

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

Montevideo, marzo de 2026

4	RESUMEN GENERAL
7	I INTRODUCCIÓN
13	II EL FIDEICOMISO Y LOS TÍTULOS MIXTOS
15	III LA ADMINISTRACIÓN
20	IV EL ACTIVO SUBYACENTE Y EL FLUJO FUTURO DE FONDOS
24	V EL ENTORNO
37	VI CALIFICACIÓN DE RIESGO

**Actualización de la Calificación de Oferta Pública.
31 - marzo - 2026**

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)
Calificador 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 2026.
Manual Utilizado:	Manual de Calificación de Finanzas Estructuradas Administradas por Terceros ¹

¹. Disponible en www.care.com.uy

Resumen General

CARE ha actualizado la calificación de los títulos mixtos en el dominio fiduciario del Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral, manteniendo la calificación a 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 original².
- 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 oportunidad de la anterior calificación se contó con una actualización de las proyecciones financieras con información real a diciembre de 2024 estimando una TIR para el inversor del 8,12%. CARE sensibilizó el flujo suponiendo situaciones menos favorables estimando una TIR que podría ubicarse entre 6,6 y 7,0%, un guarismo algo menor pero se mantiene en rangos aceptables, comparando razonablemente con diversos costos de oportunidad del capital.
- 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, ya que los títulos emitidos son mixtos, estableciendo 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 5.758 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. Se ha completado la compra de campos, se ha finalizado con la realización de las inversiones en riego y todos los sistemas se encuentran operando, 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.

². Ver www.care.com.uy

- Se destaca la alineación de incentivos entre el fideicomiso y el operador ya que este último adquirió 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.
- Para la zafra en curso (25/26) se proyecta un ingreso neto por rentas para el fideicomiso (descontado gastos de comercialización y del fideicomiso) de 1,62 millones de dólares. El operador informa que los rendimientos de los cultivos de invierno estuvieron en todos los casos por encima de lo presupuestado y los cultivos de verano se encuentran con muy buen desarrollo, los que fueron regados, mientras que las sojas de secano tendrán mermas de rendimiento como consecuencia de la falta de lluvias.
- El 31 de mayo de 2025 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 2024 y el 31 de mayo de 2025, así como USD 633.890 por concepto de fondos netos anuales distribuibles correspondientes al año 2024. Los tenedores de los títulos ya han recibido pagos por unos 6,28 millones de dólares, incluyendo intereses por los títulos y fondos distribuibles.
- A diciembre de 2025 se presentó la tasación anual de los campos del Fideicomiso. El monto asignado a la tierra fue de 53,2 millones de dólares una cifra un 2,3% más alta que el año anterior, mientras que las mejoras fueron tasadas en 12,0 millones de dólares, un 12,5% mayores que en 2024. En conjunto, el valor de tierra y mejoras mostró un aumento interanual del 4,0%.
- Los precios de la mayor parte de los productos agropecuarios, han mostrado en el pasado una tendencia al crecimiento en términos reales como consecuencia de una demanda creciente y de un comercio internacional que también crece. Sin embargo, las proyecciones realizadas por diferentes organismos para los próximos 10 años estarían indicando que los precios internacionales nominales probablemente se verán incrementados, pero en un guarismo menor a la pérdida del valor de la moneda, por lo que disminuirían ligeramente en términos reales a lo largo de los próximos 10 años. Este comportamiento se explica en gran medida como consecuencia de que el crecimiento en la demanda -que seguramente continuará-, sería más que compensado con las continuas mejoras de la productividad promedio que reducen los costos de producción y en menor medida también por la reducción de las pérdidas postcosecha.

- Más allá de este comportamiento relativamente previsible para el mediano plazo, el mercado se seguirá caracterizando por mostrar una alta volatilidad, con precios muy dependientes de los vaivenes de la oferta y demanda, el clima, la política comercial y la economía mundial. Los conflictos bélicos recientes muy probablemente también tendrán en el corto plazo efectos sobre los precios y su volatilidad. La bajos precios agrícolas vigentes durante todo el 2025 fue consecuencia de un desajuste entre la oferta y la demanda, agravado también por la guerra comercial y de aranceles llevada a cabo por los EEUU. Por su parte, los precios de la carne vacuna muestran un comportamiento diferente, con valores elevados y una demanda firme.
- El mercado de tierra agrícola, presenta para el largo plazo tendencias de incremento en sus precios, como consecuencia del aumento sostenido de la demanda de alimentos, fibras y maderas, y a que en general las posibilidades de expansión de la frontera agrícola está cada vez más limitada. Para el caso del Uruguay, los incrementos esperados en los precios de la tierra serán seguramente más moderados que los ocurridos entre 2004 y 2014. Luego de un período de ajuste y de un comportamiento errático con escasos negocios entre 2015 y 2020, el precio de la tierra lleva cinco años de aumentos sostenidos. El precio promedio de la tierra reportado por DIEA-MGAP para el 2025, en términos nominales, supera en un 6,2% el récord de 2014.
- En cuanto a las políticas públicas sectoriales, no se perciben riesgos en este sentido.

