

**EL FONDO**

Fecha Inicio Operaciones	15 de junio de 2021
Moneda del Fondo	USD
Duración	10 años (15 de junio 2031)
Nº Cuotas Emitidas	100.000.000
Nº Cuotas Suscritas y Pagadas	13.028.492

**VALOR CUOTA LIBRO**

Valor Cuota	Serie A	Serie S	Serie I
31-03-2023	-	1,2988	1,2967
30-06-2023	-	1,3215	1,3154
30-09-2023	1,0211	1,3161	1,2745
31-12-2023	1,0260	1,3240	1,2423

**OBJETIVO**

El Fondo Toesca Agri ESG tiene como objetivo principal invertir en bienes raíces en Chile, especialmente en actividades agrícolas. Utilizará los instrumentos permitidos por el reglamento interno y la ley, a través de una o más sociedades en las cuales participe directa o indirectamente. Estas sociedades adquirirán, desarrollarán y/o explotarán bienes raíces destinados principalmente a actividades agrícolas en Chile.

**REMUNERACIÓN FIJA ANUAL**

Serie A: 1,19% IVA incluido sobre capital pagado

Serie S: No contempla

Serie I: 1,19% IVA incluido sobre capital pagado

**REMUNERACIÓN VARIABLE**

Serie S: 20% + IVA del exceso sobre TIR de US\$ + 8%

Serie I: 20% + IVA del exceso sobre TIR de US\$ + 8%

**COMITÉ DE VIGILANCIA**

José Arturo del Río Leyton

José Félix Valencia Ríos

Gonzalo Urzúa González

**CONTACTOS**

Augusto Rodríguez L.  
augusto.rodriguez@toesca.com  
+56 2 2646 2044

Sebastián Linderman F.  
sebastian.linderman@toesca.com  
+56 2 2646 2000

Matías Guajardo.  
matias.guajardo@toesca.com  
+56 2 2646 2020

M. Paz Tampe P.  
mariapaz.tampe@toesca.com  
+56 2 2646 2000

**RESUMEN**

El Fondo de Inversión Toesca Agri ESG se constituye el 15 de junio del año 2021 con el propósito de adquisición, desarrollo y/o explotación de bienes raíces destinados principalmente a actividades agrícolas. Más información en las siguientes páginas de este informe.

**ACTIVOS DEL FONDO**

Inversión	Activo Subyacente	Participación	Superficie (ha)	Región
Renta Agrícola	Fundo Los Monos	99%	350 ha	VII Región del Maule
Agrícola Viento Sur	Sociedad Agrícola	100%	Arriendo de Fundo Los Monos a Renta Ag.	

**NOTICIAS**

Los EEFF del Fondo al 31/12/2023 se encuentran publicados en la CMF desde el 31 de marzo de 2024.

**BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE 2023 (en miles de USD)**

Efectivo y Efectivo Equivalente	1.796	Pasivos Financieros	3.866
Otros Activos	18.825	Otros Pasivos	248
Propiedades de Inversión	8.027	Pasivos por Impuestos Diferidos	550
		Patrimonio	23.985
<b>Total Activos</b>	<b>28.649</b>	<b>Total Pasivos + Patrimonio</b>	<b>28.649</b>

La presente información financiera corresponde al Balance Consolidado al cierre de diciembre 2023, sin perjuicio de la obligación que establece la Comisión para el Mercado Financiero de presentar Balances Individuales conforme lo establecen las normas legales y aquellas emitidas por dicha entidad.

**RENTABILIDAD DEL FONDO (en USD)**

	Serie A		Serie S		Serie I	
	Bursátil	Libro	Bursátil	Libro	Bursátil	Libro
Rentabilidad desde el inicio (anualizada)	n.a	12,7%	n.a	28,1%	n.a	37,9%
Rentabilidad YTD (anualizada)	n.a	n.a	n.a	22,1%	n.a	45,4%
Rentabilidad últimos 12 meses	n.a	n.a	n.a	22,1%	n.a	0,0%
Dividend Yield	n.a	0,0%	n.a	0,0%	n.a	0,0%
Dividend Yield + Amortización	n.a	0,0%	n.a	0,0%	n.a	0,0%

**ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO FONDO**

Leverage	0,16 x	0-3 años	100,0%
LTV	34,5%	3-7 años	0,0%
Tasa	4,1%	7-10 años	0,0%
Duration (años)	2,5	>10 años	0,0%

