la adquisición de inmuebles rurales con determinadas características, realizarles intervenciones en infraestructura de riego, a los efectos de darlos en aparcería para su explotación. El operador/aparcero es Agropecuaria del Litoral S.A, quien por cuenta del Fideicomiso realiza 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/aparcero. El plazo de la inversión es de 15 años, pudiendo extenderse tres años.

Las principales características del proyecto son:

- En el prospecto se plantea 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). A la fecha, se han cumplido a satisfacción con 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 5.759 ha de campos agrícolas del litoral, adquiridos a un promedio de 6.256 USD/ha más gastos de adquisición. Este precio de compra fue un 11,1% 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 (U\$/ha)	Proyecto riego (USD/ha efectiva)
Campo 1 (*)	728	159	72%	339	6.654	3.356
Campo 2 (*)	1.789	142	60%	846	5.664	2.962
Campo 3	899	163	74%	526	6.000	2.742
Campo 4 (*)	924	180	79%	430	6.300	2.729
Campo 5 y 6 (**)	1.419	221	78%	836	6.970	3.047
Total	5.759	166	75%	2.977	6.250	2.958

Fuente: El Operador, Comité de Vigilancia y el Fiduciario

(*) Proyectos ya ejecutados por lo que el valor de la inversión es el real.

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

CARE dispone del detalle de cada establecimiento

- En el primer semestre del año, ADL logró obtener la certificación de la norma ISO 14.001 (Sistema de Gestión Medioambiental) siendo la primer empresa agropecuaria de Uruguay en obtener dicha certificación. También se ha logrado la re-certificación de la norma ISO 9.001 validando todos sus procesos productivos, procesos de cosecha y entrega de granos.
- En tres de los predios adquiridos ya se han culminado las inversiones en riego y se han operado los equipos a partir de la campaña de verano 20/21. El cuarto predio comenzó a regar en la zafra 21/22 pero con restricciones de energía eléctrica y agua.
- Hechos salientes del período**
 - 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 a un valor de 7.750 USD/ha y con fecha 30/12/2021 se firmó el acuerdo con otro vecino lindero, donde se acordó permutar 14,7 hectáreas con una relación 1:1 mas un pago por parte del Fideicomiso a los propietarios de USD 82.000, lo que permite avanzar con el proyecto de riego en dicho establecimiento.
 - Se continúa con el plan de mejora de los establecimientos, particularmente con la construcción de terrazas. Por otra parte, se comenzó a delinear el proyecto de reforma de los cascos de alguno de los predios.

- Se proyecta para la campaña 21/22 un ingreso bruto de 2,07 millones de USD, un ingreso neto de 1,86 millones y un EBITDA de 1,59 millones. Dicha proyección contempla el escenario en el que se riegan sin mayores problemas las áreas bajo riego de 3 campos mientras que en un cuarto los riegos son parciales (por falta de agua básicamente). Esta proyección supera a la realizada al inicio de la campaña de invierno (junio 2021), y ese incremento esperado se debe por un lado a un aumento en los ingresos netos de los cultivos de invierno -mayor producción y mayor precio- y a un incremento de la contribución proyectada de los cultivos de verano debido al incremento de precio de la soja. La proyección supuso rendimientos de cultivos de verano conservadores debido al pronóstico de un verano seco. Posteriormente a esta proyección los precios siguieron subiendo y el verano 21/22 no fue tan seco a partir de enero de 2022, por lo que podría suponerse que finalmente el resultado sea mejor.
- Se presenta en esta oportunidad una nueva tasación de todos los campos del fideicomiso al 31 de diciembre de 2021. El monto total alcanza a los 44,94 millones de dólares una cifra un 7,4% más alta que el año anterior. Esta tasación no contempla aún las inversiones en riego.

3. Información analizada

La información analizada, fue la siguiente:

- Informes trimestrales del operador, el último al 31 de diciembre de 2021.
- Estados Contables de Agropecuaria del Litoral al 30 de junio de 2021.
- Estados Contables del Fiduciario al 31/12/2021.
- Estados Contables del Fideicomiso al 31/12/2021.
- Informes trimestrales de Comité de Vigilancia el último al 10 de noviembre de 2021.
- Informes trimestrales del Fiduciario, el último al 12 de noviembre de 2021
- Tasaciones de los predios del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021. CONSUR, Sociedad de Consultores.

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 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 31/12/21. De los mismos se extrae la información que se expone en los cuadros siguientes:

Cuadro 2: Estado de Situación de Winterbotham (miles de \$)

Concepto	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Activo	88.052	51.811	39.529
Activo Corriente	23.460	11.869	4.000
Activo no Corriente	64.591	39.942	35.528
Pasivo	54.614	30.747	26.020
Pasivo Corriente	4.559	4.284	2.788
Pasivo no Corriente	50.054	26.463	23.233
Patrimonio	33.438	21.064	13.508
Total Pasivo y Patrimonio	88.052	51.811	39.529
Razón Corriente	5,15	2,77	1,43

Fuente: EE.CC Winterbotham

Cuadro 3: Estado de Resultados de Winterbotham (miles de \$)

Concepto	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Ingreso de actividades ordinarias	26.757	19.057	10.017
Gastos de Administración	(11.698)	(10.241)	(8.104)
Resultado Operativo	15.059	8.815	1.913
Resultados de inversiones y financiamiento	1.669	1.422	1.027
Resultados antes de Impuestos	16.727	10.237	2.940
Impuesto a la Renta	(4.353)	(2.681)	(772)
Resultado del Periodo	12.374	7.556	2.168

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 depositadas 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.

2. Agropecuaria del Litoral SA (ADL)

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

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

Su actividad principal consiste en la explotación de inmuebles rurales de su propiedad (o de propiedad de empresas subsidiarias) y arrendados a terceros, para la actividad agrícola. La sociedad es propietaria del 100 % de las acciones de Cosechas del Litoral SA 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 (con nota de grado inversor) en que la misma firma cumple los mismos roles (aparcerero y arrendatario) aunque por un monto mayor, hasta USD 100 millones. La misma fue inscrita por el BCU en el mes de agosto pasado 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 para esta.

Situación económica y financiera

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 30/6/21 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) 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.

3. El Fideicomiso¹

El contrato de fideicomiso se celebró el 8/11/17 y fue modificado el 3/7/18 y 23/7/18. Con fecha 11/9/18 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 15/6/2021 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 31 de diciembre de 2021. Si bien la moneda funcional es el dólar americano, los EE CC se presentan en moneda nacional (moneda de presentación).