I. INTRODUCCIÓN

1. Alcance y marco conceptual de la calificación

CARE Calificadora de Riesgo ha sido contratada para actualizar la calificación de los 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, para darlos en aparcería para su explotación. El operador/aparcero 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/aparcero. 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 permitieron evaluar la marcha del proyecto, ya que eran 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 han 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 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 (US\$/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). En junio 2025 se renovaron las certificaciones de las normas ISO 9001 e ISO 14001.
 - 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 2025 se renovó la certificación.
- 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%

Fuente: El Operador

- 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 presentaron dos proyectos a la COMAP, uno por USD 1.9 millones y el otro por 8,1 millones. 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.
- 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.
- En abril de 2025 se incrementó la nota de la calificación al nivel actual, una vez completadas las inversiones en riego y estabilizado un nivel de producción que genera ingresos suficientes para realizar distribuciones y el pago puntual de los intereses.

2.2.- Hechos salientes del período

- El resultado final de la campaña agrícola 24/25, determinó un ingreso neto para el fideicomiso (descontados los costos comerciales y los del fideicomiso) de USD 1,63 millones, que resultó ser superior a la proyección inicial en un 17%, aproximadamente 240.000 dólares más. Como se recordará se había previsto un año de muy bajos precios y un verano más seco que lo normal.

Cuadro 3: Producción e ingresos definitivos para el fideicomiso (campaña 24/25)				
Concepto	Hás plantadas	Rend. Kg/ha	Toneladas para el FFTDL	Ing. neto (USD) FFTDL
Soja secano	1.152	2.720	846	272.137
Soja riego	1.133	3.354	1.026	333.462
Maiz riego	1.545	11.899	4.963	954.977
Trigo	619	4.575	557	93.052
Cebada	530	4.309	457	73.535
Colza	86	1.904	33	13.765
Raigras	514	818	84	77.162
Festuca	230	230	11	17.505
Ganadería	1.061			97.424
TOTAL				1.933.019
Costos del Fideicomiso				(306.456)
EBITDA				1.626.563

Fuente: El Operador

- Para la campaña agrícola en curso (25/26), se proyecta un ingreso neto de 1,62 millones de dólares sobre la base de un escenario que mantiene los actuales precios deprimidos de los granos y rendimientos también conservadores especialmente en las áreas de secano.

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

Concepto	Hás plantadas	Rend. Kg/ha	Toneladas para el FFTDL	Ing. neto (USD) FFTDL
Soja secano	1.181	2.349	749	231.643
Soja riego	1.492	3.495	1.408	441.885
Maiz riego	1.260	11.321	3.852	728.112
Trigo	291	5.463	318	45.537
Cebada	452	4.893	443	75.840
Colza	578	2.046	236	100.980
Carinata	459	2.197	202	101.032
Raigras	184	1.189	44	44.114
Festuca	164	563	18	40.520
Ganadería	961			121.407
TOTAL				1.931.070
Costos del Fideicomiso				(310.199)
EBITDA				1.620.871

Fuente: El Operador

- Se sembraron en la actual campaña (25/26) unas 2.100 has de cultivos de invierno, los cuales ya se han cosechado con rendimientos en todos los casos por encima de lo previsto en el presupuesto. El único aspecto negativo fue la calidad del trigo, que al igual que en muchas regiones quedó en el límite de peso hectolítrico y con proteína por debajo del óptimo.
- Por su parte, los cultivos de verano se lograron sembrar en fecha y con buenas condiciones de implantación. Sobre fines de enero y como consecuencia de la sequía, los cultivos de secano estaban sufriendo estrés y muy probablemente se verá afectado su rendimiento. En el caso de los cultivos bajo riego, en el maíz de primera se esperan buenos resultados productivos de la mano de un previsible aumento de precios dado el escenario de escasez. La soja y maíz de segunda bajo riego podrían llegar a tener algunas limitantes de agua, consecuencia de la alta demanda de riego en el verano. En total se sembraron unas 3.900 hectáreas de cultivos de verano, de los cuales un 70% son regados (2.750 has).
- Los ingresos por rentas esperados para la actual zafra estarían determinando un caprate de 3,9% considerando el valor total de la emisión; o de 3,0% considerando el valor actual de tierra y mejoras en base a las tasaciones a diciembre 2025).
- Se continúa trabajando en el cierre de operaciones ya acordadas para la adquisición de fracciones de linderos a los proyectos de represamiento.