**PERFIL DE VENCIMIENTO DEUDA**

- (i) Rentabilidad considerando: a) aportes, repartos y venta de los inmuebles al valor bursátil de las cuotas al 31 de diciembre de 2023 y b) aportes, repartos y venta de los inmuebles al valor contable al 31 de diciembre de 2023.  
(ii) Suma de dividendos últimos 12 meses sobre: a) valor bursátil de las cuotas al 31 de diciembre de 2023, y b) valor libro de las cuotas al 31 de diciembre de 2023.  
(iii) Además la suma de dividendos últimos 12 meses, considera la amortización de capital en las cuotas de financiamiento de los últimos 12 meses, sobre: a) el valor bursátil de las al 31 de diciembre de 2023, y b) valor libro de las cuotas al 31 de diciembre de 2023.  
(iv) Deuda consolidada del Fondo al 31 de diciembre de 2023 / Patrimonio contable al 31 de diciembre de 2023.  
(v) Deuda consolidada del Fondo al 31 de diciembre de 2023 / Propiedad de Inversión según valor de compra más pagarés e intereses suscritos a Agrícola Viento Sur Limitada al 31 de diciembre de 2023.  
(vi) El Fondo tiene solo un préstamo con Scotiabank cuya tasa es LIBOR180 + 165% junto con un IRS para fijar la tasa en 4,11%.  
(vii) Promedio ponderado del vencimiento de la deuda financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2023, calculado utilizando la fórmula de Macaulay.  
(viii) Porcentaje de la deuda financiera que se amortiza dentro de cada periodo a partir del 31 de diciembre de 2023.

Infórmese de las características esenciales de la inversión en este Fondo, las que se encuentran contenidas en su reglamento interno y contrato general de fondos. La rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado por este fondo, no garantiza que ella se repita en el futuro. Los valores de las cuotas de los fondos son variables.

### FUNDO LOS MONOS

Con fecha 15 de junio 2021 Renta Agrícola SpA, sociedad filial del Fondo, compró un predio denominado Fundo Los Monos ubicado en la comuna de Molina (VII Región del Maule), a 18 kilómetros de Curicó. El predio tiene una dimensión de 350 hectáreas brutas de las cuales 246 hectáreas fueron plantadas. El terreno fue adquirido con derechos de agua inscritos por 1,67 lt/seg/ha útil.

A partir de la AEA con fecha 19 de julio de 2023, se realizó un cambio en el objetivo del Fondo, y aprobó el aumento de capital, cuyo objetivo fue la adquisición de Agrícola Viento Sur SpA, empresa propietaria de los activos biológicos e infraestructura sobre el Fundo Los Monos - este cambio permitió cumplir con el nuevo objetivo aprobado por la Asamblea en el cual el Fondo se dedica a la explotación de activos agrícolas.

El Fundo Los Monos, mantendrá como operador a Agrícola La Hornilla, empresa fundada en 1986 por Cristián Allendes Marín, que cuenta con una vasta trayectoria en la producción de fruta fresca en la zona central de Chile. Actualmente administra siete predios y aproximadamente 900ha en producción.

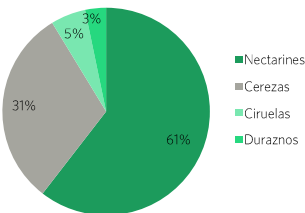
En cuanto al gobierno corporativo, Agrícola Viento Sur, cuenta con un Ingeniero Agrónomo con dedicación exclusiva para el predio, el cual es supervisado en lo técnico y los servicios de back-office por Agrícola La Hornilla, que para lograrlo cuenta con gerencias técnicas, de producción y administración y finanzas.

La estructura del activo subyacente no ha sido sujeta a modificaciones producto del cambio en el Fondo. Toda la superficie aprovechable se plantó en 2021 y 2022.

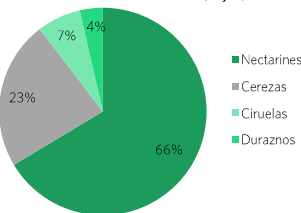
Se destinó el predio a la plantación de cerezas, nectarines, duraznos y ciruelas, con una producción en régimen estimada de 780.000 cajas y una venta anual de USD 11,5 millones.

A la fecha, el campo cuenta con 246 hectáreas plantadas, de las cuales un 31% son cerezas, un 61% nectarines, un 5% ciruelas y el 3% restante duraznos.

PRODUCCIÓN ESPERADA (ha)



PRODUCCIÓN ESPERADA (cajas)



\*Producción esperada con todas las hectáreas plantadas y en régimen.

En enero, se realizaron dos visitas del equipo de Toesca. La cosecha, exclusivamente de nectarines, alcanzó las 42,7 hectáreas, superficie que representa el 43% del programa para la cosecha de la temporada y el 17% del área total del campo.

Producto de las condiciones climáticas de la primavera debido a la instauración tardía del Fenómeno del Niño (afectando la homogeneidad en la maduración de la fruta) se cosechó múltiples etapas en ciertos sectores para asegurar el cumplimiento de los estándares de calidad, seleccionando frutas en su punto óptimo de maduración.

El equipo de trabajo se incrementó a 240 personas, enfocadas principalmente en la cosecha. No obstante, otras tareas como amarras en cerezos y la formación de ciruelos también fueron destacadas durante el mes. Ante el registro de la temperatura más alta del año, 35,22°C a la sombra, se adaptó el horario laboral para proteger a los trabajadores del calor extremo.

En cuanto a infraestructura, no se reportaron inconvenientes. Se inició la construcción de una casa dentro del campo en enero, destinada a ser asignada en comodato a uno de los trabajadores. Con su presencia constante, se busca reforzar la seguridad en el área de las bodegas.

### ASPECTOS RELEVANTES

Dirección	Molina, Curicó.
Superficie Activo	350 ha brutas/ 246 ha plantadas
Operador	Agrícola La Hornilla
Financiamiento	80% del valor del terreno y derechos de agua

