

Toesca Permanent Crops I

Fondo de inversión

toesca.

NOVIEMBRE 2025

EL FONDO

Fecha Inicio Operaciones	15 de junio de 2021
Moneda del Fondo	US\$
Duración	10 años (15 de junio 2031)
Nº Cuotas Emitidas	100.000.000
Nº Cuotas Suscritas y Pagadas	20.290.554

VALOR CUOTA LIBRO

Valor Cuota	Serie A	Serie S	Serie I
30-09-2024	1,0750	1,2723	1,1795
31-12-2024	1,1000	2,3560	1,3523
31-03-2025	1,1250	1,9358	1,3334
30-06-2025	1,1500	n.a	1,3003
30-09-2025	1,0750	n.a	1,2495

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: n.a

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

REMUNERACIÓN VARIABLE

Serie S: n.a

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

COMITÉ DE VIGILANCIA

Peter Meduña

Joaquín Sporke

David Cohen

CONTACTO

distribucion@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

El 15 de abril de 2025, Agrícola Viento Sur SpA obtuvo un financiamiento con Banco BCI por US\$ 4 millones. El destino de estos recursos fue prepagar la deuda que mantenía el Fondo con Scotiabank por aproximadamente US\$ 3,5 millones, quedando el remanente disponible para financiar las operaciones de la agrícola. Al 30 de septiembre de 2025, las garantías e hipotecas asociadas al crédito de BCI ya se encuentran inscritas a nombre de dicho banco, motivo por el cual el prepago del crédito con Scotiabank ya fue materializado. Cabe destacar que el perfil de amortización que se acordó en este nuevo crédito, está 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 30 DE SEPTIEMBRE 2025 (en miles de US\$)

Efectivo y Efectivo Equivalente	241	Pasivos Financieros	6.325
Propiedades de Inversión	30.597	Otros Pasivos	2.982
IVA Crédito	2.149	Pasivos por Impuestos Diferidos	2.216
Otros Activos	3.813	Patrimonio	25.277
Total Activos	36.800	Total Pasivos + Patrimonio	36.800

La presente información financiera corresponde al Balance Consolidado al cierre de septiembre 2025, 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. Cabe señalar que la cuenta Efectivo y Efectivo Equivalente incluye el depósito a plazo que se utilizará para prepagar la deuda con Scotiabank, mientras que los pasivos financieros consideran ambas deudas.

GASTOS DEL FONDO AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025 (en miles de US\$)

Comisión de administración	67
Gastos recurrentes	10
Costos Financieros	0
Otros gastos no recurrentes	0
Total de Gastos	77

RENTABILIDAD DEL FONDO AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025 (en US\$)

	Serie A		Serie S		Serie I	
	Bursátil ^(a)	Libro ^(b)	Bursátil ^(a)	Libro ^(b)	Bursátil ^(a)	Libro ^(b)
Rentabilidad desde el inicio (anualizada) ⁽ⁱ⁾	n.a	9,8%	n.a	n.a	n.a	6,0%
Rentabilidad YTD (anualizada) ⁽ⁱ⁾	n.a	7,0%	n.a	n.a	n.a	-7,7%
Rentabilidad últimos 12 meses ⁽ⁱ⁾	n.a	9,5%	n.a	n.a	n.a	5,5%
Dividend Yield ⁽ⁱⁱ⁾	n.a	9,3%	n.a	n.a	n.a	0,0%
Dividend Yield + Amortización ⁽ⁱⁱⁱ⁾	n.a	25,0%	n.a	n.a	n.a	15,1%

ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO FONDO

Leverage ^(iv)	0,25x
LTV ^(v)	19,2%
Tasa ^(vi)	7,6%
Duration (años) ^(vii)	5,2

PERFIL DE VENCIMIENTO DEUDA^(viii)

0-3 años	8,8%
3-5 años	32,5%
5-7 años	58,8%
>7 años	0,0%

REPARTOS ÚLTIMOS 24 MESES (US\$ por cuota)

Fecha Pago	Concepto	Serie A	Serie S	Serie I
29-04-2024	Dividendo Definitivo	0,025479	-	-
10-07-2025	Dividendo Provisorio	0,100000	-	-

(i) Rentabilidad considerando: a) aportes y repartos de los inmuebles al valor bursátil de las cuotas al 30 de septiembre de 2025 y b) aportes y repartos de los inmuebles al valor contable al 30 de septiembre de 2025.

(ii) Suma de dividendos últimos 12 meses sobre: a) valor bursátil de las cuotas al 30 de septiembre de 2025, y b) valor libro de las cuotas al 30 de septiembre de 2025.

(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 septiembre de 2025, y b) valor libro de las cuotas al 30 de septiembre de 2025.

