

FI SARTOR LEASING EN LIQUIDACIÓN

Octubre 2025

toesca.
asset management

AVISO IMPORTANTE

Esta presentación ha sido preparada por Toesca S.A. Administradora General de Fondos (“Toesca”) sobre la base de la información recibida de Sartor Administradora General de Fondos S.A. (en liquidación). La información utilizada no ha sido generada por Toesca. Toesca ha desplegado esfuerzos razonables para verificar dicha información hasta donde ha sido factible, pero no es posible descartar que ella todavía pudiere adolecer de incompletitudes o imprecisiones que pudieran afectar el contenido de esta presentación

Contenido

01

Quienes Somos

02

Cronología

03

Antecedentes Comerciales y Balance
Pro Forma a Dic-2024

04

Principales Posiciones a Ago-25

05

Posiciones Subyacentes

06

Conclusiones

01

Quienes Somos



Toesca Asset Management

- › Toesca es una gestora de activos chilena especializada en **inversiones alternativas** en Latinoamérica
- › Fue fundada en 2016 por un grupo de ejecutivos independientes que han trabajado **juntos por más de 20 años**
- › Los socios y los equipos de inversión tienen un promedio de más de **17 años de experiencia**

Socios



Alejandro Montero
Socio, Presidente del Directorio



Maximiliano Vial
Socio, Miembro del Directorio



Alejandro Reyes
Socio, Miembro del Directorio



Carlos Saieh
Socio, CEO & Gerente de Infraestructura



Manuel Ossa
Socio, Gerente de Crédito Privado



Rodrigo Rojas
Socio, Gerente de Renta Variable



Arturo Irrázaval
Socio, Co-Head de Renta Variable

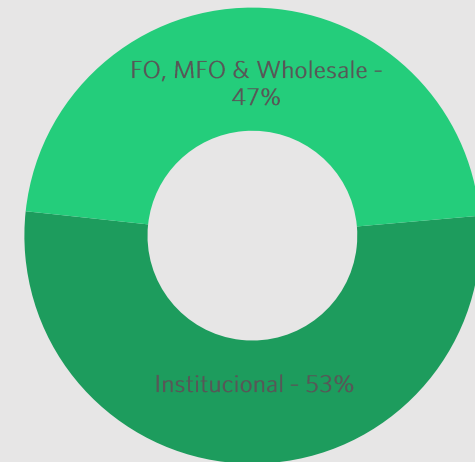


Augusto Rodríguez
Socio, Gerente de Inversiones Agrícolas

Cifras Principales

- › **US\$ 2.476 MM** de capital levantado
- › **US\$ 47,5 MM** capital comprometido de Toesca y sus Socios
- › **54 profesionales** ubicados en Chile y Estados Unidos

AUM por tipo de inversionista:



Verticales de Toesca



Fuente: Toesca - AUM junio de 2025

Transacciones Históricas

Toesca Deuda Privada DIP



DIP Financing Latam Airlines:
US\$ 150 MM

Toesca Infraestructura I



Coviansa Portafolio de Carreteras:
US\$ 125 MM

Toesca Rentas Inmobiliarias



Torre Scotiabank:
US\$ 110 MM

Toesca Infraestructura II



Luz del Norte Planta FV 141 MW:
US\$ 160 MM

02

Cronología



Cronología de Eventos

15-nov-24

La CMF suspende aportes a fondos de Sartor AGF S.A. debido a "deficiencias relevantes" detectadas en su gestión, constatando que una parte importante de los recursos de los fondos se destinaron a financiar créditos a personas vinculadas a la propiedad de la AGF, infringiendo la LUF

06-dic-24

El Consejo de la CMF adopta medidas adicionales, resolviendo la suspensión de los rescates de los fondos rescatables de Sartor AGF

20-dic-24

El Consejo de la CMF revoca la autorización de existencia de Sartor AGF y la pone en proceso de liquidación, designando a un liquidador, Fernando Pérez Jiménez, para asumir sus funciones

27-dic-24

La CMF designa a Ricardo Budinich como liquidador para Sartor AGF, en reemplazo del anterior

28-ene-25

La CMF suspende la oferta pública, transacciones y cotización de las cuotas de los fondos de Sartor AGF en las bolsas de valores

21-feb-25

Mediante HE se comunica que se puso término al contrato de auditoría con la empresa Closer Agile, producto de que uno de los Socios principales mantenía una relación crediticia pasiva significativa con el Fondo Proyección

05-mar-25

Mediante HE se comunica que el 28-feb ASB Bank Corp. embargaría activos del FI Sartor Leasing, y que el 4-mar, ya se habría embargado la cuenta corriente del fondo, por una deuda de \$9.000 MM. El 10-mar, mediante un HE se comunica el embargo de bienes del fondo, lo que se habría materializado el 6-mar

14-mar-25

El Consejo de la CMF acuerda la liquidación del Fondo de Inversión Rescatable Sartor Leasing

Cronología de Eventos (cont.)



