

FI SARTOR TÁCTICO 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 & Head of Infrastructure



Manuel Ossa
Socio, Head of Private Credit



Rodrigo Rojas
Socio, Head of Equities



Arturo Irrázaval
Socio, Co-Head of Equities

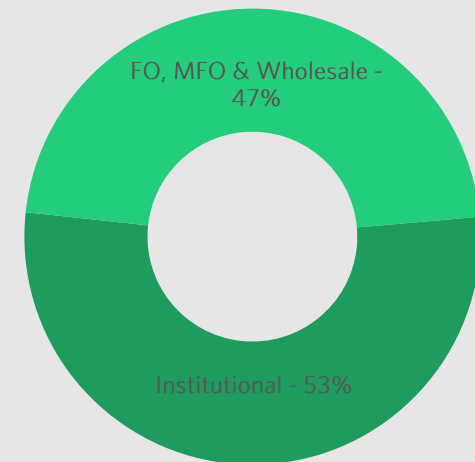


Augusto Rodríguez
Socio, Head of Farmland

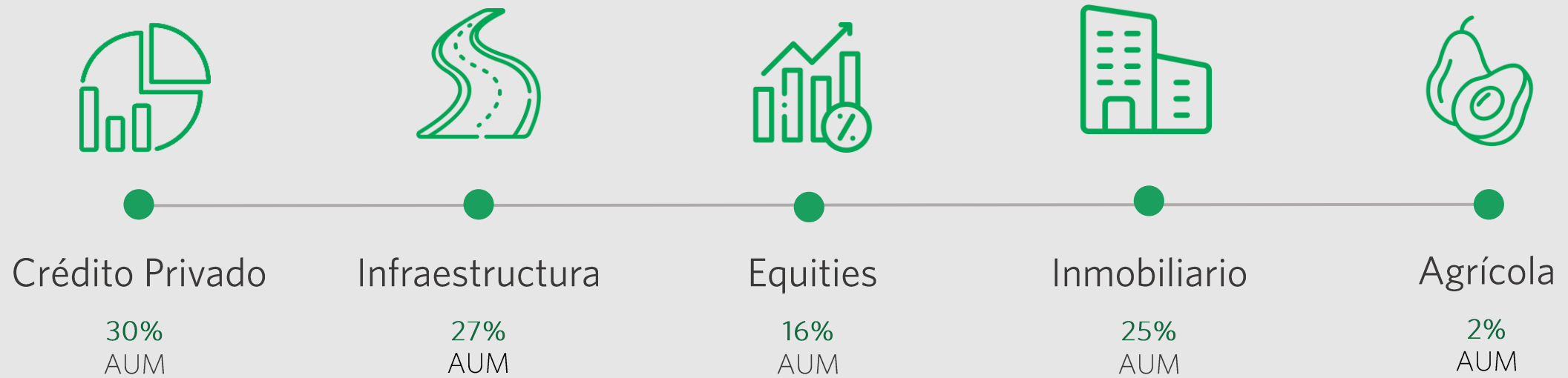
Cifras Principales

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

AUM por tipo de inversionista:



Verticales de Toesca



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 18.684 en el caso del Fondo Táctico)