- El 31 de mayo de 2025 se le pagaron a los tenedores de los títulos USD 1.383.890, de los cuales USD 750.000 fueron intereses por los títulos mixtos correspondientes al período junio 2024 a mayo 2025 y USD 633.890 por concepto de fondos netos anuales distribuibles correspondientes a 2024. En el acumulado se lleva pagado a los tenedores de títulos USD 6,28 millones, cifra levemente superior a lo proyectado en el prospecto (0,76 MM más).
- En octubre de 2025 culminó con éxito la re-certificación de RTRS (Round Table on Responsible Soy) para producción de soja y maíz.
- Se presentó a diciembre de 2025 la tasación anual de los campos y mejoras del fideicomiso. El valor estimado para la tierra fue de 53,2 millones de dólares una cifra un 2,3% más alta que el año anterior. Las mejoras en riego y las terrazas fueron valoradas en 12,0 millones de dólares, un 12,5% más en comparación con el año anterior. En conjunto, el activo tierra y mejoras, aumentó un 4% respecto de 2024.

3. Información analizada

La información analizada, fue la siguiente:

- Informes trimestrales del operador, el último a diciembre de 2025.
- Informes trimestrales del comité de vigilancia el último a diciembre de 2025.
- Informes trimestrales del Fiduciario, el último al cuarto trimestre de 2025.
- Presentación Montevideo Setiembre 2025 de los FF Tierras del Litoral I y II.
- Estados Contables de Agropecuaria del Litoral al 30 de junio de 2025.
- Estados Contables intermedios del Fiduciario al 30/06/2025.
- Estados Contables del Fideicomiso al 31/12/2025.
- Tasaciones de los campos y mejoras del Fideicomiso a diciembre 2025 (José María Cerdeiras González).

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 intermedios al 30/06/2025. En primer término, el estado de situación patrimonial a esa fecha.

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

Fuente: EE.CC Winterbotham

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

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

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

Fuente: EE.CC 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.

2. 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 (aparcero 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 30/06/2025 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; 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 era 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 2025.

Cuadro 7: Estado de Situación del Fideicomiso (miles USD)			
Concepto	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Activo	66.817	64.391	64.524
Activo Corriente	1.561	1.660	1.887
Activo no Corriente	65.256	62.731	62.637
Pasivo	13.196	13.776	13.422
Pasivo Corriente	749	869	981
Pasivo no Corriente	12.447	12.907	12.441
Patrimonio	53.621	50.615	51.102
Total Pasivo y Patrimonio	66.817	64.391	64.524
Razón Corriente	2,08	1,91	1,92

Fuente: EE.CC Fideicomiso Tierras del Litoral

De acuerdo al cuadro precedente, el patrimonio contable al 31/12/2025 era de USD 53.6 millones, superior al cierre de 2024. 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 último ejercicio, tuvieron un incremento importante lo que explica, en parte, el crecimiento del patrimonio.

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	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Ingreso de actividades ordinarias	2.149	1.795	1.822
Costos asociados a los arrendamientos	(303)	(224)	(232)
Cambio valor razonable de activos	2.370	73	1.702
Resultado operativo bruto	4.215	1.643	3.293
Gastos de administración	(307)	(285)	(288)
Otros ingresos/gastos	(5)	322	125
Resultado Operativo	3.904	1.680	3.129
Resultados financieros	(755)	(738)	(738)
Resultados derivados posición monetaria	(2)	(44)	(39)
Resultado antes de impuestos	3.146	898	2.351
IRAE	493	(463)	1.085
Resultado del periodo	3.639	435	3.436
Ajuste por conversión			
Resultado integral del periodo	3.639	435	3.436

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 ejercicio 2025 con los obtenidos en el año 2024 y 2023.

Se registra un superávit importante, explicado en buena medida por la revaluación de inmuebles; igualmente, los ingresos por actividades ordinarias fueron casi 20 % mayores, en dólares corrientes, a las registradas el año anterior.

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. En el cuadro precedente están incluidos en los resultados financieros.

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.

