

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
31-03-2024	0,9936	1,2946	1,2084
30-06-2024	1,0508	1,2799	1,1904
30-09-2024	1,0750	1,2723	1,1795
31-12-2024	1,1000	2,6016	1,3758

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 EFFF del Fondo al 31/12/2024 se encuentran publicados en la CMF desde el 08 de mayo de 2025. Durante diciembre 2024, Viento Sur concretó la fusión con Renta Agrícola. Es importante destacar que la deuda bancaria fue refinanciada con Banco BCI, mediante el prepago de la deuda anterior con Banco Scotiabank. Esta operación se concretó con fecha posterior al cierre del ejercicio, específicamente en abril de 2025, por lo que el cambio aún no se refleja contablemente. La nueva deuda asciende a USD 4 millones, incorporando recursos adicionales para la operación del campo y extendiendo el vencimiento hasta 2031. Además, se acordó un perfil de amortización alineado con la curva de producción del campo.

ACTIVOS DEL FONDO

Inversión	Activo Subyacente	Participación	Superficie (ha)	Región
Agrícola Viento Sur	Fundo Los Monos	100%	350 ha	VII Región del Maule

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE 2024 (en miles de USD)

Efectivo y Efectivo Equivalente	1.009	Pasivos Financieros	3.511
Propiedades de Inversión	33.306	Otros Pasivos	2.788
Otros Activos	3.382	Pasivos por Impuestos Diferidos	3.565
Goodwill	0	Patrimonio	27.833
Total Activos	37.697	Total Pasivos + Patrimonio	37.697

La presente información financiera corresponde al Balance Consolidado al cierre de diciembre 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 31 DE DICIEMBRE 2024 (en miles de USD)

Comisión de administración	252
Gastos recurrentes	52
Costos Financieros	0
Otros gastos no recurrentes	1
Total de Gastos	305

RENTABILIDAD DEL FONDO (en USD)

	Serie A		Serie S		Serie I	
	Bursátil	Libro	Bursátil	Libro	Bursátil	Libro
Rentabilidad desde el inicio (anualizada) ⁽ⁱ⁾	n.a	10,0%	n.a	41,6%	n.a	14,3%
Rentabilidad YTD (anualizada) ⁽ⁱ⁾	n.a	9,8%	n.a	96,1%	n.a	11,0%
Rentabilidad últimos 12 meses ⁽ⁱ⁾	n.a	n.a	n.a	96,1%	n.a	11,0%
Dividend Yield ⁽ⁱⁱ⁾	n.a	2,5%	n.a	0,0%	n.a	0,0%
Dividend Yield + Amortización ⁽ⁱⁱⁱ⁾	n.a	2,5%	n.a	0,0%	n.a	0,0%

ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO FONDO

Leverage ^(iv)	0,12 x
LTV ^(v)	12,1%
Tasa ^(vi)	4,0%
Duration (años) ^(vii)	1,7

PERFIL DE VENCIMIENTO DEUDA^(viii)

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 31 de diciembre de 2024 y b) aportes y repartos de los inmuebles al valor contable al 31 de diciembre de 2024.

(ii) Suma de dividendos últimos 12 meses sobre: a) valor bursátil de las cuotas al 31 de diciembre de 2024, y b) valor libro de las cuotas al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2024, y b) valor libro de las cuotas al 31 de diciembre de 2024.

(iv) Deuda consolidada del Fondo al 31 de diciembre de 2024 / Patrimonio contable al 31 de diciembre de 2024.

(v) Deuda consolidada del Fondo al 31 de diciembre de 2024 / Propiedad de Inversión según valor de compra más pagarés e intereses suscritos a Agrícola Viento Sur Limitada al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2024, 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 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.

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.

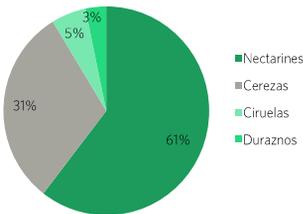
En cuanto al gobierno corporativo, Agrícola Viento Sur, cuenta con un Ingeniero Agrónomo con dedicación exclusiva para este predio, el cuál es supervigilado en lo técnico y los servicios de back-office por Agrícola La Hornilla, que para lograrlo cuenta con gerencias técnicas, de producción y administración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

Toda la superficie aprovechable se plantó en 2021 y 2022.

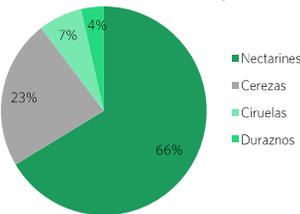
Se destinó el predio a la plantación de cerezas, nectarines, duraznos y ciruelas, con una producción en régimen estimada de 780.000 cajas y una venta anual de USD 11,5 millones.

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.

Al cierre de febrero, la cosecha avanzó significativamente y se encuentra en su fase final, conforme a lo establecido en la planificación de temporada. A la fecha, se ha completado el 100% de la cosecha de cerezas, nectarines planos y duraznos; el 90% de los nectarines redondos y el 30% del volumen proyectado de ciruelas, cuya cosecha está programada para concluir durante la primera mitad de marzo.

Las labores operacionales se desarrollaron con normalidad, sin incidentes ni desvíos relevantes respecto del calendario previsto.

Febrero no registró precipitaciones ni eventos climáticos fuera de lo habitual. Las temperaturas promedio se mantuvieron dentro de los rangos históricos, con una media cercana a los 20°C, facilitando el desarrollo fluido de las labores de cosecha.

La infraestructura del campo operó sin inconvenientes, lo que permitió responder adecuadamente a las exigencias logísticas de esta etapa clave.

El equipo de Toesca realizó una nueva visita a terreno durante el mes.

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