Cuadro 4: Estado de Situación del Fideicomiso (miles \$)

Concepto	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Activo	2.525.719	2.062.056	1.145.885
Activo Corriente	162.890	274.358	87.260
Activo no Corriente	2.362.828	1.787.698	1.058.625
Pasivo	753.001	579.087	326.413
Pasivo Corriente	37.993	4.710	10.051
Pasivo no Corriente	715.008	574.377	316.362
Patrimonio	1.772.718	1.482.969	819.472
Total Pasivo y Patrimonio	2.525.719	2.062.056	1.145.885
Razón Corriente	4,29	58,25	8,68

Fuente: EE.CC Fideicomiso Tierras del Litoral

¹. Si bien el contexto nacional y mundial pudiera afectar directa e indirectamente la situación financiera del Fideicomiso, hasta la fecha de emisión de los estados financieros, la situación financiera y el resultado de las operaciones del Fideicomiso no se han visto afectadas a causa de la pandemia

De acuerdo al cuadro precedente, el patrimonio contable al cierre del último ejercicio era de unos USD 39.7 millones, producto de convertir el importe en moneda nacional al tipo de cambio de cierre que fue de \$ 44,695 por dólar. 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 valor razonable de las propiedades de inversión al cierre del ejercicio, luego de practicada las tasaciones correspondientes, era de algo menos de USD 53 millones.

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

Cuadro 5: Estado de Resultados del Fideicomiso (miles \$)			
Concepto	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Ingreso de actividades ordinarias	63.859	33.286	3.442
Costos asociados a los arrendamientos	(4.828)	(5.325)	(5.770)
Cambio valor razonable de campos	77.997	134.507	53.330
Resultado operativo bruto	137.027	162.467	51.002
Gastos de administración	(10.750)	(8.287)	(6.948)
Otros ingresos/gastos	(2.728)	1.562	(227)
Resultado Operativo	123.549	155.743	43.828
Resultados financieros	(30.889)	(21.824)	(9.019)
Resultados derivados posición monetaria	4.186	4.675	(67)
Resultado antes de impuestos	96.846	138.593	34.742
IRAE	(58.357)	(61.786)	(38.991)
Resultado del periodo	38.488	76.807	(4.249)
Ajuste por conversión	87.633	105.265	63.194
Resultado integral del periodo	126.121	182.072	58.945

Fuente: EE.CC Fideicomiso Tierras del Litoral

Del comparativo queda claro que a medida que se han ido incorporando campos al Fideicomiso, los ingresos por explotación se incrementan significativamente; sin embargo, en el último ejercicio, los resultados finales han sido inferiores a los del anterior explicado básicamente por una valoración de los campos menor al ajuste del ejercicio 2020 y por resultados financieros.

Puede comprobarse, observando la cuenta Resultados financieros en el cuadro precedente, que el Fideicomiso ha abonado una cifra relevante por concepto de intereses de deuda. En el ejercicio pasado se pagaron unos \$ 30.7 millones; una vez completada la emisión, lo que ocurrió promediando 2021, los intereses devengados por el componente deuda, serán de USD 750 mil anuales.

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 presentaron 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 enero de 2021 habría terminado el proceso de adquisiciones de campos, una vez se completen los proyectos de riego y las inversiones será necesario ajustar las proyecciones a lo realmente adquirido y con las superficies agrícolas reales y definitivas.

Los supuestos utilizados en las proyecciones, en su mayoría compartidas por CARE son:

- Razonable monto asignado a la inversión inicial. Las compras de campos se han realizado a valores por debajo de lo previsto en el prospecto.
- Estimación completa de gastos.
- El punto clave, es la estimación del incremento en el valor de los campos (6% anual). Ese porcentaje puede parecer alto en la actual coyuntura, no obstante se partirá de un valor que ha caído en los últimos años. Para CARE un valor razonable de incremento anual del precio de la tierra debería contemplar un valor aproximado a la inflación americana de largo plazo² (1 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. El modelo considera también un aumento por única vez de un 10% por la instalación del riego, lo que luce razonable aunque no se dispone información estadística nacional para respaldo.

Con respecto a los supuestos sobre los ingresos por aparcería, CARE los considera razonables: los precios iniciales, los rendimientos por ha de los cultivos, el aumento de la productividad por año, y los costos de comercialización. Los precios iniciales fueron considerados altos en algunos casos, ya que fueron estimados en base a un promedio de los 10 años anteriores a la emisión, por ese motivo en la calificación original se sensibilizó fuertemente el flujo de fondos.

Para la zafra en curso (campaña 21/22) se proyecta un EBITDA de 1,59 millones de dólares, proyección que contempla un escenario en el que se riegan plenamente 3 campos y en un cuarto establecimiento se riega parcialmente. Estos ingresos esperados serán superiores a los de la campaña anterior (20/21) pero siguen estando por debajo de lo esperados para los

². En la actualidad la inflación en EEUU está muy por encima de esos valores, pero no existen elementos para suponer que la depreciación del dólar no vuelva a los valores históricos.

próximos años, ya que si bien la superficie ya sería la definitiva, aún no será posible regar toda la superficie regable y por lo tanto no se expresa aún el potencial del proyecto agrícola.

En el siguiente cuadro se presenta la producción y los ingresos netos esperados por el fideicomiso para la zafra agrícola 21/22.

Cuadro 6: Producción e ingresos netos esperados para el fideicomiso (campaña 21/22)				
Concepto	Hás plantadas	Rend. Kg/ha	Toneladas para el FFTDL	Ing. neto (USDFFTDL)
Soja de primera	1.282	2.525	874	395.610
Soja de segunda	2.303	2.431	1.512	677.298
Maiz	557	9.890	1.487	243.061
Trigo	472	4.930	466	114.647
Cebada	573	4.820	552	107.364
Colza	1.193	1.740	416	226.560
Ganadería	1.041			99.754
TOTAL				1.864.294

Fuente: El Operador

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

El Proyecto planteado en el prospecto presentó una Tasa Interna de Retorno para el inversor del 7,8% en base a supuestos físicos y de precios de la tierra razonables como ya se mencionó.

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

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

Existe un diseño del modelo de negocio que mitiga diferentes riesgos inherentes a la actividad agrícola. Por ejemplo, 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.

En el Cuadro 7 se presenta un análisis de sensibilidad elaborado por el estructurador para el prospecto original, sobre la base de una variación, al alza y a la baja en los precios de los granos y en los rendimientos esperados. Del mismo surge una TIR entre 6,44% y 9,44%, respondiendo la más baja a una caída de un 25% en la variación de los precios y un reducción de un 25% también en la variación de los rendimientos, durante los 15 años.

Cuadro 7. Sensibilidad de la TIR a la variación en los precios de los granos y al rendimiento de los cultivos (100% = presup)

TIR Fideicomiso	Variación en Precios					
		75%	88%	100%	113%	125%
Variación en Rendimientos	75%	6,44%	6,71%	6,98%	7,24%	7,51%
	88%	6,76%	7,07%	7,39%	7,70%	8,01%
	100%	7,06%	7,43%	7,79%	8,15%	8,51%
	113%	7,37%	7,78%	8,19%	8,60%	8,98%
	125%	7,67%	8,13%	8,59%	9,02%	9,44%

Fuente: Prospecto

En el cuadro 8 presentado también por el estructurador, se expone la respuesta del retorno, según variaciones en las proyecciones de precios de compra de la tierra y diferentes tasas de valorización.