Gestiones de Ricardo Budinich y la CMF

01. Análisis de la situación e identificación de la cartera

- Levantamiento de Instrumentos (Pagarés, acciones y contratos)
- Identificación de relaciones entre vehículos, sociedades y Fondos

02. Toma de control de Fondos, acciones de cobranza y recaudación

- Negociación con contrapartes
- Acciones de cobranza judicial de instrumentos morosos
- Cobro de siniestros pólizas de seguro por UF 26.400 (en caso de Fondo Leasing)

03. Contratación de valorizadores externos

04. Procesos de Auditoría que reflejen situación real de los Fondos

05. Traspaso de los fondos a otras administradoras para su liquidación

Mandato Toesca

Mandato de la CMF a Toesca⁽¹⁾

Ejecutar la liquidación de los fondos bajo la supervisión y directrices estrictas de la Comisión para el Mercado Financiero, asegurando la **transparencia** y el **cumplimiento normativo**

Compromisos con Inversionistas

Gestionar los activos para procurar la **mejor recuperación posible** para los aportantes, estableciendo **canales de comunicación** claros y continuos sobre los avances del proceso

(1) Mandato de acuerdo a lo establecido en la Resolución Exenta 8213 de la CMF del 14 de agosto de 2025

03

Antecedentes Comerciales y Balance Pro Forma a Dic-24

Ejemplo Ficha Comercial Provista por Sartor a sus Aportantes

Sartor Leasing
CFILASA

NOVIEMBRE | 2024

► Filosofía de Inversión

Invierte en UF, resguárdate de la inflación. Obtén un retorno conocido, en función de un riesgo acotado, respaldado con bienes muebles y activos inmobiliarios. El fondo ofrece una liquidez mayor al promedio de fondos de su tipo.

► Principales Atributos

- Fondo denominado en UF, por lo que satisface la demanda de instrumentos ligados a la inflación.
- Invierte en una cartera diversificada de financiamiento de leasing con garantías reales y pacto de retro compra para algunos bienes.
- Objetivo de volatilidad 1% anual y retorno objetivo cercano a UF + 5,0%.
- Dirigido a inversionistas que busquen resguardarse de la inflación y que tengan como objetivo la creación constante de patrimonio a un nivel de riesgo acotado.

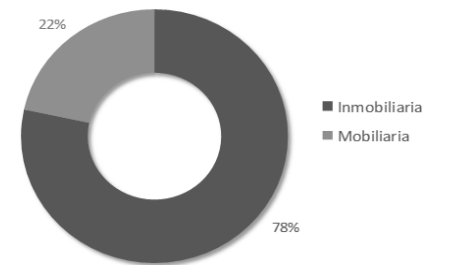
Características



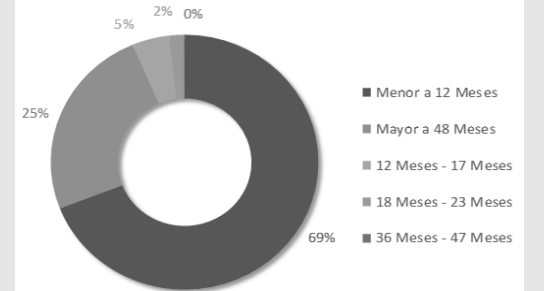
INICIO DEL FONDO	ENERO 2014
MONEDA	CLP
% Cartera en UF	68%
PATRIMONIO	CLP 78.852.708.932
NEMOTÉCNICO BLOOMBERG	SARLEAS CI EQUITY
BENEFICIO TRIBUTARIO	107 LIR
CLASIFICACIÓN DE RIESGO	Humphreys - Primera Clase Nivel 2
RESCATE	Hasta 90 días
HORIZONTE DE INVERSIÓN	+ 2 años

SERIE A	
MONTO MÍNIMO	N/A
COMISIÓN ANUAL FIJA	1,785% Anual IVA Incl.
SERIE I	
MONTO MÍNIMO	\$750 millones
COMISIÓN ANUAL FIJA	1,19% Anual IVA Incl.
SERIE Q	
MONTO MÍNIMO	\$1.500 millones
COMISIÓN ANUAL FIJA	0,952% Anual IVA Incl.