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

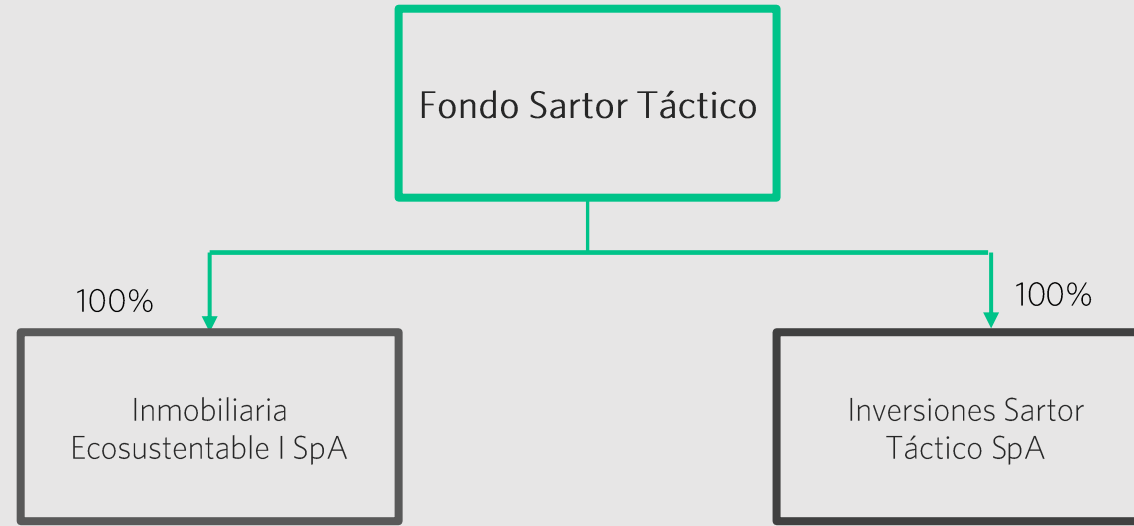
Antecedentes Comerciales y Balance Pro Forma a Dic-24

Principales Hallazgos

01. Activos muy sobrevalorados considerando las garantías subyacentes y el tipo de instrumento
02. Valor de garantías tangibles por menos de 1/5 de los activos subyacentes del Fondo
03. Filial con nombre Inmobiliaria Ecosustentable I sin activos inmobiliarios identificables
04. Créditos y exposición base del Fondo a Empresas Vinculadas⁽¹⁾ a Grupo Sartor superior al 30% de los activos nominales
05. Fondos y filiales con cuentas por pagar por financiamientos otorgados por Empresas Vinculadas⁽¹⁾
06. Pagarés e instrumentos mal documentados (documentos no actualizados, no pago de impuestos de timbres y estampillas, entre otros)
07. 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	83	Ecapital Perú	3.182
Pagares e instrumentos de deuda	58.167	Danke SpA	2.636
Cuotas de Fondos de Inversión	3.610	Mikopo	2.030
Propiedades de Inversión	2.828	Total pasivos entidades vinculadas⁽¹⁾	7.847
Cuotas de Fondos de Inversión Relacionados	2.452	ASB Bank Corp ⁽²⁾	919
Total activos financieros pro forma	67.057	Total pasivos con terceros	919
Deterioro previamente reconocido (FIP Deuda Privada y Facturas) y otros	(4.193)	Patrimonio y Otros pasivos	11.808
Deterioro	(42.372)		
Total activos	20.574	Total pasivos y patrimonio	20.574

*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

04

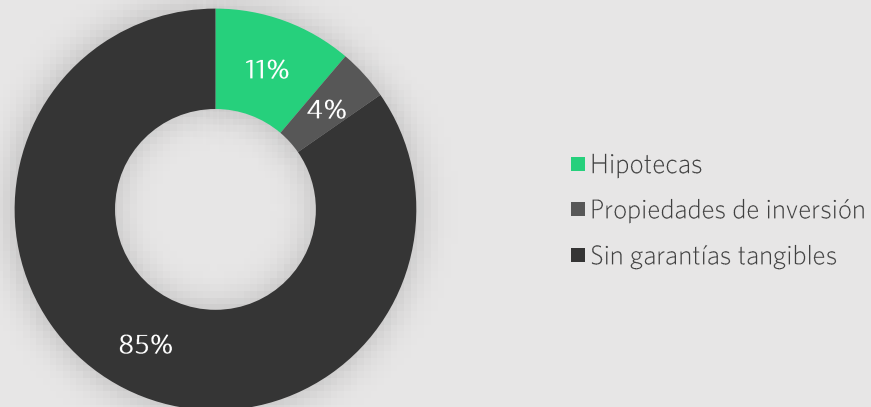
Principales Posiciones a Ago-25



Estado de la Cartera

Garantías:

- Posiciones con garantías tangibles directas por \$ 7.700 MM consistentes casi exclusivamente en hipotecas
- Propiedades de inversión provenientes de daciones en pago por \$2.800 MM

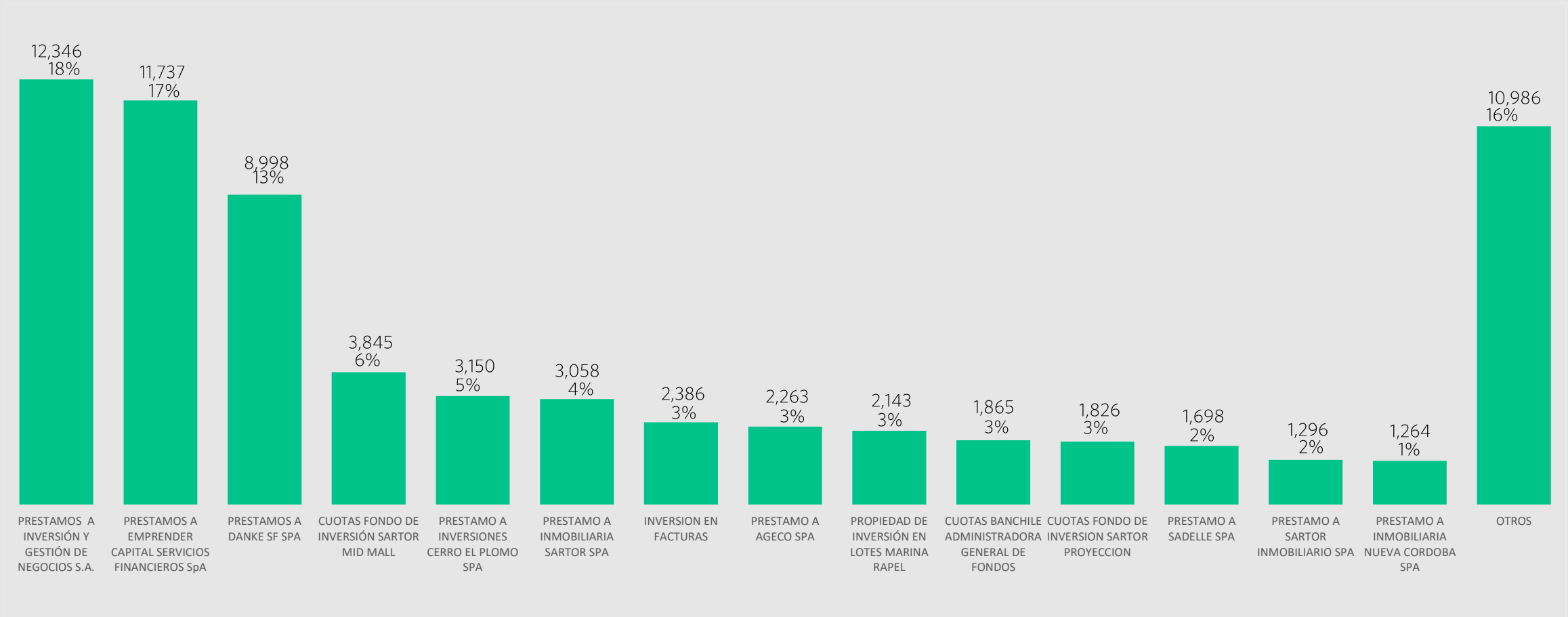


Cobranza Judicial:

- MM\$ 30.000 en Cobranza Judicial, lo que representa un 52% de los pagarés o instrumentos de deuda en cartera
- Empresas vinculadas representan 73% de la Cobranza Judicial

