

Toesca Permanent Crops I

Fondo de inversión

toesca.

SEPTIEMBRE 2024

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 19.885.209

VALOR CUOTA LIBRO

Valor Cuota	Serie A	Serie S	Serie I
30-09-2023	1,0211	1,3161	1,2745
31-12-2023	1,0260	1,3240	1,2423
31-03-2024	0,9936	1,2946	1,2084
30-06-2024	1,0508	1,2799	1,1904

OBJETIVO

El Fondo Toesca Permanent Crops I 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

Peter Meduña

Joaquín Sporke

David Cohen

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 2000

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

RESUMEN

El Fondo de Inversión Toesca Permanent Crops I 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 EEEF del Fondo al 30/06/2024 se encuentran publicados en la CMF desde el 13 de septiembre de 2024.

ACTIVOS DEL FONDO

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

BALANCE CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO 2024 (en miles de USD)

Efectivo y Efectivo Equivalente	722	Pasivos Financieros	3.927
Otros Activos	2.443	Otros Pasivos	1.069
Propiedades de Inversión	19.389	Pasivos por Impuestos Diferidos	550
Goodwill	6.650	Patrimonio	23.658
Total Activos	29.204	Total Pasivos + Patrimonio	29.204

La presente información financiera corresponde al Balance Consolidado al cierre de junio 2024, 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 30 DE JUNIO 2024 (en miles de USD)

Comisión de administración	124
Gastos recurrentes	27
Costos Financieros	0
Otros gastos no recurrentes	1
Total de Gastos	152

RENTABILIDAD DEL FONDO (en USD)

	Serie A		Serie S		Serie I	
	Bursátil	Libro	Bursátil	Libro	Bursátil	Libro
Rentabilidad desde el inicio (anualizada)	n.a	10,3%	n.a	13,2%	n.a	8,7%
Rentabilidad YTD (anualizada)	n.a	5,0%	n.a	-3,3%	n.a	-4,1%
Rentabilidad últimos 12 meses	n.a	n.a	n.a	-1,1%	n.a	-2,2%
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	16,8%	3-7 años	0,0%
Tasa	4,1%	7-10 años	0,0%
Duration (años)	2,0	>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 y repartos de los inmuebles al valor bursátil de las cuotas al 30 de junio de 2024 y b) aportes y repartos de los inmuebles al valor contable al 30 de junio de 2024.

(ii) Suma de dividendos últimos 12 meses sobre: a) valor bursátil de las cuotas al 30 de junio de 2024, y b) valor libro de las cuotas al 30 de junio de 2024.

(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 cuotas al 30 de junio de 2024, y b) valor libro de las cuotas al 30 de junio de 2024.

(iv) Deuda consolidada del Fondo al 30 de junio de 2024/ Patrimonio contable al 30 de junio de 2024.

(v) Deuda consolidada del Fondo al 30 de junio de 2024/ Propiedad de Inversión según valor de compras más pagarés e intereses suscritos a Agrícola Viento Sur Limitada al 30 de junio de 2024.

(vi) El Fondo tiene solo un préstamo con Scotiabank cuya tasa es LIBOR180 + 1,65% junto con un IRS para fijar la tasa en 4,1%.

(vii) Promedio ponderado del vencimiento de la deuda financiera del Fondo al 30 de junio de 2024, calculado utilizando la fórmula de Macaulay.

(viii) Porcentaje de la deuda financiera que se amortiza dentro de cada periodo a partir del 30 de junio de 2024.

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, mantiene 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 supervigilado 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 cerezos, nectarines, duraznos y ciruelas, con una producción en régimen estimada de 780.000 cajas y una venta anual de USD 11,5 millones.

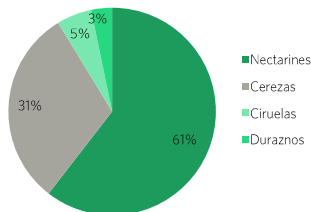
A la fecha, el campo cuenta con 246 hectáreas plantadas, de las cuales un 31% son cerezas, un 61% nectarines, un 5% ciruelas y el 3% restante duraznos.

ASPECTOS RELEVANTES

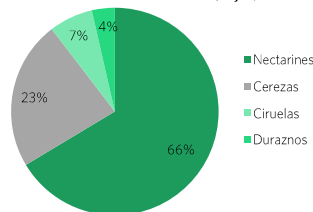
Dirección	Molina, Curicó.
Superficie Activo	350 ha brutas/ 246 ha plantadas
Operador	Agrícola La Hornilla
Financiamiento	80% del valor del terreno y derechos de agua



PRODUCCIÓN ESPERADA (ha)



PRODUCCIÓN ESPERADA (cajas)



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

En septiembre, las principales actividades se centraron en finalizar las labores de invierno y preparar la transición hacia la primavera.

El triturado de los restos de poda alcanzó un 57% de avance, junto con el mantenimiento general de las estructuras.

Las labores de formación de cerezos se realizaron conforme a lo planificado en el programa agronómico.

Al cierre del mes, las precipitaciones acumuladas sumaron un total de 574 mm, en comparación con los 836 mm registrados a la misma fecha en la temporada anterior y en línea con los 604 mm proyectados por el modelo climatológico. En septiembre, el monitoreo de horas frío fue reemplazado por el monitoreo de días grado (DG), indicador que mide la progresión de las temperaturas para el desarrollo de árboles y frutas. Hasta la fecha, se han acumulado 194 DG, en comparación con los 234 DG registrados en la misma fecha de la temporada pasada y los 96 DG estimados por el modelo climatológico.

La floración del huerto se desarrolló sin inconvenientes y, durante el mes, no se registraron eventos de heladas.

La infraestructura general del campo operó sin problemas, incluyendo los sistemas de riego, galpones, maquinaria, caminos y tranques.

El equipo de Toesca realizó tres visitas a terreno durante septiembre.