Tipo de Garantía



Duración de los Activos

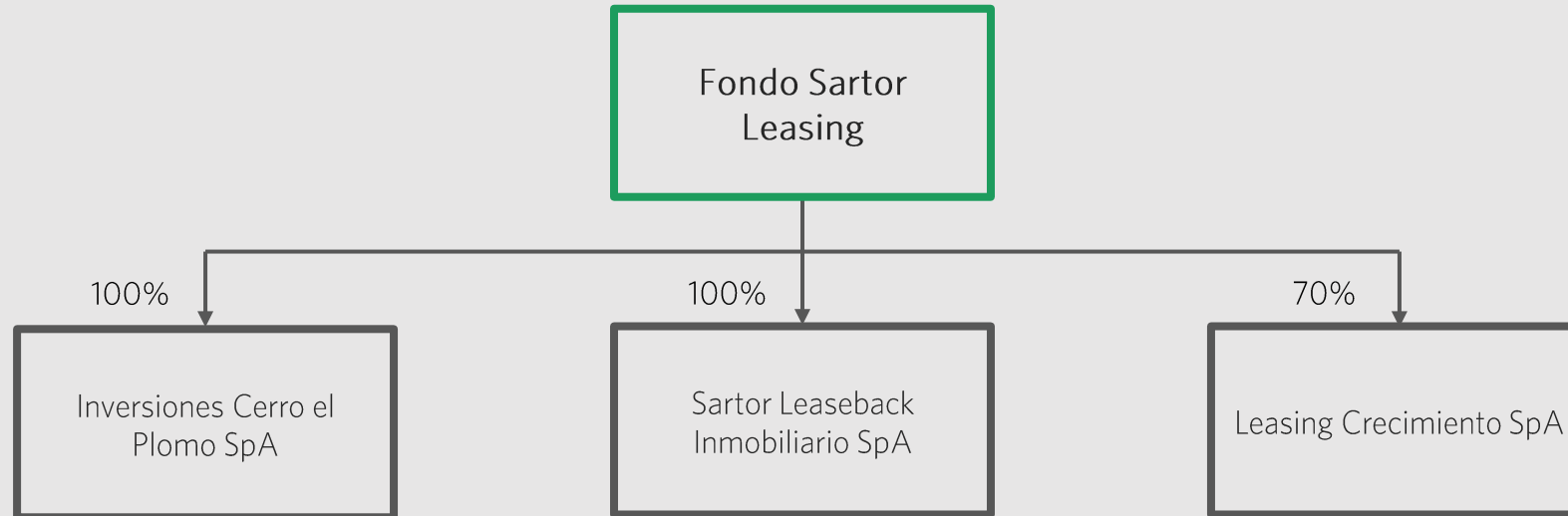


Principales Hallazgos

01. Activos muy sobrevalorados considerando las garantías subyacentes y el tipo de instrumento
02. Operaciones de Leasing o Leasebacks representan menos de 1/3 de los activos subyacentes del Fondo
03. Créditos y exposición base del Fondo a Empresas Vinculadas⁽¹⁾ a Grupo Sartor superior al 30% de los activos nominales
04. Fondos y filiales con cuentas por pagar por financiamientos otorgados por Empresas Vinculadas⁽¹⁾
05. Pagarés e instrumentos mal documentados (documentos no actualizados, no pago de impuestos de timbres y estampillas, entre otros)
06. Múltiples conflictos de interés de diversa índole

(1) Empresas que figuran en la denuncia que hiciera CrediCorp Capital a la CMF, descritas en su Resolución Exenta 12118 del 20 de diciembre 2024

Estructura del Fondo



Para ayudar a interpretar la información se ha preparado un balance Pro Forma, buscando mostrar los activos y pasivos de base