Cuadro 8. Sensibilidad de la TIR a la tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR) en el valor de venta de la tierra y al valor promedio de compra de la misma

TIR Fideicomiso	% CAGR Valor Tierra						
	Valor de Compra Promedio (USD/ha)						
	0,00%	2,00%	4,00%	6,00%	8,00%	10,00%	12,00%
5.884	5,02%	5,99%	7,08%	8,28%	9,60%	11,01%	12,50%
6.374	4,73%	5,71%	6,83%	8,05%	9,38%	10,81%	12,32%
6.864	4,47%	5,48%	6,61%	7,85%	9,20%	10,64%	12,16%
7.035	4,39%	5,40%	6,54%	7,79%	9,14%	10,59%	12,12%
7.845	4,06%	5,09%	6,25%	7,52%	8,90%	10,37%	11,91%
8.335	3,88%	4,93%	6,10%	7,39%	8,78%	10,25%	11,81%
8.825	3,73%	4,79%	5,97%	7,27%	8,67%	10,15%	11,72%

Fuente: Prospecto

Vale la pena mencionar que el precio de venta de la tierra representa el 68% de los ingresos del fideicomiso. Ya se cerró el período de compra de tierras con un promedio del entorno de 6.256 USD/ha por lo que escenarios con valores mayores o menores no serían posibles. Asimismo, atendiendo a la situación actual sería difícil la ocurrencia de escenarios con incrementos anuales mayores al 6%, o de 0%, por lo que la TIR en este análisis de sensibilidad podría ubicarse entre 5,7 y 8,05%.

3. Replanteo del Flujo de Fondos

En el flujo de fondos presentado en el modelo de negocios, los supuestos fundamentales para la obtención de la TIR son en general compartidos (evolución del precio de la tierra, rendimientos, etc.). No obstante lo anterior, podría suponerse una situación un poco más desfavorable tanto para los precios agrícolas como para las esperadas evoluciones del precio de la tierra. En relación a los precios de los granos, las proyecciones para la próxima década de casi todos los especialistas coinciden en que la evolución serían algo menores que el promedio utilizado por el estructurador en el modelo, que lo situó en 3% en general (véase Sección V). 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 el aumento del 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 modelo presentado por el estructurador, CARE sensibilizó en oportunidad de la calificación original la respuesta en cuanto a la TIR esperada, en función de distintas tasas de evolución de los precios de los productos agrícolas y variaciones del precio de la tierra (cuadro 9). 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. En la situación más probable (aumento del 2% en los precios de los productos y un 4% en el precio de la tierra la TIR sería del 5,8%.

Cuadro 9. Sensibilidad de la TIR a diferentes tasas de evolución del precio de los productos e incrementos en el valor de la tierra

Variación de los precios de los granos	% de aumento del precio de la tierra			
	6,0%	4,0%	2,0%	0,0%
3,00%	7,8%	6,6%	5,5%	4,5%
2,00%	7,6%	5,8%	5,2%	4,2%
1,00%	7,3%	5,6%	5,0%	4,0%
0,00%	7,1%	5,4%	4,8%	3,7%

Fuente: CARE en base a datos del estructurador

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

Con el objetivo de testear algunos cambios en las tasas de interés internacionales y en el riesgo país ocurridos en los últimos tiempos, CARE actualizó el análisis del costo de oportunidad del capital para descontar los flujos de fondos. Para ello se calculó el costo promedio ponderado del capital (WACC³) del presente proyecto.

El Costo Promedio Ponderado del Capital (WACC) es una tasa de descuento que mide el costo de capital utilizado para invertir en el proyecto y se define como la media ponderada entre la proporción de recursos propios y la proporción de recursos ajenos (como la deuda); el valor así obtenido es la tasa de descuento que se emplea para descontar el flujo de fondos del proyecto. En este caso el costo de la deuda sería la tasa de interés correspondiente al componente deuda de los títulos mixtos, o sea el 25% de la inversión, mientras que el de los recursos propios es el costo de oportunidad del componente participación (75%). A continuación, se presenta la fórmula de cálculo del costo de los recursos financieros del proyecto.

$$WACC = E(r_i) * \frac{E}{E + D} + r_d * (1 - t) * \frac{D}{E + D}$$

Donde:

E(ri): Tasa de retorno esperada del capital (propio)

E: Capital propio (CPs)

D: Deuda (crédito de largo plazo)

³ . Weighted Average Cost of Capital

Rd: tasa de interés de la deuda (es el 6%, establecido en los títulos mixtos).
t: tasa de impuesto corporativo

El punto fundamental para el cálculo del WACC es la estimación de la retribución de los fondos propios ($E(r_i)$); Para esto se utilizó el modelo de valoración CAPM (Capital Asset Pricing Model) y, siguiendo a Damodaran⁴ se adicionó a éste una prima que contempla el riesgo específico del mercado en el que se ejecuta el proyecto. En consecuencia para el cálculo del costo de los fondos propios se aplica la siguiente fórmula:

$$E(r_i) = r_f + \beta_{im}(E(r_m) - r_f) + Er_p$$

Donde:

$E(r_i)$: Tasa de retorno esperada del capital

β_{im} : Riesgo sistemático propio respecto del riesgo de mercado⁵.

r_f : tasa libre de riesgo (Treasury Bonds USA)

$E(R_m) - R_f$: Prima de Riesgo del mercado. Es el premio por el riesgo específico al mercado en que opera el proyecto (La diferencia del rendimiento de los títulos de renta variable⁶ y la tasa libre de riesgo)

Er_p : Prima por riesgo específico a la compañía o proyecto evaluado. Se considera en este caso el riesgo país de Uruguay (índice UBI).

Por lo general, se considera como la tasa libre de riesgo a los rendimientos de los Treasury Bonds 10 Years de la Reserva Federal de los Estados Unidos. Se opta normalmente por utilizar los promedios de 5 o 10 años de dichos rendimientos, evitando de esta manera los elevados valores de fines de la década de los noventa y comienzos de la década del 2000 (5 a 7%), así como también los valores muy bajos de los últimos años (cerca de cero en 2020) En los últimos diez años, ese rendimiento se ubicó en 2,00%, y en la actualidad se encuentra en aproximadamente un 2,05%⁷.

Por su parte para medir el riesgo del país se consideran los rendimientos de los bonos soberanos uruguayos medidos a través del índice UBI de República AFAP. En este caso deben evitarse también los valores "anómalos" del período de la crisis de 2002. Si bien es una realidad que la economía uruguaya atraviesa en determinados períodos crisis de esa magnitud, no se considera muy probable que ello pueda ocurrir en el futuro mediano plazo.

El parámetro "beta unlevered" de Damodaram, para enero de 2022 se ubica en 0,68 (0,64 para el promedio de los últimos 5 años) lo que indica que la inversión en la producción de productos agrícolas tiene un menor riesgo y variabilidad que el promedio de todas las actividades en ese mercado.