Cartera de Inversiones

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



1. Inversión y Gestión de Negocios S.A

+\$12.000 MM de exposición (18% 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
- Posición registrada en filial del fondo Inmobiliaria Ecosustentable I

2. Emprender Capital SF

**+\$11.700 MM de exposición
(17% de los activos aprox.)**

- Sin garantías tangibles
- En proceso de Cobranza Judicial

Estructura simplificada⁽¹⁾:



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

3. Danke SF SpA

**Cerca de \$9.000 MM de exposición
(13% de los activos aprox.)**

- Sin garantías tangibles
- En proceso de Cobranza Judicial

Estructura simplificada⁽¹⁾:



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

4. Sartor Mid Mall

Cerca de \$3.800 MM de exposición sin deterioro (6% de los activos aprox.)

- Fondo administrado actualmente por WEG AGF
- Fondo posee participación de 20% del centro comercial Mid Mall Maipú
- Valor patrimonial deteriorado en un 87% de acuerdo a lo comunicado en Hecho Esencial del 25 de julio de 2025 basado en EEFF provisionales a esa fecha⁽¹⁾

Valor del activo a valor cuota EEFF 31-dic-24 de \$410 MM aprox.

Principales atributos

Ubicación
En una de las comunas más grandes del país, con más de 500.000 habitantes, en sector residencial e industrial, con gran desarrollo.

Mix Comercial
Diverso mix en Chile que combina tiendas outlet con entretenimiento y servicios (tiendas menores, hipermercado, cines, restaurantes, patio de comidas, etc.)

Potencial
Emplazado en aproximadamente 140 mil mts² de terreno, lo que permite seguir creciendo en este formato.

Flujo de Público
Previo a la pandemia, contaba con 450 mil visitantes promedio mensual.

Crecimiento de Ventas
En los últimos dos años, posterior a la pandemia, las ventas han ido creciendo de forma sostenida, con valores sobre los dos dígitos cada año para ubicarse en montos similares a los que se tenían previo a la pandemia.

Conectividad
Las obras del Metrotren a Melipilla que comenzaron en abril de 2021 y que se espera estén listas el 2026 para iniciar su funcionamiento, transporte a más de 57 millones de pasajeros al año e influya en más de un millón cien mil habitantes. La estación más cercana será Tres Puentes, la cual estará a una distancia caminable.

Objetivo del Fondo

El Fondo de Inversión Sartor Midmall tiene como objetivo la adquisición del 20% del Centro Comercial Midmall Maipú y obtener rentas a partir del arriendo y del desarrollo inmobiliario.

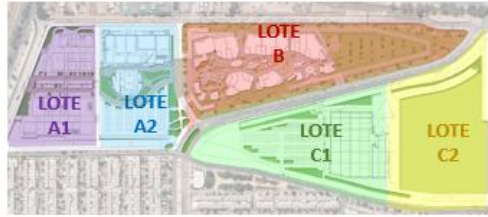
Riesgo del Fondo

Menor Riesgo Mayor Riesgo

Características



DURACIÓN DEL FONDO	10 Años prorrogables
INICIO DEL FONDO	Junio 2019
TIPO	No rescuable
SERIE	Única
ESTRATEGIA	Renta y Desarrollo Comercial
DIVIDENDO YIELD	UF + 6% anual esperado
TAMAÑO DEL FONDO	UF 210.000
MERCADO SECUNDARIO	SI
NEMOTÉCNICO BOLSA DE SANTIAGO	CFIMIDMA-E
POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN	Dividendos trimestrales
REMUNERACIÓN DE ADMINISTRADOR	Remuneración fija de 0,85%+IVA

Activos del Fondo



Lote	Superficie Terreno (m ²)	Superficie Construida (GLA, m ²)	Destino
A1	17.443	6.000	Tiendas Comerciales.
A2	16.946	11.043	Entretenimiento (Cine, Patio de Comidas, Gimnasio).
B	32.909	34.000*	Multitiendas, Entretenimiento y Servicios.
C1	23.687	7.817	Hiper Líder (Walmart).
C2	46.000	37.649*	Depósito de Autos.