Balance Pro Forma Dic-2024

Activos	Monto (\$ MM)	Pasivos y patrimonio	Monto (\$ MM)
Caja y activos liquidos	73	Ecapital Perú	5.397
Pagares e instrumentos de deuda	55.768	Danke SpA	3.446
Acciones de empresas cerradas	19.366	Mikopo	1.715
Cuotas de fondos de inversión relacionados	17.725	Total pasivos entidades vinculadas⁽¹⁾	10.558
Leaseback inmobiliario y propiedades de inversión	15.673	ASB Bank Corp ⁽²⁾	8.887
Cuotas de fondos de inversión y otros	7.854	Deuda Fondo Táctico ⁽³⁾	2.754
Total activos financieros pro forma	116.385	Deuda Banco Security ⁽⁴⁾	1.045
Deterioro	(73.329)	Total pasivos con terceros	12.686
		Patrimonio y Otros pasivos	19.885
Total activos	43.129	Total pasivos y patrimonio	43.129

*La presentación estos Estados Financieros es pro forma, buscando explicitar los activos y pasivos subyacentes en los vehículos legales controlados por el Fondo

(1) Empresas que figuran en la denuncia que hiciera CrediCorp Capital a la CMF, descritas en su Resolución Exenta 12118 del 20 de diciembre 2024

(2) A solicitud de ASB Bank Corp en marzo de 2025 se trabó embargo sobre los pagos que reciba el Fondo en su calidad de acreedor

(3) Deuda indirecta a través de Inversiones Cerro El Plomo SpA

(4) Deuda indirecta a través de Sartor Leaseback Inmobiliario SpA

04

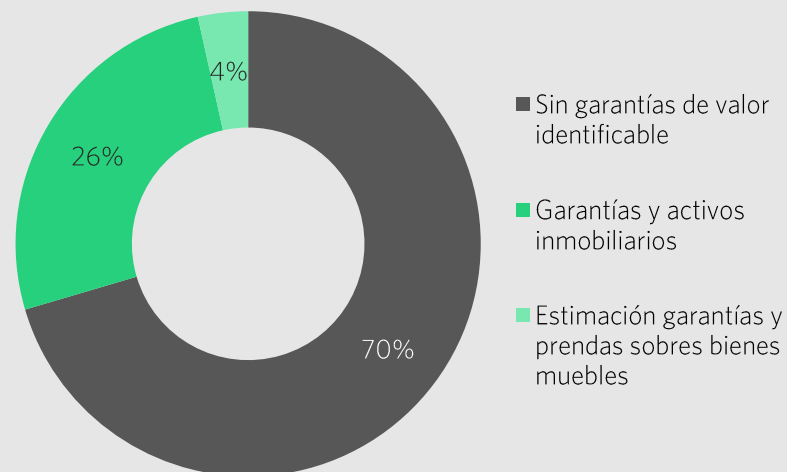
Principales Posiciones a Ago-25



Estado de la Cartera

Valor de las Garantías:

- Menos de 1/3 del activo nocional del Fondo corresponde a **operaciones con garantías** de valor identificable
- Las garantías **mobiliarias** evidenciadas corresponden a menos de **\$4.000 MM**
- Las posiciones garantizadas o respaldadas por activos **inmobiliarios** (operaciones de leaseback principalmente) suman menos de **\$30.000 MM**