A los efectos de calcular estos indicadores se tuvieron en cuenta los valores promedio de los últimos 5 años, para evitar variaciones coyunturales y tener una visión de mediano plazo⁸. En este sentido, para el caso del rendimiento de los bonos americanos se consideró 1,90% y para el riesgo país (índice UBI), se consideraron 1,47 puntos básicos, que más allá de la contingencia sanitaria actual refleja adecuadamente lo ocurrido en los últimos 5 años.

⁴. A. Damodaran, "Estimating Equity Risk Premiums" Stern School of Business.

⁵. Se consideraron los betas promedio de empresas de producción primaria de bienes agrícolas en mercados emergentes según A. Damodaram

⁶. Equity Risk Premium del S&P 500. Promedio de los últimos 5 años 4,73%.

⁷. En la actualidad los rendimientos de estos bonos están con tasas en el entorno de valores del promedio de los últimos 5 o 10 años. Durante la peor parte de la crisis sanitaria estuvieron aún mucho más bajas, por debajo del 1%, pero en la actualidad están en aumento.

⁸. En el momento actual, las tasas de interés internacionales están muy afectadas por la coyuntura internacional derivada de los efectos del coronavirus y del conflicto entre Rusia y Ucrania, y sus consecuencias sobre la economía mundial.

Aplicando estos valores se llega a una tasa de retorno esperada para el capital propio del 5,18%. Este porcentaje es inferior a la TIR esperada del inversor ajustada a los criterios de la Calificadora (5,8%), lo que nos indicaría que la tasa prevista es superior a la teórica. 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 original comparada con la coyuntura actual.

El costo de oportunidad del capital propio estimado para los valores promedio de los últimos 5 años es bajo si se compara con el pasado, esto es consecuencia de la caída en los retornos de los bonos del tesoro de EEUU (tasa libre de riesgo).

Finalmente, si consideramos esta tasa junto a la del costo del crédito (tasa de interés del componente deuda) y las participaciones de ambas fuentes de financiamiento, la tasa de descuento (WACC) aplicable a este proyecto sería de 5,39%, inferior también a la TIR esperada.

Esto indica que según estas metodologías, la tasa de descuento del proyecto es adecuada y reforzaría los cálculos del retorno del negocio para el inversor.

5.- Tasación de la Tierra

Al 31 de diciembre de 2021 se realizó la segunda tasación de los campos del fideicomiso, la misma mostró un aumento de un 7,4% respecto del año anterior y está un 24,6% por encima de los valores de compra.

En esta oportunidad, y al igual que en la primer tasación, no se tienen en cuenta las inversiones en riego, básicamente porque éstas aún no están operativas en un cien por ciento en todos los campos.

La valuación se realizó básicamente siguiendo una metodología que considera los ingresos netos futuros de la explotación agrícola-ganadera sin los beneficios del riego referidos a una tasa de corte de 3,5%, teniendo también en cuenta los precios reales de mercado de predios similares. El aumento en el valor de los campos es consecuencia del nuevo escenario comercial para los productos agropecuarios, en particular la soja, que se traduce en referencia para la formación del precio de las rentas agrícolas y ello se traslada a los precios de las tierras; según la metodología seguida por las tasaciones.

Cuadro 10. Tasaciones de los campos del Fideicomiso

Establecimiento	Precio de Compra	Tasación Dic 2020	Tasación Dic 2021	Variación
Campo 1	4.844.112	5.532.800	5.819.530	5,2%
Campo 2	10.132.896	12.523.000	13.245.961	5,8%
Campo 3	5.394.000	6.203.100	6.565.236	5,8%
Campo 4	5.819.940	7.014.8007	.386.679	5,3%
Campo 5 y 6 *	9.865.505	10.572.368	11.919.771	12,7%
Total	36.056.453	41.846.068	44.937.177	7,4%

Fuente: CARE en base a as tasaciones

* En esta oportunidad se tasaron juntos los predios 5 y 6 que son linderos y utilizan los mismos recursos de riego.

Riesgos considerados:

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

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

V. EL ENTORNO

El análisis de entorno refiere a la evaluación de factores futuros que pueden afectar la generación de los flujos propuestos, pero que derivan de circunstancias ajenas a la empresa y refieren al marco general. Tienen que ver con la evolución esperada de los mercados interno o internacional de insumos, productos, 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.

Las proyecciones básicas de largo plazo relativas a las perspectivas agrícolas no se han modificado hasta el momento, a pesar de las condiciones imprevistas originadas primero por pandemia del coronavirus (COVID-19) y luego por el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania. Ambas situaciones, sumada a la sequía en buena parte de Sudamérica ha generado una fuerte tonificación de los precios de las commodities alimenticias. Sin embargo, a pesar de este comportamiento reciente de los precios internacionales; en general se espera una retracción de los mismos para el mediano plazo, para luego recuperar una leve tendencia ascendente, en niveles similares o incluso por debajo de la inflación del dólar a largo plazo.

El sector productor de alimentos mostró una gran resiliencia en lo productivo y luego de una primera respuesta de los precios a la baja por la abrupta caída de la demanda por los efectos de la pandemia en el primer semestre de 2020, se produjo un rebote en los precios, ahora incentivado por los efectos de la guerra y la baja producción en Sudamérica. En consecuencia, al menos para el corto plazo, las perspectivas para la agricultura son muy favorables, al igual que para otros sectores como la carne y la leche, aunque probablemente con valores un poco más atenuados.

Por otra parte, no se prevé por el momento como riesgo el de políticas públicas que puedan afectar el desarrollo de este tipo de proyecto,

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

1.- Riesgo Económico y de Mercado

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. A estos efectos podría adicionarse la debilidad del dólar, hoy difícil de prever por su alta volatilidad actual.

Resulta claro también que la demanda por alimentos tendrá una tendencia creciente de la mano del aumento de la población mundial, la occidentalización del consumo en algunas regiones del mundo, la urbanización, el crecimiento económico de los países emergentes, etc. Sin embargo, los incrementos de productividad, el resurgimiento de algunas políticas proteccionistas y el enlentecimiento del dinamismo de las economías de los mercados

emergentes, actúan como freno al crecimiento de los precios internacionales en el largo plazo.

La emergencia sanitaria por COVID-19 ha impulsado el consumo de alimentos que tengan impacto en la salud y que refuercen el sistema inmunológico, acelerando una tendencia que se venía insinuando respecto de que se pondrá mayor énfasis en la nutrición y su vínculo con la salud. Por su parte, el envejecimiento de la población mundial afecta también a los patrones de consumo de bienes y servicios a nivel global.

