

INFORMACIÓN ANUAL DE LAS INVERSIONES

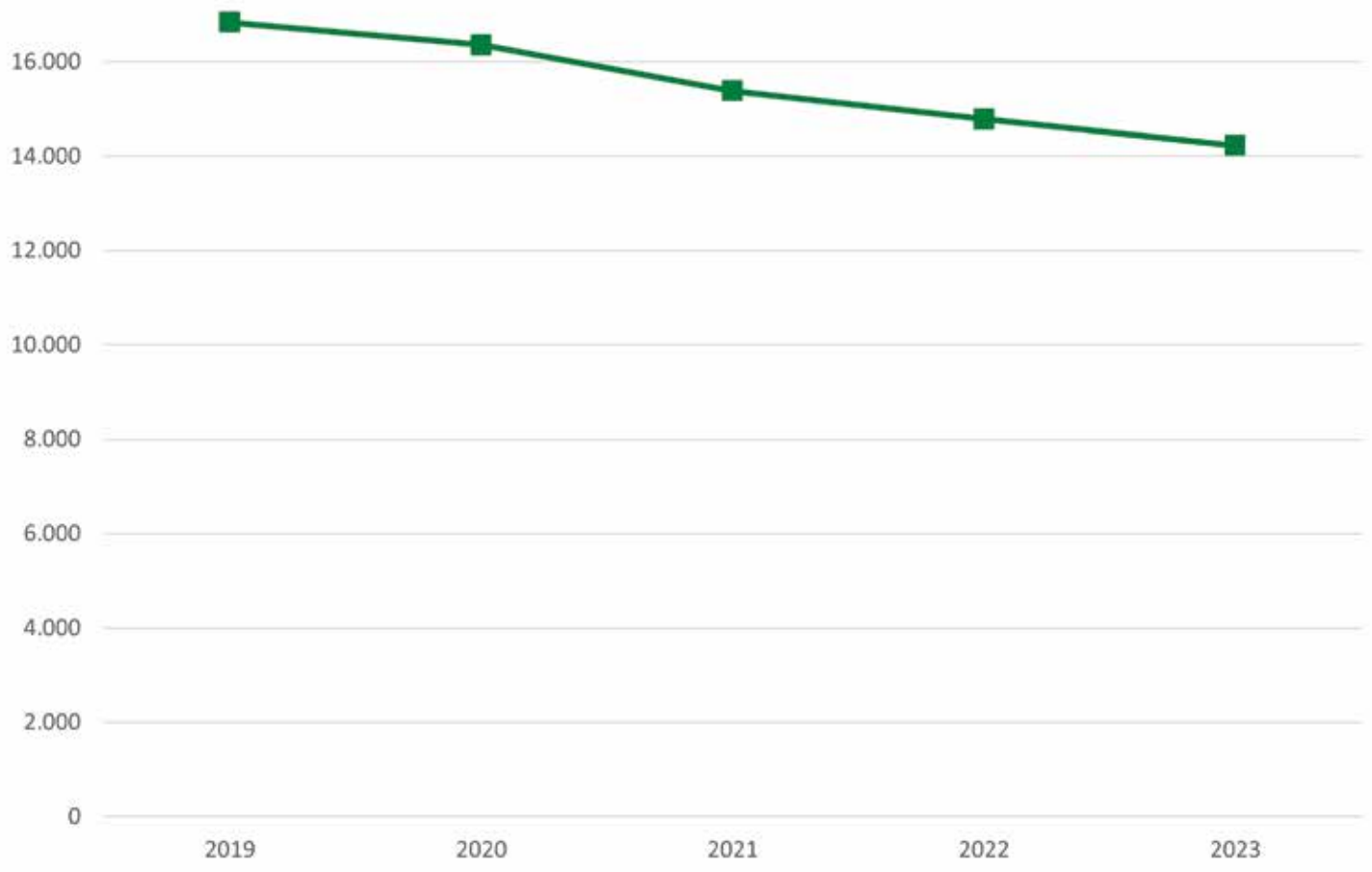
Información a diciembre de 2023



CAJA NOTARIAL

Evolución del patrimonio

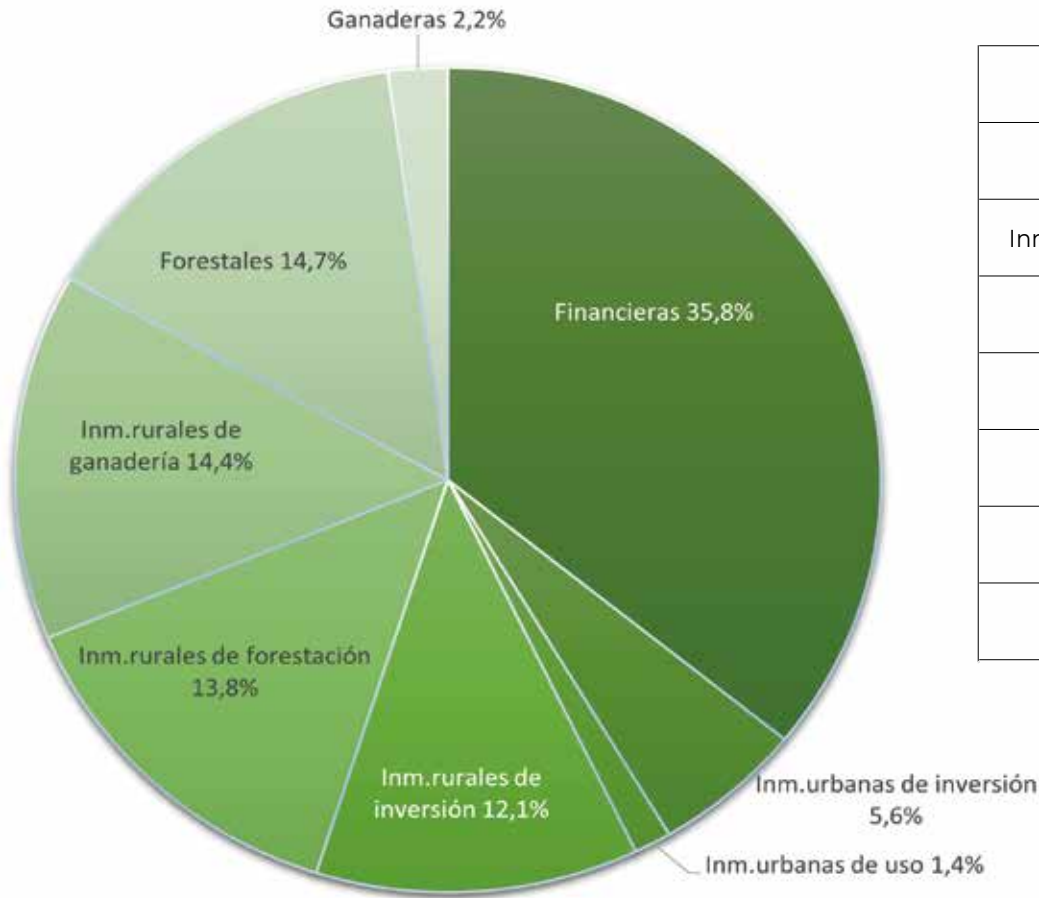
En millones de pesos constantes de 2023



2019	2020	2021	2022	2023
16.834	16.355	15.380	14.782	14.227

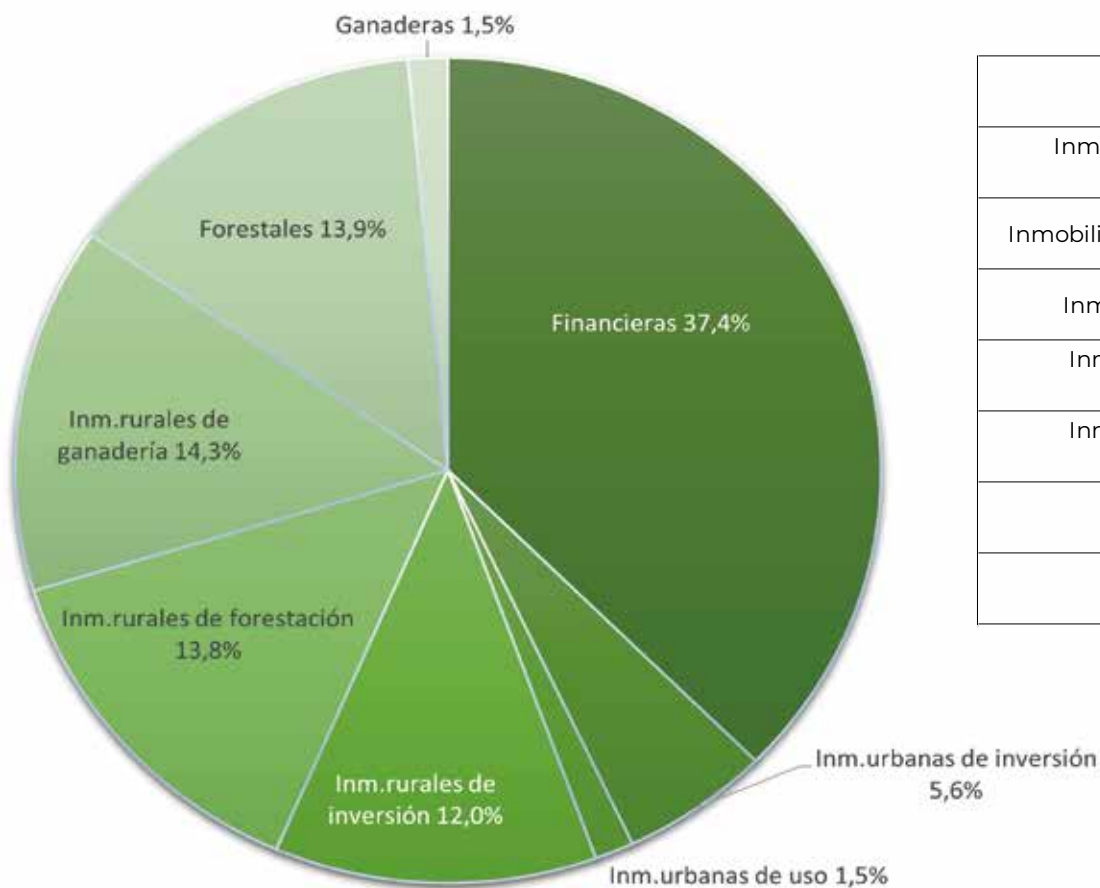
Estructura de las inversiones

En millones de pesos constantes de 2023



2022

Financieras	4.981,60
Inmobiliarias urbanas de inversión	783,50
Inmobiliarias urbanas de uso	194,30
Inm.rurales de inversión	1.676,90
Inmobiliarias rurales de forestación	1.923,40
Inmobiliarias rurales de ganadería	1.998,20
Forestales	2.038,20
Ganaderas	308,40



2023

Financieras	4.830,10
Inmobiliarias urbanas de inversión	718,90
Inmobiliarias urbanas de uso	187,60
Inm.rurales de inversión	1.553,60
Inmobiliarias rurales de forestación	1.781,90
Inmobiliarias rurales de ganadería	1.851,20
Forestales	1.792,60
Ganaderas	190,90

Rentabilidad de las inversiones

Existen diversos métodos para calcular la rentabilidad de las inversiones. Tradicionalmente hemos presentado uno que se elabora en base a la hipótesis de que la inversión concluiría al final del ejercicio. Por tanto, tiene en cuenta, además de los flujos anuales, el valor patrimonial inicial y el resultante al término del período.