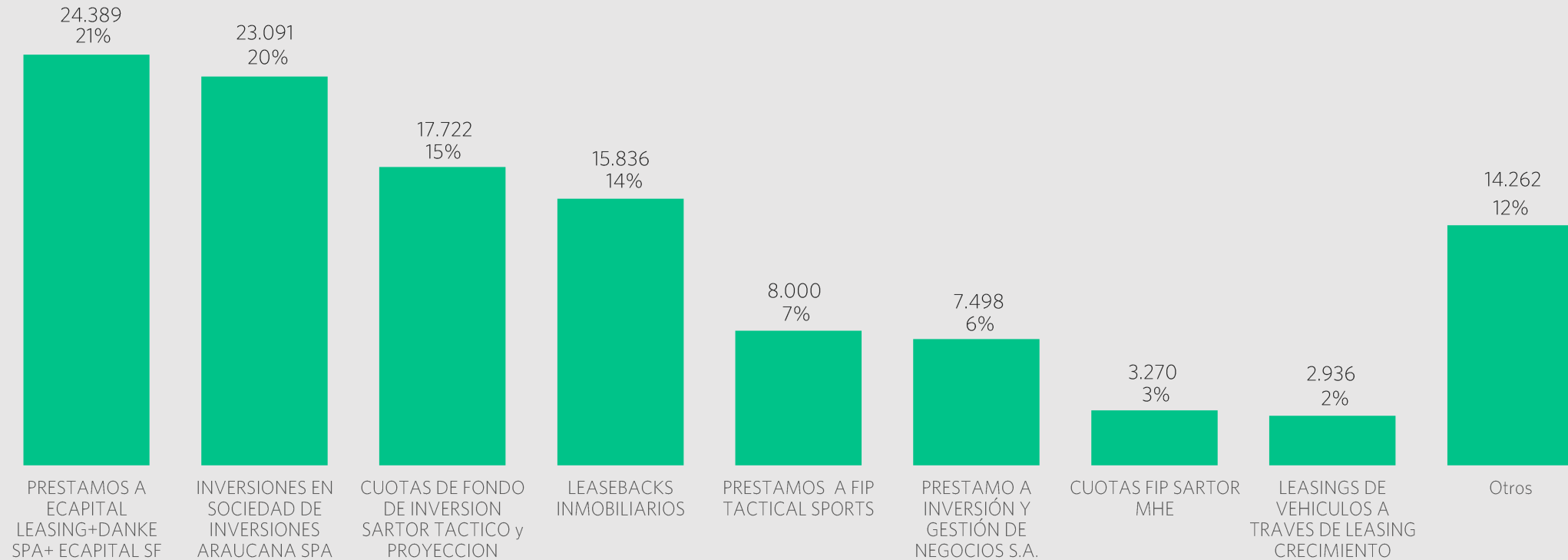


Cobranza Judicial:

- A la fecha hay más de **\$37.000 MM en cobranza judicial**, monto superior al 70% de los pagarés en cartera
- Financiamientos a **Empresas Vinculadas** representan más del **80%** del monto en cobranza judicial

Cartera de Inversiones

Cartera de Inversiones a Ago-2025, sin considerar deterioros (Cifras en \$ MM):



1. Emprender Capital

**+\$24.000 MM de exposición
(21% de los activos aprox.)**

- Valor de las garantías muy por debajo de la exposición
 - \$4.000 MM aprox. valorización prendas de vehículos y maquinaria a 2019 - 2020
 - No hay evidencia de garantías adicionales materiales

- En proceso de Cobranza Judicial

Estructura simplificada⁽¹⁾:



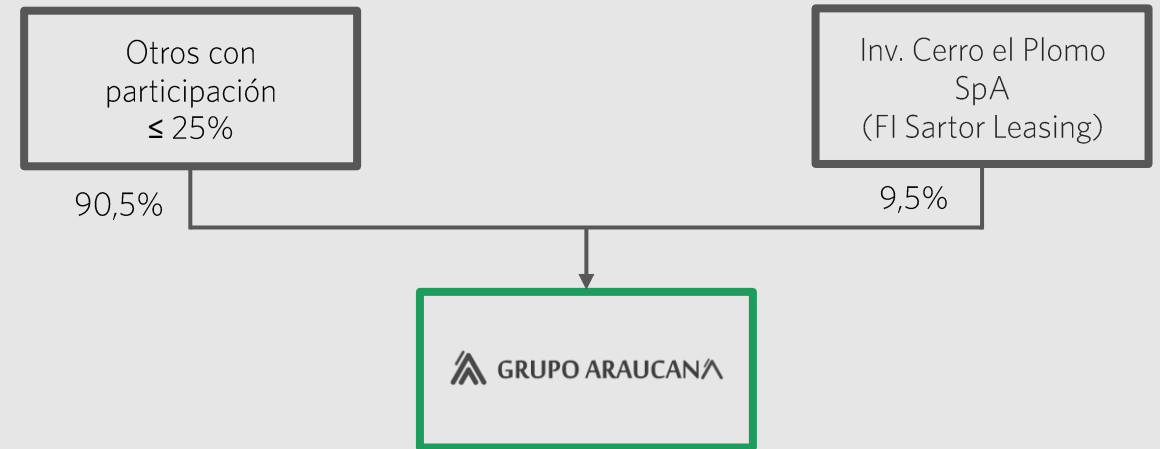
(1) Fuente: Presentación de Riesgo de Sartor Enero 2023

2. Grupo Araucana

+\$23.000 MM de exposición (20% de los activos aprox.)

