

Toesca Permanent Crops I

Fondo de inversión

toesca.

NOVIEMBRE 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
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
30-09-2024	1,0750	1,2723	1,1795

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

distribución@toesca.com

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 30/09/2024 se encuentran publicados en la CMF desde el 29 de noviembre 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 SEPTIEMBRE 2024 (en miles de USD)

Efectivo y Efectivo Equivalente	313	Pasivos Financieros	3.953
Propiedades de Inversión	20.098	Otros Pasivos	1.139
Otros Activos	2.213	Pasivos por Impuestos Diferidos	723
Goodwill	6.651	Patrimonio	23.460
Total Activos	29.275	Total Pasivos + Patrimonio	29.275

La presente información financiera corresponde al Balance Consolidado al cierre de septiembre 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 SEPTIEMBRE 2024 (en miles de USD)

Comisión de administración	188
Gastos recurrentes	39
Costos Financieros	0
Otros gastos no recurrentes	1
Total de Gastos	228

RENTABILIDAD DEL FONDO (en USD)

	Serie A		Serie S		Serie I	
	Bursátil	Libro	Bursátil	Libro	Bursátil	Libro
Rentabilidad desde el inicio (anualizada)	n.a	10,1%	n.a	11,6%	n.a	6,8%
Rentabilidad YTD (anualizada)	n.a	7,4%	n.a	-3,9%	n.a	-5,0%
Rentabilidad últimos 12 meses	n.a	n.a	n.a	-3,3%	n.a	-3,9%
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
LTV	16,9%
Tasa	4,1%
Duration (años)	1,8

PERFIL DE VENCIMIENTO DEUDA

0-3 años	100,0%
3-7 años	0,0%
7-10 años	0,0%
>10 años	0,0%

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 septiembre de 2024 y b) aportes y repartos de los inmuebles al valor contable al 30 de septiembre de 2024.

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

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

(v) Deuda consolidada del Fondo al 30 de septiembre de 2024/ Propiedad de Inversión según valor de compra más pagarés e intereses suscritos a Agrícola Viento Sur Limitada al 30 de septiembre 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 4,11%.

(vii) Promedio ponderado del vencimiento de la deuda financiera del Fondo al 30 de septiembre 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 septiembre 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.

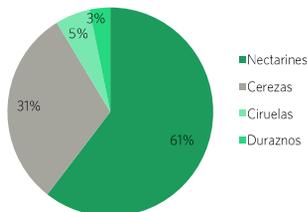
A la fecha, el campo cuenta con 246 hectáreas plantadas, de las cuales un 31% son cerezas, un 61% nectarines, un 5% ciruelas y el 3% restante duraznos.

ASPECTOS RELEVANTES

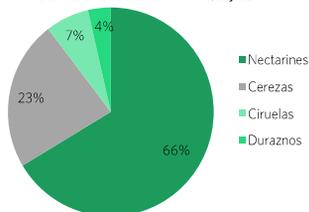
Dirección	Molina, Curicó.
Superficie Activo	350 ha brutas/ 246 ha plantadas
Operador	Agrícola La Hornilla
Financiamiento	80% del valor del terreno y derechos de agua



PRODUCCIÓN ESPERADA (ha)



PRODUCCIÓN ESPERADA (cajas)



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

El mes de noviembre marca un hito en el desarrollo de Los Monos ya que es cuando se inició la primera cosecha de las Cerezas (variedad Santina) plantadas en la etapa 1 en 2021.

El equipo técnico manifestó gran entusiasmo ya que la fecha de inicio fue en efecto en la segunda quincena de noviembre como fue proyectado desde un inicio, sin la instalación aún de los techos. Esto representa una oportunidad para futuras temporadas, donde la implementación de techos podría permitir adelantar aún más la cosecha y potencialmente acceder a mejores precios de mercado.

Esta labor que abarcó 50ha, fue realizada en 10 días, con un promedio de 55 personas diarias dedicadas exclusivamente a la cosecha.

Durante el próximo mes, se iniciará la cosecha progresiva de duraznos y nectarines que se realizará hasta el mes de marzo.

Al cierre del mes, las precipitaciones acumuladas se han mantenido 586mm (en comparación con los 915mm a la misma fecha en la temporada anterior). Los días grado, acumulan 770 unidades, marcando una primavera más calurosa respecto de la temporada anterior, que a la misma fecha había acumulado 700DG. 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 realizaron dos visitas a terreno durante noviembre.