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

Las proyecciones económicas se presentan por un período igual a la duración del fideicomiso, o sea 15 años, sin considerar la posibilidad de extender el plazo por tres años más. En oportunidad de la anterior calificación se contó una actualización de la proyección del flujo financiero con información actualizada a fines de 2024 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.
- Supone un 3% anual de crecimiento 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).
- Supone un aumento anual de los rendimientos de un 2%. El porcentaje de aumento en los rendimientos parece razonable en términos históricos para los productos agrícolas,
- Con respecto a los precios de partida y los rendimientos por ha de los cultivos, los mismos resultan razonables para la calificadora. Los precios iniciales fueron estimados en base a un promedio de los 13 años anteriores (2012-2024), aumentados en un 12,5%, ya que la serie de precios históricos está en términos nominales

La Tasa Interna de Retorno estimada para el inversor en el último flujo sería del 8,12%, levemente más alta que la establecida en el prospecto (7,8%)³.

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.

³. Las referencias a la TIR refieren siempre a todo el período, suponiendo que el inversor adquirió los CPs en el año cero al valor par.

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 considerados para la obtención de la TIR son en general compartidos, excepto la evolución esperada de los precios de la tierra y la 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.

- o 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.
- o 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 la realización de proyecciones de largo plazo supone CARE considera que el incremento anual del precio de la tierra debería contemplar un valor aproximado a la inflación americana de largo plazo (2%) más el incremento en la productividad de la tierra (1-2%), por tal motivo el incremento de largo plazo en el precio de la tierra debería ubicarse entre un 3 y un 4% en dólares corrientes.

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 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%	3,0%	4,0%
0,00%	5,0%	6,0%	6,4%	6,9%
2,00%	5,2%	6,1%	6,6%	7,0%
3,00%	5,3%	6,2%	6,6%	7,1%

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 3-4% de incremento en el precio de la tierra, la TIR se podría ubicar entre 6,6 y 7,0%.

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 0,89, lo que indica que la inversión en la actividad tiene un menor riesgo y variabilidad que el promedio de todas las actividades en ese mercado. Para la tasa libre de riesgo se considera el rendimiento de los Treasury Bonds a 10 años de EEUU (3,42%), para el riesgo país (índice UBI) se consideraron 90⁷ puntos básicos y para la prima de riesgo del mercado accionario se consideró 5,30%.

Aplicando estos valores se llega a una tasa de retorno esperada para el capital propio del 6,0%. Este valor es inferior a la TIR esperada del inversor para el escenario que considera los criterios de CARE (6,6-7,0%), lo que nos indicaría que la tasa prevista es superior a la teórica.

En la coyuntura actual, la tasa libre de riesgo es mayor al promedio de los últimos 5 años, pero en contrapartida el riesgo país es menor al período considerado. En consecuencia, si se aplican los valores actuales, el costo de oportunidad del capital sería menor (5,83%).

Otros indicadores con los que podría compararse la TIR esperada del Fideicomiso podrían ser las curvas de rendimiento, que serían opciones posibles de inversión ya que están estimadas para el caso del Uruguay⁸. En la actualidad (marzo 2026) la curva en dólares (CUD) a 10 años está en 5,0%. En este caso,

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 una 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, en marzo 2026 el riesgo país varía en el entorno de 70 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

la TIR esperada también supera a la curva en dólares.

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

5.- Tasación de la Tierra

En diciembre de 2025 se presentó la tasación anual de los campos del fideicomiso, la que fue realizada por el mismo tasador que en el año anterior (José María Cerdeiras Gonzalez).

El tasador aplica como metodología la valuación por costo, que implica calcular los valores de los distintos componentes que conforman la propiedad (tierra, represa, riego, construcciones) y luego sumarlos para determinar el valor estimado.

El resultado de las tasaciones de la tierra fue de 53,2 millones de dólares, un 2,3% superior a la del año anterior y un 47,8% mayor a los valores de compra.

El valor de las represas y los equipos de riego fueron suministradas por el Fideicomiso y ascendió a los 12,0 millones de dólares, un 12,5% mayor 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
2025	53.199	12.047	65.246
Variación 2025/2024	2,3%	12,5%	4,0%

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.*

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 en el que desarrolla la actividad. Tienen que ver con la evolución esperada de los mercados interno o internacional de insumos, productos y bienes, así como con el análisis de políticas públicas capaces de incidir directamente en el cumplimiento de los objetivos planteados. Por políticas públicas se entiende no solo las domésticas sino las de los países con los que existe comercio.