- Más de \$18.000 MM de la posición del Fondo corresponden a la valorización registrada por Sartor del 9,5% de las acciones de Grupo Araucana
 - El valor libro del 100% de Grupo Araucana corresponde a \$18.240 MM, por lo que el valor libro del 9.5% del Fondo correspondería a \$1.732 MM
- Créditos no garantizados salvo avales de matriz y prendas de acciones de los mismos proyectos
 1. Walker Martinez por \$2.700 MM
 2. Mid Mall Maipú por \$1.200 MM

Estructura simplificada:



Balance Grupo Araucana Dic-24:

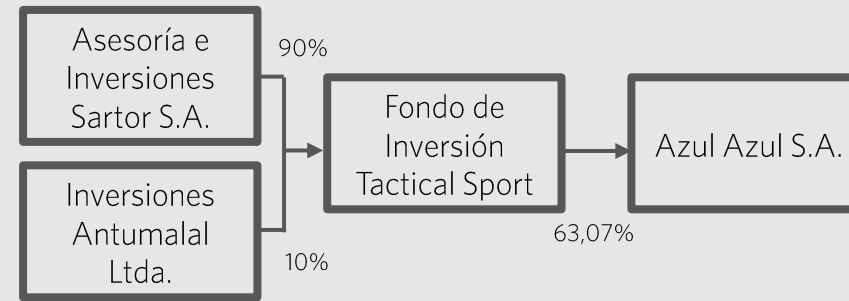
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	2024 M\$
Patrimonio neto		
Capital emitido	(14)	1.037.196
Otras reservas		25.841
Resultados acumulados		17.257.686
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		18.320.723
Participación no controladora		(80.586)
Total patrimonio		18.240.137
Total pasivos y patrimonio neto		106.782.183

3. FIP Tactical Sports

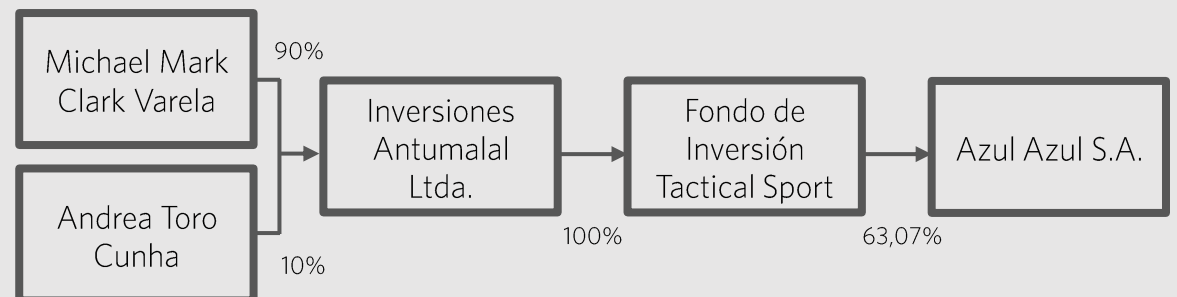
**+\$8.000 MM de exposición
(7% de los activos aprox.)**

- Crédito en mora
- En 2021 Fondo Leasing financió⁽¹⁾ al FIP Tactical Sports, cuyos aportantes eran a esa fecha sociedades **ligadas a socios y directores de Sartor**
- Mediante juicios ejecutivos de cobranza judicial, se lograron **embargar el 63% de las acciones de Azul Azul** de propiedad del FIP
- Durante 2024 la totalidad de las cuotas pasaron a estar a nombre de Inversiones Antumalal Ltda., ligada a Michael Clark quien también fue **director de Sartor AGF**

2023⁽²⁾:



2024⁽³⁾:



(1) Indirectamente a través de Inv. Cerro el Plomo SpA

(2) Según Memoria Anual 2023 Azul Azul S.A.

(3) Según Memoria Anual 2024 Azul Azul S.A.

4. Inversión y Gestión de Negocios S.A.

**+\$7.500 MM de exposición
(6% de los activos aprox.)**

- Sociedad de Inversiones de ex socios de Emprender Capital
- Mantiene deudas con otros Fondos de Inversión de Sartor
- Origen vendría de deudas contraídas por exposición a Emprender Capital
- A la fecha socios de la empresa han informado que no cuenta con operaciones ni activos significativos para respaldar sus obligaciones

05

Posiciones Subyacentes



Detalle Cartera Subyacente Fondo Leasing a Ago-2025 (1/5)

