

Estructuración y Gestión de Fondos de Inversión Agropecuaria

Paraguay · Inversiones agrícolas y ganaderas de nivel institucional

— LA OPORTUNIDAD

Paraguay es la **última frontera agrícola de bajo costo** en las Américas con grado de inversión (*investment-grade*, calificado desde julio de 2024). La tierra del Chaco cotiza entre **USD 700 y 1.300/ha** —una fracción de Uruguay o del Paraguay oriental— y se asienta sobre el **acuífero Yrendá**, un sistema transfronterizo semiconfinado que se recarga desde el piedemonte de la cordillera de los Andes —en territorio de Bolivia y Argentina— y fluye hacia el Chaco paraguayo.

Bajo riego por pivote central, la producción de carne pasa de **270–400 kg/ha/año** en ganadería convencional a **2.000–2.500 kg/ha/año** en sistemas tecnificados — **entre 6 y 8 veces más** — según más de 10 años de datos operativos de sistemas de producción bajo riego en el Chaco. En agricultura el salto es equivalente: en el Chaco prácticamente no llueve de mayo a noviembre, lo que limita el secano a una sola cultura anual (~1,75 ton/ha de soja). Bajo riego, la misma hectárea produce **dos culturas al año** — soja de ~4 ton/ha y maíz de ~8 ton/ha — multiplicando por varias veces la producción anual de granos. Nuestra cobertura abarca todo el país: agricultura de alto rendimiento en la Región Oriental y desarrollo ganadero-agrícola bajo riego en el Chaco, **nuestra tesis insignia**.

— QUIÉNES SOMOS

AgroInvest Paraguay estructura fondos de inversión agrícola y ganadera y **ejecuta todo el ciclo productivo**: desarrollamos la infraestructura, operamos el campo y entregamos el resultado — animales terminados al frigorífico, granos comercializados — con la gestión completa bajo un solo responsable. El inversor recibe **un fondo produciendo, no un proyecto por gestionar**. El alcance se adapta a cada proyecto y a las necesidades de cada fondo: desde la estructuración y supervisión hasta la **operación integral llave en mano**. Somos una **alianza de empresas referentes del sector agropecuario y profesionales independientes de primer nivel** — especialistas legales, tributarios, agrónomos y veterinarios con trayectoria reconocida en el mercado paraguayo, con la ingeniería de riego a cargo de nuestro socio operador **Grupo Irrigar**, representante de **LINDSAY**.

— EL MODELO

1

Adquirir

Tierra de pastura degradada dentro de la zona de riego mapeada, a precios de frontera.

2

Convertir

Pastoreo rotativo intensivo y agricultura bajo pivotes — soja, maíz, algodón.

3

Capitalizar

Ciclos de engorde de ganado más valorización de la tierra a medida que sube la productividad.

El 50% de cada propiedad permanece como reserva de bosque nativo por ley paraguaya — estructuralmente libre de deforestación.

— POR QUÉ AHORA

- **Calificación soberana de grado de inversión** (Moody's, jul-2024).
- **Precios récord de la hacienda** — el novillo superó los USD 5/kg al gancho en 2026, con una suba de más del 30% interanual (ARP).
- **Convertibilidad plena de la moneda** — sin restricciones a los flujos de capital ni a la propiedad extranjera de la tierra.

Corredor Bioceánico — la nueva ruta que une Brasil con los puertos chilenos del Pacífico atraviesa el corazón del Chaco: cargas de ida hacia Asia, flete de retorno hacia Paraguay, y una región que pasa de periferia a cruce logístico continental. La ecuación de costos y el valor de la tierra del Chaco cambian de escala.

NUESTRO MÉTODO — VIABILIDAD ANTES QUE PROMESAS

Cada fondo comienza por el campo correcto. AgrolInvest identifica y analiza la propiedad adecuada al objetivo de cada fondo, y valida su viabilidad **ANTES** de comprometer capital — con herramientas propias: nuestro software **AgrolInvest360** integra inteligencia de mercado de tierras, análisis de viabilidad, planificación productiva y gestión de la ejecución en una sola plataforma, sobre un banco de datos propio del mercado paraguayo.

Selección

Campo adecuado a cada fondo

Viabilidad

Análisis completo antes de invertir

Ejecución

De la planificación a la producción

Los teasers de proyectos específicos — con su campo, configuración y proyecciones propias — están disponibles a pedido, tras una conversación introductoria.

EL DIFERENCIAL

Marco tributario y legal — Ley 7.548/2025

- › **Exención por 10 años** del impuesto a los dividendos (IDU) para proyectos aprobados superiores a USD 13 M.
- › **Repatriación libre** de capital y utilidades, garantizada por ley.
- › **Exenciones** al impuesto sobre la renta de no residentes (INR) para estructuras de financiamiento.

Nuestros proyectos de referencia se estructuran para calificar.

— ESTRUCTURA Y PROTECCIÓN DEL INVERSOR

Las inversiones se canalizan a través de **fideicomisos paraguayos regulados**, administrados por fiduciarias autorizadas por el Banco Central — un patrimonio autónomo que contiene la tierra, los sistemas de riego y el ganado. El **Artículo 19 de la Ley 7.548/2025** habilita fideicomisos de garantía sobre los propios activos de capital del proyecto. Cumplimiento KYC/AML de nivel institucional. Reporte a inversores mediante nuestra plataforma propia de gestión de fondos, con **estados por ciclo**.

AgrolInvest gestiona el **aterrizaje completo del inversor en Paraguay**: trámites migratorios, cédula de identidad paraguaya y apertura de cuentas bancarias — el inversor presenta sus documentos de origen y nuestro equipo se encarga de todas las gestiones y tramitaciones. Incluye la vía del **Investor Pass** (residencia permanente mediante una inversión de **USD 200.000** canalizada por casa de bolsa hacia un proyecto AgrolInvest): en cuestión de días, el inversor cuenta con su documentación paraguaya y su capital trabajando en el agro.

— CONVERSACIONES QUE INVITAMOS

Participación en fondos

Estructuras de coinversión

Vehículos dedicados para inversores individuales

Sourcing de tierras y desarrollo de proyectos de riego

Agricultura en la Región Oriental

Referencia de productividad: datos operativos de la alianza AgrolInvest, +10 años de sistemas de producción bajo riego en el Chaco paraguayo. Calificación soberana: Moody's Baa3, julio de 2024.



AgrolInvest Paraguay · WhatsApp +595 984 919 093 · contacto@agroinvest.com.py · www.agroinvest.com.py

Este documento es solo informativo y no constituye oferta pública de valores. Las proyecciones son estimaciones basadas en supuestos declarados; los resultados reales pueden variar.