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

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

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

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

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

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

1. Riesgo Económico y de Mercado

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

a) Sobre el precio de los productos agrícolas - alimenticios

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

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

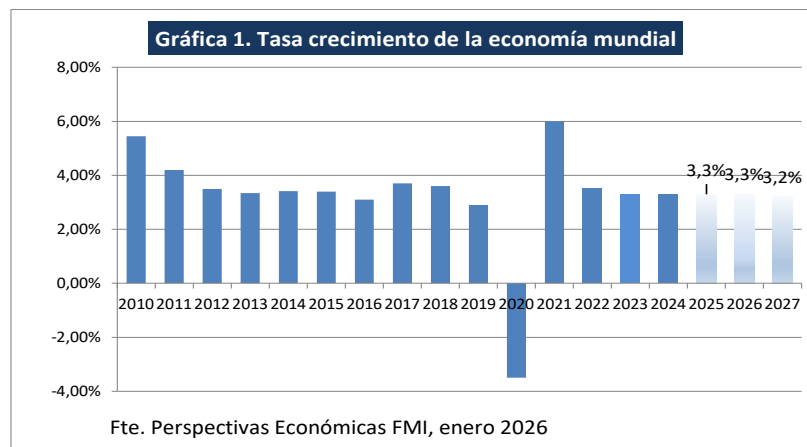
Como los precios de los productos tienden a ajustarse por la oferta y la demanda, la evolución futura de los precios está influenciada en gran medida por las mejoras esperadas en la productividad, la innovación tecnológica, el costo de insumos, etc.; aspectos que inciden en la oferta futura. La oferta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

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

Perspectivas de crecimiento de la economía mundial

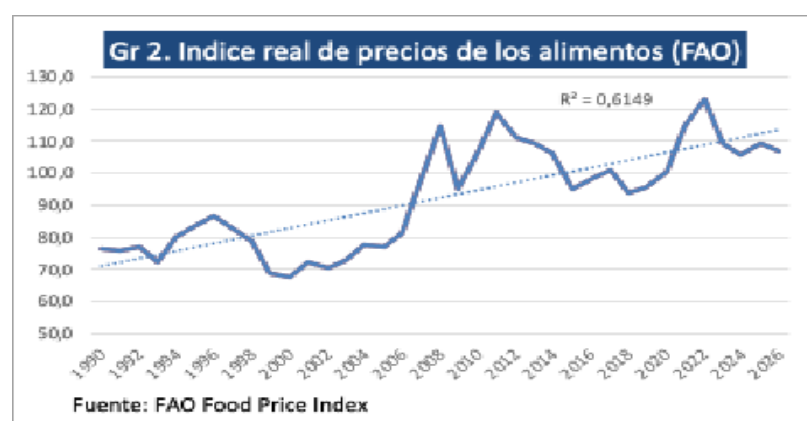
El Fondo Monetario Internacional en su informe de enero de 2026 proyectó tasas de crecimiento mundial del 3,3% para 2025 y 2026 y de 3,2% para 2027, una ligera revisión al alza respecto del informe de octubre 2025. La inversión en tecnología, el apoyo monetario y fiscal, las condiciones financieras favorables y la adaptabilidad del sector privado contrarrestarían los cambios en las políticas comerciales. Las economías avanzadas crecerán alrededor del 1,8% en 2026 mientras que las economías de mercados emergentes y en desarrollo lo harán al 4,2%. Se prevé que la inflación siga disminuyendo a nivel mundial, aunque con diferencias entre países. La tasa de crecimiento se mantiene por debajo de la media histórica (2000–19) del 3,7%.

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



Evolución histórica de los precios

Los precios de los alimentos medidos a través del índice de precios de la FAO⁹, en términos reales, parecen mostrar una tendencia al crecimiento, pero con variaciones y ciclos muy marcados, propios del comportamiento de la mayor parte de los productos que se consideran para la elaboración del índice.



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

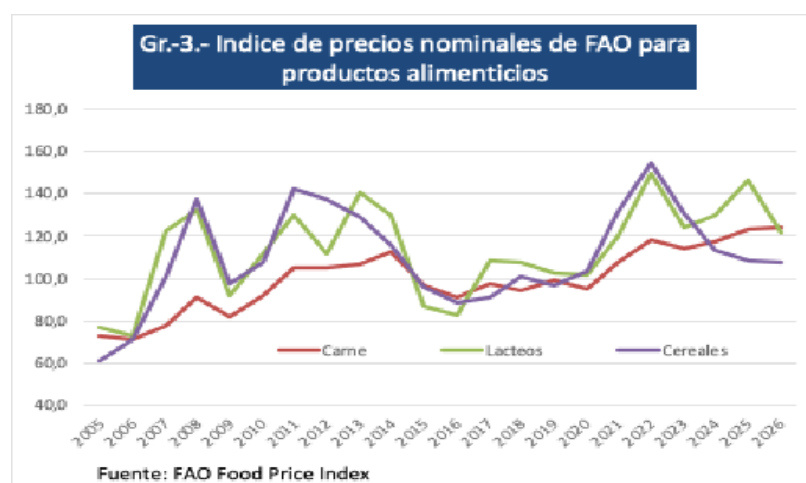
Las principales causas que impulsaron los precios al alza hasta el 2013 no se mantuvieron y el panorama cambió, los precios cayeron y los valores se mantuvieron deprimidos hasta mediados de 2020.