* Potencial de construcción.

(1) EE.FF definitivos publicados el 10 de septiembre 2025 muestran un deterioro algo mayor

05

Posiciones Subyacentes



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

Subyacente	Descripción	Inversión en \$MM	Porcentaje aprox. De activos	Vinculado a socios Sartor
Préstamos a Inversión y Gestión De Negocios S.A.	Préstamo endosado a Inmobiliaria Ecosustentable I	12.346	18%	No
Préstamos a Emprender Capital Servicios Financieros Spa	Empresa de Factoring y dueña de Ecapital Leasing. En proceso de liquidación junto con Danke y Ecapital Leasing	11.737	17%	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 Táctico). Se ha solicitado la liquidación, junto con la de Ecapital Leasing y Ecapital SF	8.998	13%	Sí
Cuotas Fondo De Inversión Sartor Mid Mall	Fondo de Inversión dueño de 20% de Mid Mall Maipú, actualmente administrado por WEG	3.845	6%	No
Préstamo a Inversiones Cerro El Plomo Spa	Este es un vehículo interno, 100% de propiedad del Fondo Leasing	3.150	5%	No
Préstamo a Inmobiliaria Sartor Spa	Este es un vehículo interno, 100% de propiedad del Fondo Proyección	3.058	4%	No
Inversión en Facturas	Facturas actualmente en cobranza por el fondo Táctico	2.386	3%	No
Préstamo a Ageco Spa	Pagado en Septiembre	2.263	3%	No

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

Subyacente	Descripción	Inversión en \$MM	Porcentaje aprox. De activos	Vinculado a socios Sartor
Propiedad de Inversión En Lotes Marina Rapel	Propiedad de Inversión	2.143	3%	No
Cuotas Banchile Administradora General De Fondos	Fondo mutuo con liquidez diaria	1.865	3%	No
Cuotas Fondo De Inversión Sartor Proyección	Fondo de inversión relacionado	1.826	3%	No
Préstamo a Sadelle Spa	Empresa con inversiones inmobiliarias	1.698	2,5%	No
Préstamo a Sartor Inmobiliario Spa	Vehículo perteneciente al Fondo Renta Comercial, actualmente administrado por WEG	1.296	2%	No
Préstamo a Inmobiliaria Nueva Córdova Spa	Crédito a Sencorp	1.264	2%	No
Préstamo a Fondo de cobertura Litigios Y Resolución	Empresa que tomó la deuda de otro deudor. Actualmente en cobranza, tiene una casa como garantía	714	1%	No
Cuotas Fondo De Inversión Sartor Leasing	Fondo de inversión relacionado	713	1%	No
Propiedad de Inversión Fundo El Quillay	Fundo en comuna de Parral	704	1%	No
Préstamo a Blackcar Spa	Empresa de venta de autos ligada a Socios Sartor	699	1%	Sí
Préstamo a Sociedad De Inversiones Santa Lucia Spa	Sociedad de Inversiones ligada a socios Inversión y Gestión de Negocios	683	1%	No

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

Subyacente	Descripción	Inversión en \$MM	Porcentaje aprox. De activos	Vinculado a socios Sartor
Préstamo a Emprender Capital Leasing	A través de esta empresa se otorgan leasing a vehículos pesados, con prenda sobre los vehículos y contratos de arriendo. En cobranza judicial	649	1%	Sí
Préstamo a Ozmo Spa	Empresa que presta servicios de TI	622	1%	No
Transec Facturas	Facturas en Cobranza	602	1%	No
Préstamo a Administradora e Inv Santino	Préstamo para adquisición terreno, en cobranza judicial	565	1%	No
Préstamo a Inversiones Minera Totems Spa	Inversiones Mineras Totems SpA es controlada por Inv. Duxflit Spa ligada a Vicente Bobadilla, empresario de 47 años ligado al negocio de Hormigón. Actualmente ligada a Marco Antonio López (Parived) Inversiones Mineras Totems SpA es una empresa instrumental creada el 2019 con el fin único de realizar proyecto en evaluación (compra y venta de concesiones mineras). En Cobranza Judicial	556	1%	No
Préstamo a Agrícola La Trafa	Empresa vinculada a Darío Lepas, quien se dedicaba a parcelaciones de terrenos en el sur. Garantizado con casa de familiar (tasada en UF20.000). Ha ofrecido pagar UF 3400 por deuda de UF 10.000. En cobranza judicial	512	1%	No