Este enfoque es altamente sensible a algunas variables como, por ejemplo, las modificaciones del tipo de cambio respecto de inversiones que se desarrollan en un mercado altamente dolarizado como las explotaciones forestal y ganadera. Esto hace que los resultados de este enfoque puedan no resultar fácilmente comprensibles.

Pese a estas restricciones, mantenemos este procedimiento para dar continuidad a la serie de años anteriores (primera tabla de rentabilidad de las inversiones).

Este año incorporamos otro enfoque, diferente pero igualmente válido que el anterior. En él, se consideran los flujos generados durante el período. Exhibe con mayor claridad el rendimiento de la inversión respecto al capital afectado a la misma, sin atender al valor de rescate de esta. Solo atiende a cuánto es lo que produce una inversión, que se destina al pago de prestaciones.

Rentabilidad de las inversiones

Medidas en IPC

	2019	2020	2021	2022	2023
Inversiones financieras	4,05%	3,08%	2,57%	2,87%	3,51%
Inversiones inmobiliarias urbanas	12,63%	9,26%	9,56%	2,99%	2,80%
Inversiones inm. rurales de renta	1,75%	-9,63%	-35,00%	20,29%	2,44%
Inversiones forestales	12,27%	32,44%	19,62%	-10,30%	-5,12%
Inversiones ganaderas	35,40%	-13,44%	21,67%	-5,14%	-6,61%

Rentabilidad de las inversiones

Como contribución al pago de prestaciones sobre patrimonio inicial

Medidas en IPC

	2019	2020	2021	2022	2023
Inversiones financieras	4,05%	3,08%	2,57%	2,87%	3,51%
Inversiones inmobiliarias urbanas	8,14%	5,30%	8,12%	2,99%	2,80%
Inversiones inm. rurales de renta	1,77%	2,61%	3,74%	3,71%	2,44%
Inversiones forestales	6,52%	22,35%	14,40%	8,53%	7,54%
Inversiones ganaderas	13,81%	6,41%	41,03%	10,34%	17,69%

Resultado neto de las inversiones

En millones de pesos constantes de 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Inversiones financieras	290	203	146	152	180
Inversiones inmobiliarias	75	76	63	75	63
Inversiones forestales	107	448	366	208	151
Inversiones ganaderas	44	187	149	57	59
Total	516	914	724	491	452

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias, tanto urbanas como rurales, tienen un doble objetivo: generar ingresos que respalden el pago de las prestaciones y la capitalización mediante la revalorización de los inmuebles.