Estos cambios que impactarían en la demanda se registran en un contexto comercial caracterizado por un aumento reciente del proteccionismo a nivel global, que han implicado la adopción creciente de barreras, tanto arancelarias como no arancelarias, que dificultan las exportaciones de alimentos, por ejemplo en Argentina, a pesar de los avances en la liberalización del comercio. Asimismo, los países agroexportadores se enfrentarán a mercados cada vez más exigentes y a nuevos requerimientos comerciales no arancelarios en relación a los aspectos ambientales, de inocuidad, de bioseguridad y de bienestar animal.

Otra de las tendencias identificadas en el comercio internacional es un pasaje del multilateralismo a los tratados bilaterales. Los acuerdos comerciales bilaterales y más amplios han sido cada vez más frecuentes en el entorno comercial agrícola mundial, en parte debido a la lentitud de las negociaciones multilaterales. En la medida en que el Mercosur no logre avanzar en la concreción de este tipo de acuerdos esta tendencia podría ser una amenaza, en cuanto Uruguay quede relegado en términos de condiciones de acceso respecto a sus competidores. Asimismo, el bloque Mercosur no ha logrado avanzar en la concreción de acuerdos bilaterales por diversas razones. A esto se agrega la lejanía respecto a los principales centros de consumo mundial y la reducida escala del país, que incrementan los costos medios de producción.

No obstante esa tendencia de largo plazo, la coyuntura para algunos rubros agrícolas muestra un cambio en las expectativas, en principio para el corto plazo. Como se verá más adelante, los precios agrícolas han subido sostenidamente de la mano de una mejora en la demanda y una oferta que no ha acompañado ese aumento. Las expectativas de precios han mejorado respecto de los años anteriores, por lo que ya se estaría transitando por un nuevo ciclo de las commodities, pero es incierta su duración.

A esta situación se le suma el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, que por su rol estratégico como abastecedores claves de energía y alimentos, sacudió a los mercados globales y genera alta incertidumbre en los mercados de commodities. Para tensionar más aún el mercado, se espera una magra cosecha de cultivos de verano en buena parte de Argentina, Brasil y Paraguay, como consecuencia de una fuerte sequía. El último reporte mensual del USDA sobre estimaciones de oferta y demanda mundial de granos del 8 de abril de 2022 confirma estos datos.

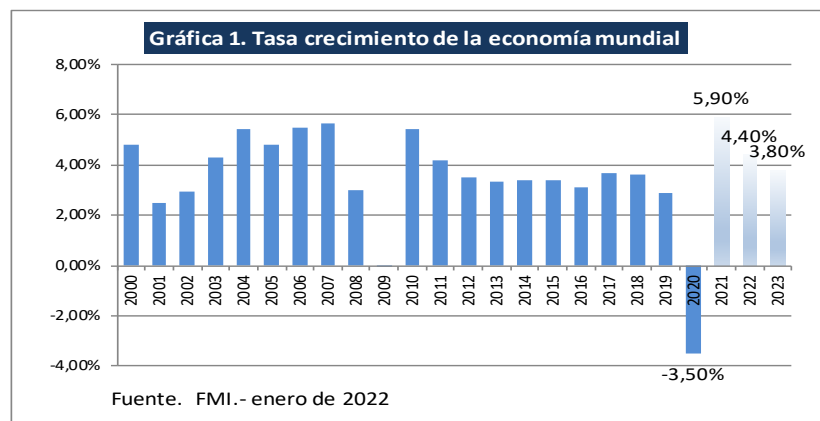
Dado que este fideicomiso recién empieza y durará unos 15 años es importante analizar el posible comportamiento de los precios en el largo plazo, una vez se supere la actual coyuntura.

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.

2.- Sobre el precio de los productos agrícolas.

La trayectoria esperada de los precios de los productos agrícolas afecta de forma relevante la renta que se paga por la tierra y por ende, el resultado de la inversión. Como fue mencionado anteriormente, el 32% de los ingresos brutos refieren a los contratos de aparcería/arrendamiento.

El Fondo Monetario Internacional (FMI), en sus proyecciones de crecimiento de la economía mundial para los próximos años ha venido ajustando sus proyecciones las cuales califican de altamente inciertas dado el impacto que está teniendo la pandemia del Covid 19, lo que ha llevado al mundo a transitar por una crisis sin precedentes. En su último informe del 25 de enero de 2022 el FMI proyecta que la economía mundial crezca 5,9% en 2021 y 4,4% en 2022.



El FMI estima que crecimiento mundial se modere de 5,9% en 2021 a 4,4% en 2022 en gran medida a causa del recorte de las proyecciones de las dos economías más grandes. Se prevé que la inflación elevada continuará más de lo esperado y que los cortes en las cadenas de suministro y los altos precios de la energía persistirán en 2022. Las proyecciones primarias para 2023 son de menores crecimientos (3,8%)

Los precios agrícolas mostraron un fuerte aumento en sus valores a partir de 2005 y hasta el 2017. La producción mundial respondió rápidamente a los estímulos del mercado alcanzando en el año 2017 los mayores niveles para prácticamente todos los cereales, carnes y lácteos. Al mismo tiempo el crecimiento de la demanda comenzó a debilitarse.

Entre las causas que impulsaron la demanda durante la pasada década se destaca: **(a)** el sostenido crecimiento de la demanda y el comercio de granos a nivel mundial explicado en gran medida por el aumento de los ingresos per cápita de China, **(b)** una mayor apertura y desregulación de los mercados globales **(c)** el desarrollo y la promoción de los biocombustible que al masificarse, vincularon la trayectoria de precios de los mercados de alimentos también con los mercados de los bienes energéticos y **(d)** el debilitamiento del dólar que generó aumentos en los precios nominales de las commodities.

Las principales causas que impulsaron los precios al alza hasta el 2017 no se mantuvieron y el panorama cambió, manteniéndose los valores deprimidos hasta mediados de 2020. A partir del segundo semestre de 2020, los valores de los principales productos agrícolas comenzaron a recuperarse y se vuelve a evidenciar un nuevo ciclo favorable para la agricultura⁹.

Los mercados agrícolas mundiales en la actualidad están atravesando los efectos coyunturales derivados del rebote de la economía mundial, luego de la fuerte caída en 2020 como consecuencia de la pandemia del COVID-19, y la existencia de algunos efectos climáticos adversos, que muy probablemente seguirán por algún tiempo.

A esta coyuntura, se le suma el conflicto bélico entre Ucrania y Rusia. Estos países son jugadores clave en el mercado mundial, por lo que el conflicto ha generado un importante efecto sobre los precios internacionales. Los precios en el mercado de Chicago presentaron una gran volatilidad en los primeros días de la guerra, por la incertidumbre que el conflicto genera en torno a la fluidez en las cadenas de suministro. Los precios de la soja llegaron a tocar máximos desde 2012 en Chicago (617 USD/tt), mientras los futuros de trigo se hallan en zonas de máximos históricos en el mercado de Chicago (492 USD/tt), y el maíz en su pico máximo en algo más de 9 meses (303 USD/tt).

