

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	19.341.803

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.

NOTICIAS

Los EEFF del Fondo al 31/12/2023 se encuentran publicados en la CMF desde el 31 de marzo de 2024. Cabe destacar que el 29 de abril 2024 se repartió dividendo para la serie A cuyo detalle se especifica en este informe más adelante.

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.	

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

Efectivo y Efectivo Equivalente	1.796	Pasivos Financieros	3.866
Otros Activos	18.826	Otros Pasivos	248
Propiedades de Inversión	8.027	Pasivos por Impuestos Diferidos	550
		Patrimonio	23.985
Total Activos	28.649	Total Pasivos + Patrimonio	28.649

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.

GASTOS DEL FONDO AL 31 DE DICIEMBRE 2023 (en miles de USD)

Comisión de administración	140
Gastos recurrentes	59
Costos Financieros	0
Otros gastos no recurrentes	1
Total de Gastos	200

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	2,5%	n.a	0,0%	n.a	0,0%
Dividend Yield + Amortización	n.a	2,5%	n.a	0,0%	n.a	0,0%

ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO FONDO

Leverage	0,16 x	0-3 años	100,0%
LTV	16,5%	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**REPARTOS ÚLTIMOS 12 MESES (USD por cuota)**

Fecha Pago	Concepto	Serie A	Serie S	Serie I
29-04-2024	Dividendo Provisorio	0,025479	0,000000	0,000000

(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 los 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 + 1,65% 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.

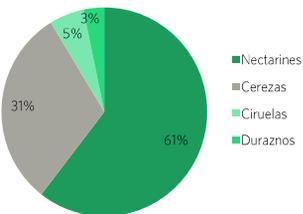
En cuanto al gobierno corporativo, Agrícola Viento Sur, cuenta con un Ingeniero Agrónomo con dedicación exclusiva para este predio, el cuál es supervisado en lo técnico y los servicios de back-office por Agrícola La Hornilla, que para lograrlo cuenta con gerencias técnicas, de producción y administración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

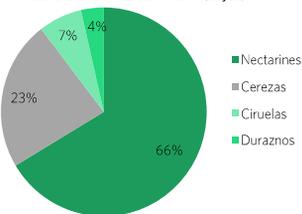
Se destinó el predio a la plantación de cerezas, nectarines, duraznos y ciruelas, con una producción en régimen estimada de 780.000 cajas y una venta anual de USD 11,5 millones.

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.

Durante el mes de febrero, se realizaron dos visitas a terreno. La segunda de ellas contó con la presencia del asesor del Fondo, Rafael Rodríguez. En febrero, al igual que en enero, la labor más relevante fue la cosecha. A las 42,7ha cosechadas el mes anterior, se suman 21,9ha adicionales, totalizando 64,6ha equivalentes al 64% del programa para la cosecha de la temporada y el 26% del área total del campo.

La cosecha se realizó según lo planificado, con una dotación promedio de 150 personas durante el mes.

Además, labores relevantes en el trabajo del campo incluyeron las amarras para los huertos de cerezas, así como formación para el resto de los carozos.

Durante el mes, las temperaturas altas persistieron, con máximas que alcanzaron los 34,83°C. Debido a esto se aumentaron los riegos para asegurar el correcto abastecimiento de recursos hídricos para el huerto. Frente a estos requerimientos, la infraestructura de riego como los pozos funcionaron sin problemas.

En cuanto a infraestructura, no se reportaron inconvenientes. La construcción de la casa dentro del campo presenta un avance cercano al 50% y se estima que dentro de los primeros días de marzo estará lista para la entrega.

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