⁹. FAO Food Price Index.

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

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

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



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

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

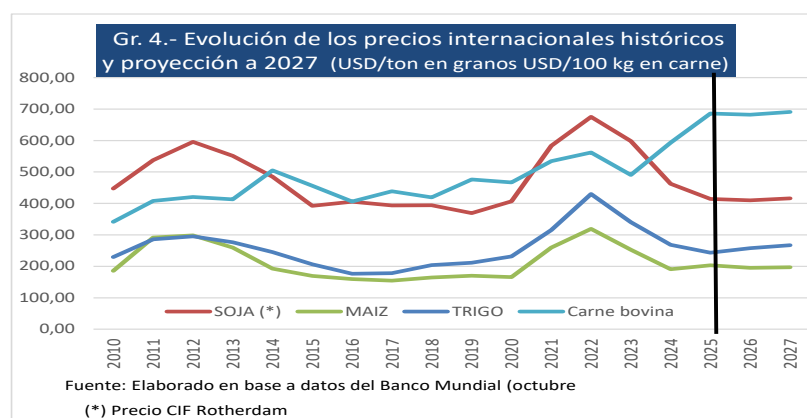
El índice de precios de la carne de la FAO registró en febrero 2026 un promedio de 126,2 puntos, esto es un 8,0% más que hace un año y se encuentra apenas 1,3% por debajo del récord de setiembre 2025.

Perspectivas de corto y mediano plazo

En la siguiente gráfica se presenta la evolución de los precios internacionales de los últimos años según el Banco Mundial¹⁰ en la que se observa la evolución reciente de precios comentada y una proyección al 2027.

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

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



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

Según surge de la información sistematizada por el Consejo Internacional de Cereales (IGC por sus siglas en inglés)¹¹, la producción total de cereales (trigo y cereales secundarios) está aumentando más rápido de lo previsto, estimándose que alcance un récord de 2461 millones de toneladas. Si bien unas 16 millones de toneladas adicionales podrían canalizarse al consumo, que se estima en 2416 millones, una cantidad casi igual podría sumarse a las existencias de fin de año, estimadas en 634 millones, dilatando de esta manera la recuperación de los precios.

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

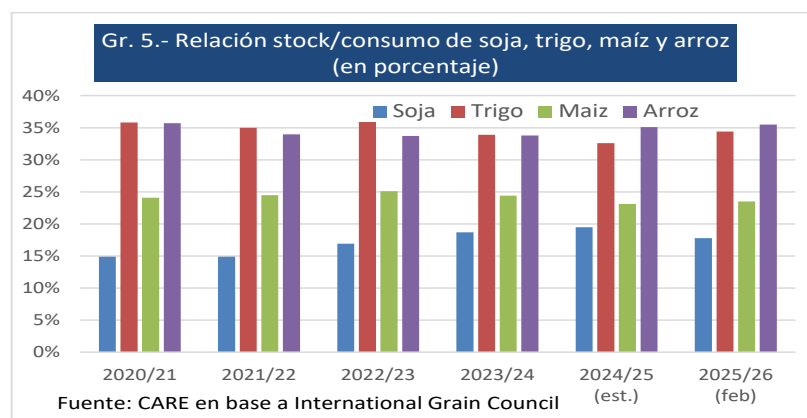
¹⁰. Banco Mundial-Commodity Prices (agosto 2025) y Banco Mundial Commodity Price Data (agosto 2025).

¹¹. Grain Market Report. 21 de Agosto de 2025

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

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

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



Perspectivas de largo plazo

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

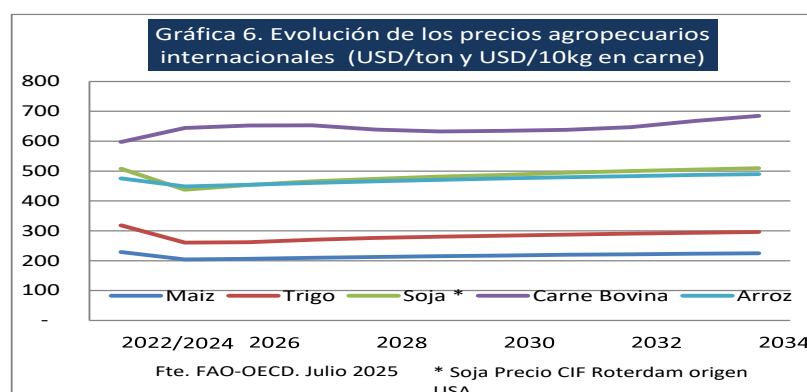
En julio de 2025 se publicaron "Las Perspectivas Agrícolas 2025-2034 de la OCDE y la FAO", documento que ofrece una evaluación de las perspectivas a diez años para los mercados de productos básicos agrícolas. El informe analiza las tendencias de los factores demográficos y económicos que influyen en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