(iv) Deuda consolidada del Fondo al 30 de septiembre de 2025 / Patrimonio contable al 30 de septiembre de 2025.

(v) Deuda consolidada del Fondo al 30 de septiembre de 2025 / Propiedad de Inversión según valor de compra más pagarés e intereses suscritos a Agrícola Viento Sur Limitada al 30 de septiembre de 2025.

(vi) El Fondo mantiene un único crédito con BCI por US\$ 4 millones (vencimiento 2031), cuyo destino fue prepagar la deuda que se mantenía con Scotiabank. El crédito actual mantiene un perfil de amortización alineado con la curva de producción del campo. No considera línea de capital de trabajo con Banco BCI.

(vii) Promedio ponderado del vencimiento de la deuda financiera del Fondo al 30 de septiembre de 2025, calculado utilizando la fórmula de Macaulay. No considera línea de capital de trabajo con Banco BCI.

(viii) Porcentaje de la deuda financiera que se amortiza dentro de cada periodo a partir del 30 de septiembre de 2025. No considera línea de capital de trabajo con Banco BCI.

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.

ASPECTOS RELEVANTES

NOTA DEL PORTFOLIO MANAGEMENT

Durante el trimestre móvil septiembre-noviembre de 2025, Los Monos continuó mostrando una evolución operacional y productiva consistente con los supuestos técnicos y agronómicos del Fondo. El equipo de inversiones de Toesca mantuvo una supervisión permanente del activo, apoyada en monitoreo climático continuo, seguimiento agronómico en terreno y coordinación estrecha con el operador.

Desde el punto de vista climático, el trimestre registró una temperatura media de 14,48 °C, equivalente a un 1 % por sobre el mismo período del año anterior y un 75 % superior al trimestre móvil previo, reflejando la progresión estacional esperada. Las precipitaciones del período alcanzaron 135,89 mm, acumulando 517,4 mm en la temporada, lo que representa una disminución de 12 % respecto del año pasado. No obstante, tanto los volúmenes como su distribución resultaron adecuados para las especies presentes en el campo. No se registraron eventos de heladas durante el trimestre, y la temporada acumuló un total de 13 eventos, cifra significativamente inferior a los 31 eventos observados la temporada anterior.

Un indicador relevante durante este período fue la acumulación de días grado, directamente relacionada con el desarrollo fenológico y la maduración de la fruta. El trimestre acumuló un total de 732,83 días grado, un 1 % por sobre la temporada pasada.

En términos operacionales, durante septiembre se observó una brotación homogénea de los huertos, junto con el inicio de las labores de raleo. Estas actividades continuaron durante octubre, mes en el cual además se avanzó en la preparación logística y operativa para la cosecha de cerezas. En noviembre se mantuvieron las labores de raleo y se llevó a cabo la cosecha de cerezas entre el 4 y el 25 de noviembre, materializándose la segunda cosecha de la Etapa 1 (50 ha) y la primera cosecha de la Etapa 2 (25 ha).

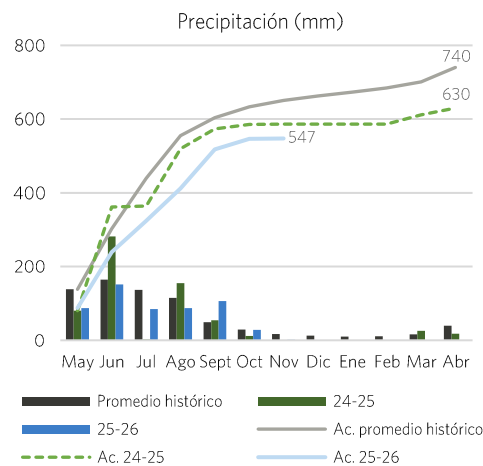
El resultado de la cosecha alcanzó un volumen total de 628 toneladas, equivalente a un 22 % por sobre las proyecciones iniciales, concentrándose un 85 % de la producción entre las semanas 46 y 47. El rendimiento promedio bruto fue de 11,6 ton/ha en la Etapa 1 y de 1,5 ton/ha en la Etapa 2, reflejando una transición consistente con la curva de maduración productiva esperada para huertos en distintas etapas de desarrollo.



ANTECEDENTES GENERALES

Ubicación	Molina, Curicó.
Superficie Activo	350 ha brutas/ 244 ha plantadas
Operador	Agrícola La Hornilla
Financiamiento (LTC)	24% del total de costos incurridos (estimación en base a la deuda y aportes realizados)

PLANTACIONES	ha
Cerezos	76
Ciruelos	12
Duraznos	11
Nectarines	145
Total	244



*Los datos mostrados están actualizados a noviembre, 2025