Teniendo en cuenta que el fideicomiso recién comienza y durará aproximadamente 13 años más, resulta necesario prever que ocurrirá luego de superada la actual situación con la oferta y con la demanda de alimentos ya que de ello dependerá el comportamiento futuro de los precios.

CARE consultó diversas fuentes de información¹⁰, y si bien reconocen la recuperación coyuntural de los valores, se mantienen las previsiones de largo plazo sin mayores cambios respecto de los informes pre-pandemia, respecto de que el crecimiento de los precios nominales no lograría compensar la devaluación del dólar¹¹. Muy probablemente los valores actuales van a retroceder un poco, aunque seguramente se terminen estabilizando en niveles por encima de los previos.

El índice de precios de los alimentos de la FAO¹² se situó en marzo de 2022 en un promedio de 159,3 puntos, es decir, 17,9 puntos (un 12,6%) más que en febrero, con un salto gigante que lo llevó a un nuevo nivel, el más elevado desde su creación en 1990. El último aumento obedece a los nuevos máximos históricos de los subíndices de los aceites vegetales, los cereales y la carne, mientras que también subieron notablemente los del azúcar y los productos lácteos.

Por su parte, el índice de commodities de Bloomberg volvió a aumentar en marzo. En esta ocasión, la suba mensual fue de 13,3% frente a febrero. Al respecto, los efectos de la guerra entre Ucrania y Rusia impulsaron fuertemente al alza los precios de productos como el petróleo, gas, trigo y algunos metales. En este sentido, el índice de commodities agrícolas aumentó en torno a 9%. De esta forma, al ciclo de actividad global que ya venía siendo positivo y que contaba con una fuerte demanda china de commodities, se le suman presiones alcistas por el shock que significa el conflicto bélico.

Los analistas de mercado coinciden en afirmar que más allá de este aumento en los precios, para el largo plazo se mantienen incambiables las proyecciones

⁹. Diversos analistas coinciden en afirmar que se está ante un superciclo de precios de las Commodities: JPMorgan, Goldman Sachs.

¹⁰. Perspectivas Agrícolas FAO-OCDE 2021-2030 (octubre de 2021); USDA Agricultural Projections to 2030 (febrero 2021); Banco Mundial-Commodity Prices (octubre 2021) y FAO- Índice de Precios de los Alimentos.

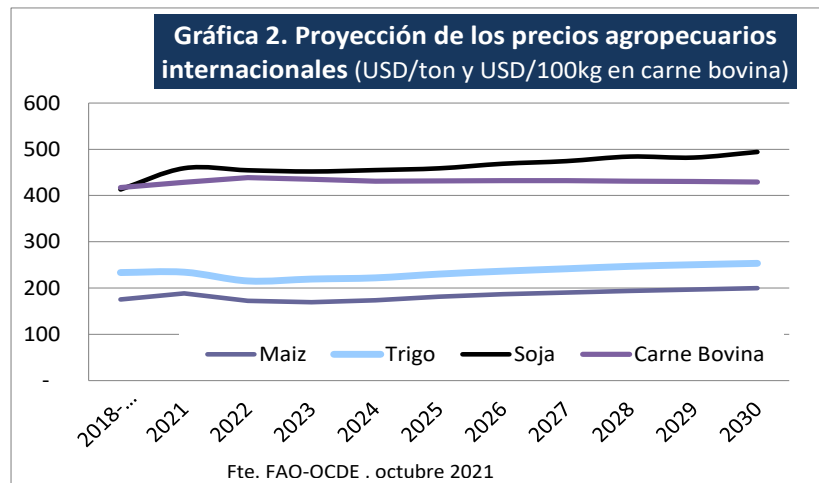
¹¹. Cabe aclarar que todas estas proyecciones fueron realizadas antes del conflicto Rusia-Ucrania.

¹². FAO. Situación Alimentaria Mundial. 3 de febrero de 2022

en cuanto a que la oferta crecerá por encima de la demanda y en consecuencia habrá una tendencia a la disminución de los precios en términos reales, aunque los precios podrán subir nominalmente. Esta tendencia de largo plazo no implica que existan coyunturas favorables (ciclos), como el actual.

Según el último reporte de FAO-OCDE (Octubre 2021) sobre las proyecciones 2021-2030, “se espera que el crecimiento de la demanda de los productos agrícolas se desacelere durante esta década y sea provocado, sobre todo, por el crecimiento demográfico. Los diferentes niveles de ingresos y las proyecciones de crecimiento de estos, así como las preferencias culturales en torno a la dieta y la nutrición, fundamentarán las continuas diferencias en los hábitos de consumo en los distintos países. Se prevé que el crecimiento más lento de la demanda de productos básicos agrícolas coincidirá con aumentos de la eficiencia de la producción agrícola y ganadera, lo cual mantendrá relativamente estables los precios agrícolas reales. El comercio internacional seguirá siendo esencial para la seguridad alimentaria en los países importadores de alimentos y para los medios de vida rurales en los países exportadores de alimentos. Durante esta década, la variabilidad del clima, las enfermedades de animales y plantas, los cambios en los precios de los insumos, los acontecimientos macroeconómicos y otras incertidumbres provocarán variaciones en torno a las proyecciones.”

Las últimas proyecciones a 10 años de FAO-OCDE plantean que habrá pequeños incrementos en los precios nominales (0,8% anual para trigo, 1,3% para maíz, 1,8% para la soja, 0,6% para arroz y 0,3% para la carne vacuna). Para el caso concreto de la soja, se esperan pequeñas caídas en los precios nominales para 2022 y 2023, para luego retomar una leve tendencia al crecimiento.



Por su parte, las perspectivas del Banco Mundial y el USDA coinciden con la visión de FAO-OCDE en describir para el largo plazo un panorama de recuperación muy bajo de los precios de productos agropecuarios durante la próxima década, pero también coinciden en que ese incremento no compensará seguramente la depreciación del dólar y en consecuencia caerían en términos reales.

El Banco Mundial en su último informe de proyección de precios (octubre de 2021) muestra cómo los precios de todos los rubros se espera tengan un leve crecimiento en dólares corrientes hacia 2030 (iniciando en 2020), aunque a

tasas bajas (2,4% para soja, 2,7% para maíz, 1,3% para trigo 0,7% para arroz y 1,1% carne bovina).

El USDA (febrero 2022) también espera incrementos en los precios nominales, pero menores a la inflación esperada y también por lo general de menor magnitud que el resto de los organismos. Todos proyectan aumentos de precio positivos en dolares corrientes pero en varios casos los valores caerían en términos reales.