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

Los principales contenidos de ese último informe son los siguientes:

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

En 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 2026 el USDA presentó sus proyecciones agrícolas al 2035 (USDA Agricultural Projections to 2035). El informe refiere a la situación interna del país y realiza proyecciones de la producción y del comercio agrícola, así como también los precios internos para sus productores. Las proyecciones se basan en supuestos específicos, incluido un escenario macroeconómico, la política estadounidense existente y los acuerdos internacionales vigentes.

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

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

En el siguiente cuadro se presenta cual sería la evolución esperada en los precios según estas fuentes consultadas, partiendo de los niveles de 2024/25 para FAO-OCDE y de 2025/26 para USDA.

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

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

Fuente: CARE en base a USDA y FAO-OCDE

Nota: Incremento acumulativo anual

FAO-OCDE son precios internacionales período 2025-2034

USDA son precios internos período 2026-2035.

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

b) Sobre el precio de la tierra

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

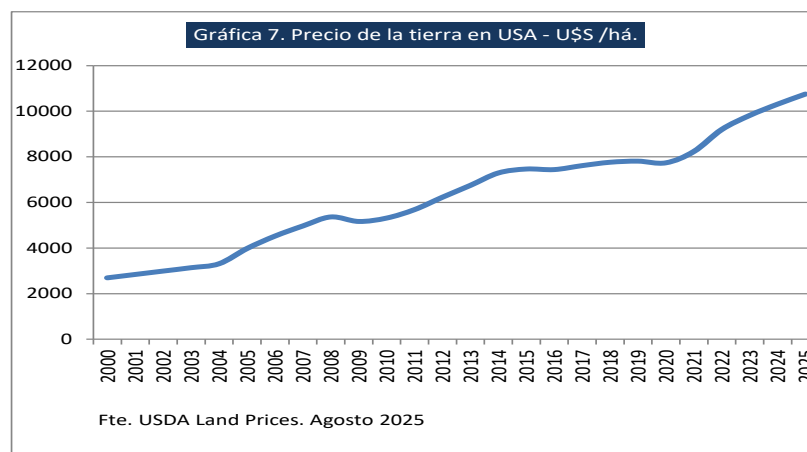
En este caso se actualiza el comportamiento de los precios en diferentes países considerados de importancia, en el entendido de que sus tendencias podrían generar información respecto de lo que podría ocurrir en nuestro país.

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

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

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

El último informe del USDA¹³ que reporta precios de 2025, da cuenta de un incremento de un 4,32% para el promedio de las tierras, respecto del año anterior. Por su parte, las tierras de uso agrícola aumentaron un 4,7% mientras que las de uso ganadero un 4,9%.



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

¹³. USDA Land Prices, Agosto 2025

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

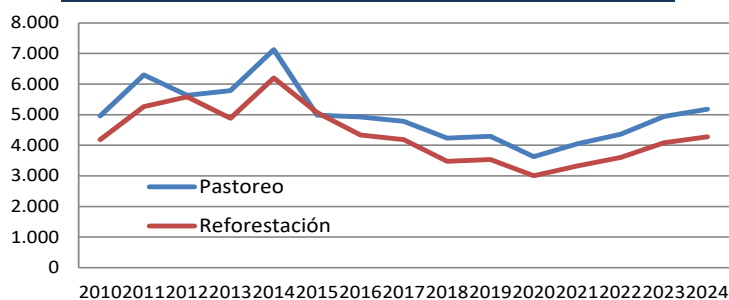
	2021	2022	2023	2024	2025	Variación 2025/24
Regada	12.059	13.591	14.184	14.826	15.197	2,5%
No regada	9.291	10.576	11.392	11.861	12.479	5,2%
Variación en porcentaje	30%	29%	25%	25%	22%	

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

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

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

Gráfica 8. Precio tierra en Brasil según destino- Estado de San Pablo U\$S/há.



Fte. Inst. Economía Agrícola de S.P

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

Sobre la base de algunos trabajos técnicos a los cuales CARE tuvo acceso, en un período de 55 años (1956 a 2011) el precio de la tierra agrícola (de muy buena calidad) en Argentina, aumentó a un ritmo promedio de 3,5% acumulativo anual en términos reales. Tras un pico máximo de precios en 2012, los precios de la tierra agrícola experimentaron una caída hasta el periodo 2021/2022, con una pequeña recuperación en los últimos tres años (Fuente Cámara Argentina de Inmobiliarias Rurales), y actualmente estaría ubicado en valores muy similares a los de 2012.