Subyacente	Descripción	Inversión en \$MM	Porcentaje aprox. de activos	Vinculación a socios de Sartor
Préstamos a Emprender Capital Leasing	A través de esta empresa se otorgan leasing a vehículos pesados, con prenda sobre los vehículos y contratos de arriendo. Actualmente en cobranza judicial junto con Danke y Ecapital SF	23.273	20%	Sí
Inversión en Sociedad de Inversiones Araucana SpA	Empresa inmobiliaria con proyectos de desarrollo, renta y asesoría en gestión inmobiliaria. El Fondo tiene un 9,5% de la propiedad a través de Inversiones Cerro el Plomo	18.617	16%	No
Cuotas de Fondo de Inversión Sartor Táctico	Fondo de inversión relacionado	11.635	10%	No
Préstamos a FIP Tactical Sports	Financiamiento a FIP Tactical Sports, dueño acciones Azul Azul. Actualmente en mora y con embargo sobre acciones de Azul Azul	8.000	7%	Sí
Préstamo a Inversión y Gestión de Negocios S.A.	Sociedad de Inversiones de ex socios de Emprender Capital. Mantiene deuda con varios fondos; origen vendría de deudas contraídas por exposiciones a Emprender Capital	7.498	6%	No
Leasebacks Inmobiliarios	Leasebacks inmobiliarios otorgados a través de sociedades Sartor Leaseback Inmobiliario, Inversiones Cerro el Plomo y Leasing Crecimiento	6.970	6%	No
Cuotas Fondo de Inversión Sartor Proyección	Fondo de inversión relacionado	6.087	5%	No

Detalle Cartera Subyacente Fondo Leasing a Ago-2025 (2/5)

Subyacente	Descripción	Inversión en \$MM	Porcentaje aprox. de activos	Vinculación a socios de Sartor
Préstamos a Inversiones Cerro el Plomo	Sociedad 100% propiedad del fondo Leasing. Este monto corresponde a descalce entre la contabilización de pagarés espejo entre el Fondo y la sociedad	5.442	5%	No
Leasings de vehículos a través de Leasing Crecimiento	Leasing mobiliario de vehículos semi pesados. Cuarenta contratos representan 50% de la cartera y un contrato de leasing inmobiliario el otro 50%. LTV promedio de la cartera de contratos es de 80% en un inicio. El Fondo es dueño del 70% de las acciones de la sociedad y Emprender Capital del 30% restante. Adicionalmente la sociedad adeuda al Fondo cerca de \$1.900 MM. Desde 2025 la administración pasó al Fondo (hasta Dic-24 la llevaba Ecapital). La sociedad tiene una morosidad de \$2.000 MM a Agosto 2025 y provisiones por \$700 MM	4.964	4%	Sí
Operación leaseback a Inmobiliaria Suksa	Leaseback inmobiliario de terreno en Estación Central (Toro Mazote 65-109). Arrendatario no ejerció opción de compra	3.356	3%	No
Cuotas FIP Sartor MHE	FIP actualmente administrado por Volcom. Cuenta con aportes de los fondos Leasing y Proyección (70/30), quienes aportan 15% del capital; el BID prestó el 85% restante. Tiene inversión por aproximadamente 1/3 de sus activos en los mismos fondos Leasing, Proyección y FFMM Sartor	3.270	3%	No
Préstamos a Inmobiliaria Walker Martinez SpA	Inmobiliaria dueña de centro comercial en Plaza Egaña. Se cuenta con aval de Araucana y prenda de acciones. Actualmente se encuentra en proceso de venta a fondo inmobiliario y el pagaré está en CJ	2.769	2%	No

Detalle Cartera Subyacente Fondo Leasing a Ago-2025 (3/5)

Subyacente	Descripción	Inversión en \$MM	Porcentaje aprox. de activos	Vinculación a socios de Sartor
Cuotas Fondo Leaseback Inmobiliario (administrado por Alza - anteriormente por Taurus AGF)	Actualmente administrado por Alza AGF	2.544	2%	No
San Enrique	Leaseback inmobiliario de centro comercial en calle Santo Domingo. Arrendatario no ejerció opción de compra	2.415	2%	No
Préstamo a Inmobiliaria y Constructora Costa Brava SpA	Proyecto en Con Con de empresa del grupo Copahue. Se cuenta con prenda acciones de la sociedad	1.271	1%	No
Préstamo a Mid Mall Maipú S.A.	Crédito a sociedad Mid Mall	1.241	1%	No
Préstamo a Sartor Inmobiliario SpA	Vehículo perteneciente al Fondo Renta Comercial, actualmente administrado por Weg AGF	1.201	1%	No
Préstamos a Autofidem SpA	Empresa de financiamiento automotriz, vinculada a socios de Sartor. Se llegó a acuerdo para run off de cartera	889	1%	Sí
Préstamos a Danke SF SpA	Empresa dueña de Ecapital SF y Ecapital Leasing. Mayor parte de deuda no tiene garantías, salvo prenda de acciones de Ecapital en favor de FIP Deuda Privada (actualmente Fondo Tactico). Actualmente en cobranza judicial junto con a Ecapital Leasing y Ecapital SF	887	1%	Sí
FFMM de Banchile AGF	Fondo mutuo de renta fija de corto plazo con liquidez diaria	631	1%	No
Préstamo a Elecsam Ingeniería y Construcción SpA	Préstamo a empresa ELECSAM	629	1%	No