Cuadro 11. Tasa de evolución de los precios proyectadas para la década

Cultivo	FAO-OCDE	Banco Mundial	USDA
Maíz	1,3%	2,7%	1,0%
Soja	1,8%	2,4%	1,3%
Trigo	0,8%	1,3%	1,1%
Carne Bovina	0,3%	1,1%	0,7%

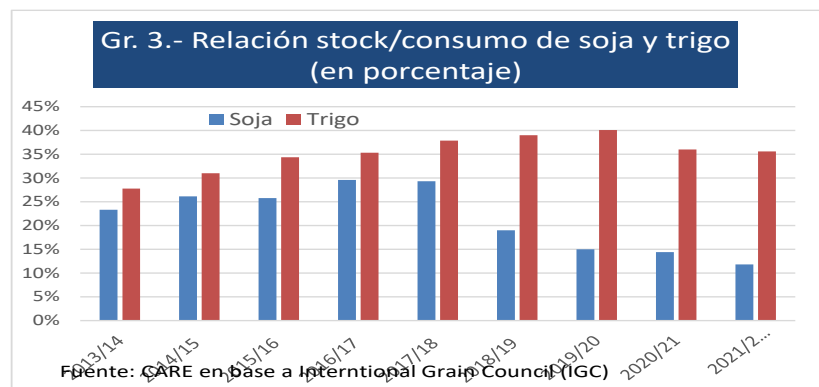
Fuente: CARE en base a BM, USDA y OECD-FAO

Nota: incremento acumulativo anual 2020 a 2030

La tendencia de largo plazo parece estar clara, no obstante eso no implica que por situaciones coyunturales la trayectoria de los precios no pueda mostrar desvíos, tal cual parecería ser el caso actual.

La mejor coyuntura de precios alentó a los productores nacionales a incrementar las áreas de siembra tanto para los cultivos de invierno (21% más), como para la soja (8%) y para el arroz (15%). Estas perspectivas de mejores precios son el resultado de una demanda sostenida por parte de China que se encuentra recomponiendo stocks y apostando al crecimiento de la producción de carne de cerdo luego de los problemas derivados de la fiebre porcina, así como también una marcada reducción en los stocks mundiales y en especial en los de Estados Unidos.

Del análisis del ratio stocks/consumo surge que efectivamente nos encontramos para el caso de la soja y también del maíz con una relación relativamente baja en términos históricos, lo que refuerza la idea de que al menos para estos rubros las perspectivas para el corto plazo siguen siendo auspiciosas. Para el caso del arroz y el trigo la relación de stock/consumo se encuentra en valores relativamente más elevados, aunque menores a los años anteriores y con una leve tendencia a la baja.



3.- El precio de la tierra

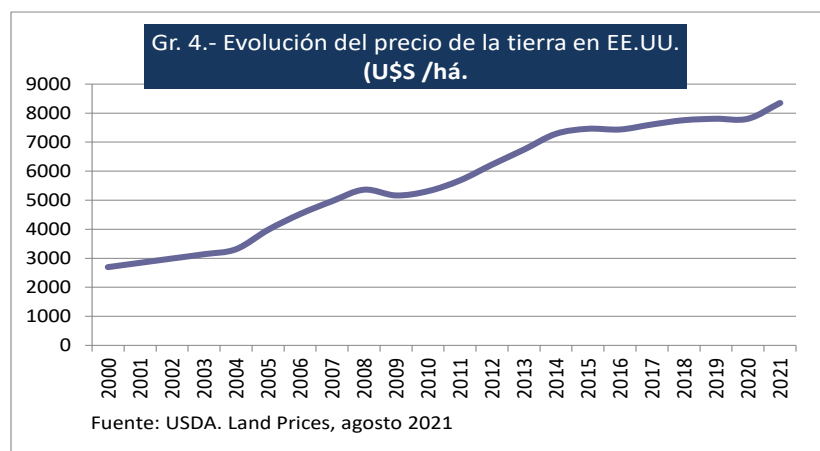
El precio de la tierra mostró una muy fuerte apreciación dólares a partir de 2004 y hasta 2014, para caer a partir de 2015 y mostrar en los últimos años una cierta estabilidad con las variaciones propias de un escaso número de operaciones; según reporta la Dirección de Estadísticas Agropecuarias del MGAP para el promedio de las operaciones en todo el país.

Las perspectivas de demanda internacional por tierra siguen siendo alentadoras y ubicarían los precios en niveles crecientes para el corto y mediano plazo, pero a tasas más moderadas que en el pasado. Sin embargo, podrían esperarse para el corto plazo incrementos por encima de la tendencia. La baja en las tasas de interés a nivel internacional, la política expansiva de los países desarrollados, los elevados precios de las commodities y la relativa debilidad del dólar, podrían traer efectos positivos a mediano plazo sobre los valores de la tierra debido al mayor flujo de capitales en la búsqueda de activos reales.

En este caso se actualiza el comportamiento de los precios en diferentes países considerados de importancia.

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, después de la crisis financiera de Lehman Brothers, y en forma muy moderada. Cualquiera de los dos shocks negativos en el nivel de precios, fueron revertidos en pocos años.

En 2018, los precios de la tierra (promedio) aumentaron un 2%, para 2019 el USDA reporta un aumento de un 0,6% en términos nominales, el precio se mantiene incambiado en 2020 y en este último año 2021 el precio de la tierra promedio tuvo un crecimiento del 7%. Si se analiza por separado las tierras agrícolas de las ganaderas, las primeras tuvieron un aumento del 7,8% mientras que las segundas un 5,7%; esto se explicaría por los aumentos de precio de los productos agrícolas.



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 2021, muestra que los precios de las tierras irrigadas se ubican en el entorno de un 30% por encima de las no irrigadas. En zonas más secas, como por ejemplo en California, las tierras irrigadas valen un 180% más que las que no lo tienen.

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

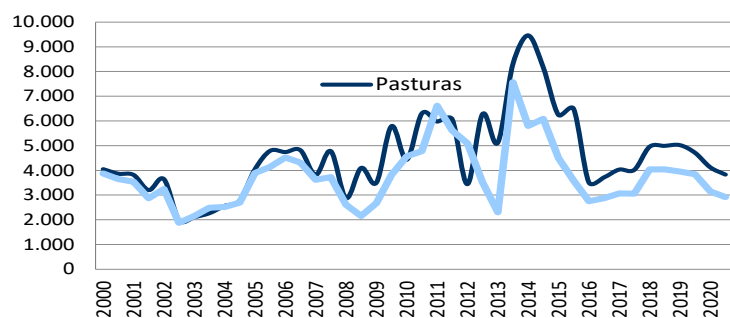
	2017	2018	2019	2020	2021
Regada	12.207	11.787	11.787	11.613	11.861
No regada	8.525	8.352	8.278	8.402	9.143
Variación en porcentaje	43%	41%	42%	38%	30%

Fuente: elaborado en base a datos de USDA

El comportamiento del precio de la tierra en Brasil, está afectado, además por los factores descritos oportunamente para la tierra en general, por el efecto del tipo de cambio, en la medida que en ese país, la cotización del recurso se realiza en moneda nacional. Por ello, las fluctuaciones son amplificadas por este efecto. En el año 2014 comenzó una fuerte caída de los precios de la tierra, que parece comenzar a revertirse en 2017.