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

Subyacente	Descripción	Inversión en \$MM	Porcentaje aprox. De activos	Vinculado a socios
Préstamo a Sufactor S.A.	Deuda renegociada a prorrata con otros acreedores	467	1%	NO
Préstamo a Inmobiliaria Sadelle Spa	Empresa con inversiones inmobiliarias	443	Menos de 1%	NO
Préstamos a Agrícola Sasem Spa	Empresa relacionada a Sasem Ingeniería y construcción y Elecsam, presente en otros fondos Sartor	440	Menos de 1%	NO
Préstamos a Atark Consultores Spa	Pre factoring de Ecapital, con pagaré endosado por ellos. En cobranza judicial en juicio ordinario, ya que prescribio acción ejecutiva	320	Menos de 1%	NO
Préstamo a Inmobiliaria Vicente Valdés	Préstamo	272	Menos de 1%	NO
Préstamo a Agrícola Randu	Pagarés endosados por Ecapital. En cobranza judicial. Se esta proponiendo acuerdo de pago	209	Menos de 1%	NO
Préstamo a El Turf	Empresa ligada a Gonzalo Reyes, está en convenio de pago. Es una revista de hípica	197	Menos de 1%	NO
Préstamo a Sasem Ingeniería Y Construcción Spa	Empresa Ingeniería y Construcción	184	Menos de 1%	NO
Préstamo a Inmobiliaria San Remo Spa	Se agotaron esfuerzos iniciales de cobranza. Se dio en pago un auto, el cual tenía embargo de Primus	151	Menos de 1%	NO
Préstamo a Xoom Advisors Spa	En cobranza por Mora	148	Menos de 1%	NO

Detalle Cartera Subyacente Fondo Táctico Ago-2025 (5/5)

Subyacente	Descripción	Inversion en \$MM	Porcentaje aprox. De activos	Vinculado a socios Sartor
Préstamos a Inmobiliaria Te Vi Spa	Empresa con activos inmobiliarios	114	Menos de 1%	No
Préstamos a Movipack	Pre factoring de Ecapital, con pagaré endosado. En cobranza judicial	97	Menos de 1%	No
Préstamos a True Import Specs S.A.	En cobranza	82	Menos de 1%	No
Préstamos a Sociedad De Inversiones Araucana Spa	Empresa Inmobiliaria, con proyectos de desarrollo inmobiliario, renta inmobiliaria y asesoría en gestion inmobiliaria. Fondo Leasing a través de Inversiones Cerro el Plomo tiene un 9,5% de la propiedad	72	Menos de 1%	No
Préstamos a Activo Mas Spa	Empresa con 6 años en el mercado, especializándose en la prestación de servicios en la venta de departamentos. Pagaré de 14 millones endosado por Ecapital	43	Menos de 1%	No
Préstamos a Wesley Clover Services South America	Pagado en Septiembre	36	Menos de 1%	No
Préstamos a Inversiones Vasco Chile Limitada	Pago realizado en Septiembre	28	Menos de 1%	No
Préstamos a Soto Muñoz Limitada	Prepagó todo, se le devolvió el pagaré.	8	Menos de 1%	No
Préstamos a Bilbao	En cobranza judicial	6	Menos de 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