Detalle Cartera Subyacente Fondo Leasing a Ago-2025 (4/5)

Subyacente	Descripción	Inversión en \$MM	Porcentaje aprox. de activos	Vinculación a socios de Sartor
Préstamo a Constructora e Inmobiliaria Valle Azul S.A	Empresa del Grupo Araucana. Hay prenda de acciones de la sociedad, pagaré está en proceso de cobranza judicial	464	< 1%	No
Inversión en acciones Tavamay II	Inversión en Private Equity a través de acciones de sociedad paraguaya Tavamay II	399	< 1%	No
Préstamos a Grupo Liderazgo SpA	Financiamiento con garantía hipotecaria. Actualmente al día	383	< 1%	No
Acciones de Asesorías e Inversiones Cerro el Plomo S.A.	Vehículo perteneciente a los fondos Leasing y Proyección. Tiene como principal activo acciones de Downtown Investments LLC (79%), que posee el 32% de las acciones de FRM Associates. A su vez, FRM Associates invierte en el proyecto Faena Residences en Miami. La inversión de la sociedad fue de US\$19 millones. Tiene un pasivo con Sartor Fund SPC de US\$ 33 millones	326	< 1%	No
Cuotas FIP Brisas de Macul I	Cuotas de FIP Inmobiliario Las Brisas de Macul I, administrado por Venturance	301	< 1%	No
Cuotas FIP Viña I	Cuotas de FIP Inmobiliario Viña I, administrado por Venturance. Proyecto se ubica en Gregorio Maragnon	287	< 1%	No
Préstamos a WF2 SpA	Financiamiento a empresa de Car Renting, con LTV entre 75/80%. Tienen prenda de vehículos y contratos y actualmente se encuentra al día	283	< 1%	No

Detalle Cartera Subyacente Fondo Leasing a Ago-2025 (5/5)

Subyacente	Descripción	Inversión en \$MM	Porcentaje aprox. de activos	Vinculación a socios de Sartor
Cuotas FIP Brisas de Macul II	Cuotas de FIP Inmobiliario Las Brisas de Macul II, administrado por Venturance	279	< 1%	No
Préstamos a Comercial e Inversiones Ventura SpA	Empresa importadora de equipos de purificación y desalinización de agua. Tiene terreno hipotecado en Estación Central Tasado en UF 6.400 y actualmente se encuentra en cobranza judicial.	246	< 1%	No
Préstamo a Emprender Capital Servicios Financieros SpA	Empresa de factoring dueña de Ecapital Leasing. En proceso de cobranza judicial junto con Danke y Ecapital Leasing	228	< 1%	Sí
Préstamos a Energía y Generación SpA	Préstamos a empresa de venta y arriendo de grupos electrógenos. A la espera de un pago con el que se saldaría 2/3 de la deuda. Hay aval de socios e hipoteca sobre un terreno tasado en UF 11.000	131	< 1%	No
Préstamo a Empirium SpA	Actualmente en CJ	43	< 1%	No
Préstamo a Kolife SpA	Empresa dedicada a fabricación de hielo. Actualmente en CJ por cuotas atrasadas	41	< 1%	No
Cuotas de Fondo de Inversión Capital Efectivo	Fondo de inversión relacionado	4	< 1%	No

06

Conclusiones



Conclusiones y Pasos Siguietes

- 01.** En Toesca gestionaremos los activos con el objetivo de procurar la mejor recuperación
- 02.** Nuestro compromiso es que habrá canales de comunicación claros y continuos
- 03.** Estamos disponibles para consultas a través del correo consultas-sartor@toesca.com o en nuestra página web <https://toesca.com/es/consultas-sartor/>



toesca.

asset management