Para el año 2020, último reportado por el Instituto de Economía Agrícola de San Pablo los precios de la tierra habrían caído en forma muy importante en dólares, un 18% para las tierras de pastoreo y un 21% para las de que tienen por destino la silvicultura y pasturas naturales. Esta caída se explica exclusivamente por la devaluación del real que entre 2020 y 2019 perdió más de un 30% de su valor frente al dólar. Por su parte, los precios en reales aumentaron un 7,6% en 2020 respecto de 2019.

Gráfica 5. Precio tierra en Brasil según destino- Estado de San Pablo U\$S/há.

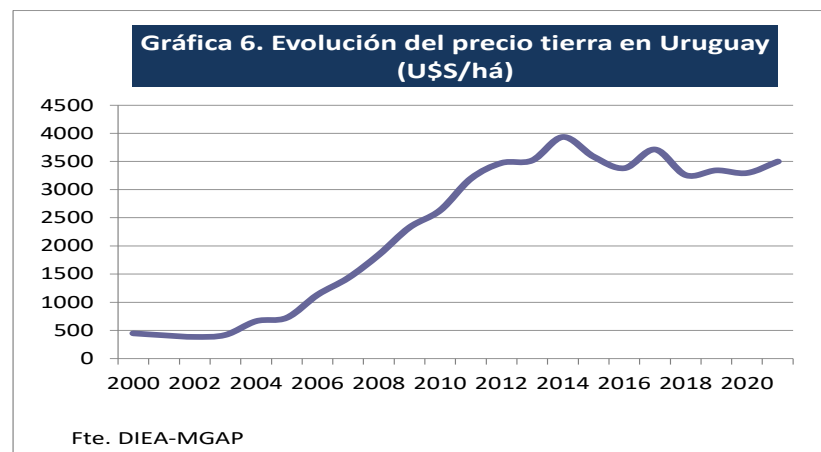


Fte. Inst. Econom Agrícola de S.P

La particular situación de Argentina hace 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, generan distorsiones en los valores que nada tienen que ver con la tendencia que deberían tener los precios de los campos. 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.

En el caso de Uruguay, la información reportada por DIEA-MGAP para el promedio de las transacciones de tierras da cuenta de una muy fuerte valorización a partir de 2004 y hasta el 2014 cuando se verifica el valor máximo. A partir de 2015 comienza un cierto 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 influencia en los valores medios. Fue así que en 2017 DIEA reportó un aumento de un 9,8% en el valor de la tierra, luego en 2018 la misma oficina da cuenta de una reducción de un 12,3%, en 2019 se reporta un leve aumento de un 2,6%, en 2020 el precio promedio de la hectárea media del país vuelve a caer (-1,4%) y para el 2021 DIEA reporta un marcado incremento (6,2%)¹³.

El escaso número de transacciones verificado en estos últimos años genera algunas dudas en cuanto a los valores obtenidos, lo que deberá ser corroborado en los siguientes años.



Existen otras fuentes de información realizadas por consultoras y operadores del mercado¹⁴, 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, surge que para el año 2021 los campos se habrían valorizado entre un 3 y un 4%, (superior a lo que resulta de este fideicomiso) lo cual parece muy razonable teniendo en cuenta la mejora en los precios de la mayor parte de los rubros del agro.

Existe una proporcionalidad comprobada¹⁵ 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, forestación), rubros considerados para determinar el valor del índice.

Realizando estas correcciones a la información disponible se obtienen series de precios que también muestran un comportamiento muy similar al obtenido

¹³. "Precio de la Tierra" Compraventas año 2021, publicado el 29 de marzo de 2022.

¹⁴. SERAGRO, Agroclaro, Consur y operadores privados

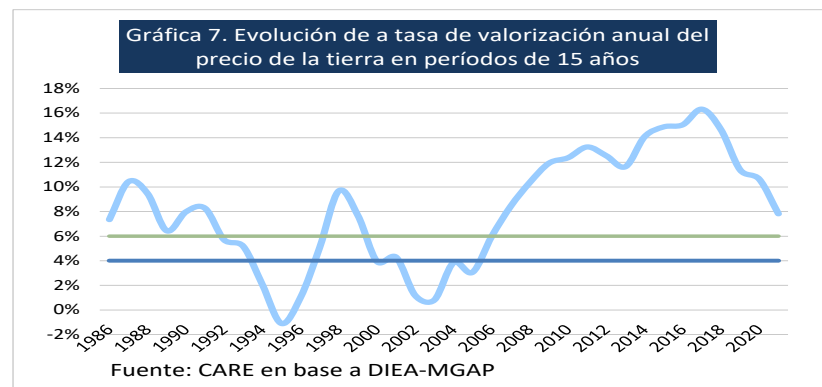
¹⁵. B. Lanfranco y G. Sapriza (Serie Técnica N° 187 de INIA, "El índice CONEAT como medida de productividad y valor de la tierra" 2011)

por DIEA: un aumento sostenido y muy importante hasta el año 2014 y luego un descenso continuo hasta el presente. Con la diferencia de que ubican el precio actual con una caída mayor que la que se nota utilizando los valores medios de la Serie de DIEA. Esto se explicaría por la elevada proporción de campos agrícolas y forestales (algunos ya forestados) en las compraventas de los últimos años.

La valorización del precio de la tierra es un componente muy importante de ingreso final del fideicomiso (68%) 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.

Para ello CARE analizó con la información de los precios de la tierra (en dólares corrientes) de una serie de 52 años (1970 a 2021) 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 8,2%.
- En la serie aparecen 7 años en donde el aumento acumulativo anual en periodos de 15 años es menor al 4%, valor sobre el que CARE recalculó la TIR. La última vez que esto ocurrió fue en el año 2005 para campos que habían sido comprados en el año 1990.
- También aparecen 11 años (un 31%) en donde el aumento acumulativo anual en periodos de 15 años es menor al 6%.



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

CARE entiende que si bien cabe esperar para el mediano y largo plazo aumentos sostenidos en los precios de la tierra, éstos no serían de similar magnitud que el pasado. Muy probablemente los aumentos de precios compensarán la inflación de largo plazo de Estados Unidos, más un pequeño componente por incremento de la productividad de la tierra, de esta forma se deberían ubicar entre el 3 y el 4% anual. Para este caso en particular la realización de las represas y las inversiones en infraestructura de riego podrían mejorar ese porcentaje. Esto no implica que existan períodos de mayores tasas anuales de crecimiento, como pudiera ser en los próximos años. Las bajas tasas de interés internacionales, la debilidad del dólar, el nuevo ciclo agrícola y los actuales precios de la tierra podrían determinar la ocurrencia de mayores tasas de crecimiento a corto plazo.

4.- 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 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)¹⁶ de la escala de nuestra metodología. Se trata de una calificación de grado inversor.

Comité de Calificación



Ing. Julio Preve



Cr. Martín Durán Martínez

¹⁶ . **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.**



Ing. Agr. Adrián Tamber