En el sector urbano, los arrendamientos mantuvieron una estabilidad a lo largo del período analizado.

A partir del año 2022 se incorporaron ingresos por arrendamientos de los establecimientos ganaderos desafectados de la explotación directa.

Como los arrendamientos rurales están pactados en dólares o indexados al valor de productos como soja o carne, las variaciones en los precios de estos *commodities* y en la cotización del dólar generan fluctuaciones en la rentabilidad.

A pesar de estos desafíos, las inversiones inmobiliarias han cumplido con su objetivo de contribuir al financiamiento de las prestaciones.

Inversiones forestales

En 2019, la explotación forestal se concentró en la comercialización de madera de eucaliptus a la planta de UPM, en el marco de un contrato de suministro de largo plazo. En 2020, año marcado por la pandemia y la reducción de la actividad notarial, se reactivó después de varios años el mercado del pino. La Caja comercializó importantes volúmenes de dicha variedad a una empresa uruguaya que los exportó a China y a la India.

Durante 2021 y 2022 se mantuvo la venta de eucaliptus a UPM y de pino para exportación. Sin embargo, en 2023, el mercado del pino volvió a desacelerarse, lo que impactó negativamente en los resultados netos y en la rentabilidad de la inversión. A pesar de este retroceso, la inversión forestal contribuyó de manera positiva al pago de las obligaciones a cargo de la Caja en todos los años informados.

Inversiones ganaderas

Hasta 2020, la explotación ganadera directa se realizaba en cuatro predios, (en conjunto, aproximadamente 15000 hectáreas), bajo un esquema de ciclo completo cerrado. En ese año, se decidió modificar la estrategia productiva, implementando un modelo de recría de terneros y reduciendo la explotación directa a la mitad de la superficie. Este cambio permitió diversificar el portafolio de inversiones, destinando la superficie restante al arrendamiento, una fuente de ingresos menos expuesta a las fluctuaciones del mercado ganadero.

A finales de 2020, se vendieron los animales de los predios que serían arrendados a partir de marzo y mayo de 2021. Esto generó ingresos extraordinarios, con un impacto positivo y por única vez en la renta neta.

El año 2021 se destacó por precios récord y un destacado desempeño de la ganadería en todo el país, lo que se reflejó en los resultados de la primera experiencia de recría de terneros. En 2022, se llevó a cabo la segunda experiencia de recría de terneros pero, luego de engordados, se decidió no venderlos debido a la evolución desfavorable de los precios. Esto, sumado a una de las peores sequías de la historia en 2023 y a la depreciación de la divisa norteamericana, afectó el desempeño del sector.

A pesar de estos desafíos, tanto en 2022 como en 2023, al igual que en los años anteriores, la explotación obtuvo resultados y rentabilidad positivos sobre el patrimonio invertido y contribuyó al pago de las prestaciones.

Resultado financiero

	2019	2020	2021	2022	2023
Recaudación de montepío notarial	2.355	2.447	3.088	3.245	3.161
Contribución de Pasivos al IVS		70	71	70	71
Pasividades	-3.485	-3.509	-3.537	-3.458	-3.629
Resultado de inversiones	516	914	724	491	452
Gastos de administración	-231	-225	-231	-227	-229
Otros ingresos	528	510	537	558	615
Otros egresos	-476	-501	-523	-539	-603
Resultado neto	-793	-294	128	141	-161

En millones de pesos constantes de 2023

Esta publicación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto por los últimos dos incisos del art. 28 de la Ley 17437, de 20/12/2001, en la redacción dada por el art. 8° de la Ley N° 18239 de 27/12/2007:

«La Caja deberá enviar anualmente al domicilio de cada uno de sus afiliados la información referida a las inversiones realizadas y a su rendimiento, de acuerdo a las normas que establezca el Poder Ejecutivo o el Banco Central del Uruguay, en su caso.

«La referencia al domicilio efectuada en el inciso anterior, comprenderá indistintamente el físico o el electrónico».



CAJA NOTARIAL