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

La Cámara Argentina de Inmobiliarias Rurales (CAIR), institución que analiza la evolución de ese mercado, informa que la actividad del mercado (no refiere a precios sino a transacciones) se ha venido recuperando en forma sostenida desde el 2024, como resultado directo del cambio de administración. El índice de actividad que estima la Cámara¹⁴, se ubicaba en diciembre de 2025 en 45,5 frente a los 21,5 puntos en que había cerrado en diciembre de 2023.

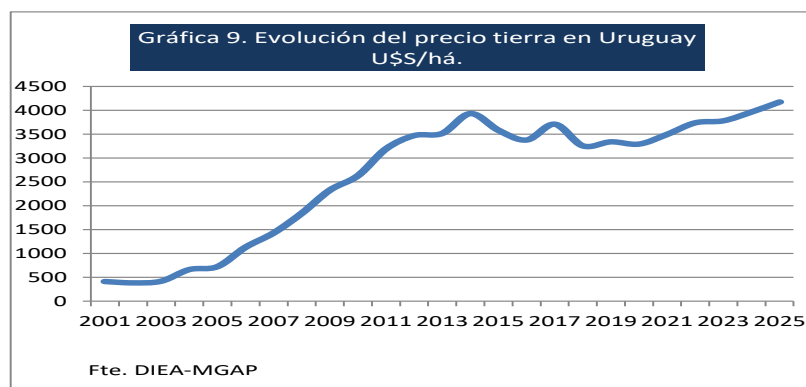
El mercado de campos en Argentina mantiene su atractivo, respaldado por la firmeza en la demanda, la diversificación de intereses y un entorno macroeconómico que, si se consolida, podría fortalecer aún más la ponderación de los activos rurales. La clave parece estar en garantizar la previsibilidad jurídica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

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

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

En 2023 el incremento en el precio de la tierra según DIEA-MGAP fue de 1,1% y en 2024 vuelve a aumentar en un 4,9%. En marzo de 2026, se publicó el informe con los resultados de las compraventas del 2025, que muestra un nuevo ajuste al alza de los valores. El valor medio para el año estaría mostrando un aumento promedio del 5,3% respecto del promedio de 2024. Cabe destacar, que el precio de la tierra en 2025, en términos nominales, supera en un 6,2% el récord histórico de 2014.

¹⁴. 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.



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.

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

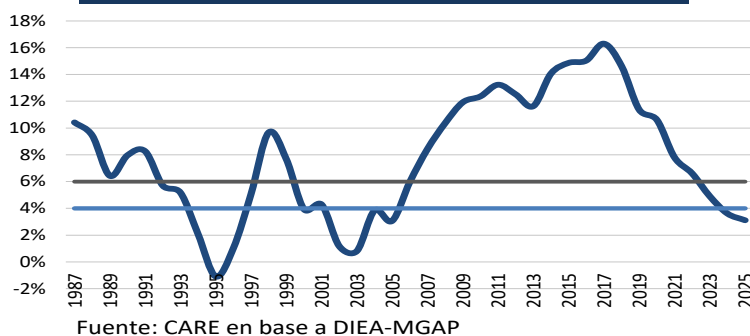
La valorización del precio de la tierra es un componente muy importante de ingreso final del fideicomiso (68%) por lo que lo que finalmente ocurra con su comportamiento tendrá una contribución sustancial con el retorno final de la inversión. El modelo financiero supuso una valorización acumulativa anual 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 más de 50 años (1970 a 2025) la variación anual en períodos de 15, en donde se observa lo siguiente:

- En promedio, la evolución anual del precio de la tierra en períodos móviles de 15 años fue de 7,8%.
- En la serie aparecen 9 años en donde el aumento acumulativo anual en periodos de 15 años es menor al 4%, valor sobre el que CARE recalculó la TIR. Esto viene ocurriendo desde 2023 para campos que habían sido comprados entre 2008 y 2010, y la anterior ocurrencia había sido en 2005 para campos comprados en 1990.
- También aparecen 14 años (un 35%) en donde el aumento acumulativo anual en periodos de 15 años es menor al 6%. El último valor por debajo de 6% es en 2025 (3,1%).

¹⁵. SERAGRO, Agroclaro, Consur y operadores privados

Gráfica 10. Evolución de la tasa de valorización anual del precio de la tierra en períodos de 15 años



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 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 agenta/aparvero, 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



Ing. Agr. Adrián Tamber

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