

Razón Social Auditores Externos : HLB Surlatina Chile (Surlatina Auditores Ltda.)
RUT Auditores : 83.110.800-2

Informe de los Auditores Independientes

A los Señores Aportantes de:
Fondo de Inversión Sartor Proyección en Liquidación

Opinión con salvedades

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de **Fondo de Inversión Sartor Proyección en Liquidación**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en la sección “Base para la opinión con salvedades” del presente informe, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Fondo de Inversión Sartor Proyección en Liquidación** al 31 de diciembre de 2024 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la opinión con salvedades

El Fondo mantiene inversiones en activos financieros a valor razonable con efecto en resultados por M\$ 16.759.938 (ver nota 8), activos financieros a costo amortizado por M\$ 17.572.396 (ver Nota 10), cuentas y documentos por cobrar por operaciones por M\$ 3.384.846 (ver Nota 13 a) e inversiones valorizadas por el método de la participación por M\$ 0, las que al 31 de diciembre de 2024 han sido valorizadas considerando los informes de dos valorizadores externos independientes. A la fecha de nuestro informe y en relación a la valorización efectuada para estas inversiones:

1. No hemos obtenido suficiente y apropiada evidencia de auditoría que nos permita determinar si cualquier ajuste podría haber sido necesario en relación a la inversiones en activos financieros a valor razonable con efecto en resultados por M\$3.778.091, activos financieros a costo amortizado por M\$ 17.572.396 y cuentas y documentos por cobrar por operaciones por M\$ 3.384.846, considerando que la valorización efectuada considera limitaciones, supuestos y elementos de información que podrían verse afectados por cambios no previstos en las condiciones de mercado o por la gestión que realice la nueva sociedad administradora del Fondo.

www.hlbsurlatinachile.com

Alfredo Barros Errázuriz 1954, Piso 18, Providencia, Santiago, Chile

TEL: 56 (2)2651 3000

Surlatina Auditores Ltda. es una firma independiente de HLB, una red global de firmas de auditoría y asesoría independientes, cada una de las cuales es una entidad legal separada independiente y, como tal, no tiene responsabilidad por los actos y omisiones de ningún otro miembro. Para más antecedentes visitar hlb.global

2. Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo presenta activos financieros a valor razonable con efecto en resultados correspondientes a cuotas en participación en el Fondo de Inversión Privado LS ascendente a M\$ 6.171.765. A la fecha de nuestro informe, no hemos obtenido suficiente y apropiada evidencia de auditoría que nos permita verificar el monto de inversión señalado y determinar si cualquier ajuste podría haber sido necesario en relación con el mismo.
3. Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo presenta activos financieros a valor razonable con efecto en resultados correspondientes a cuotas en participación en el Fondo de Inversión WEG-2 por M\$ 342.205, en Frontal Trust Fundamenta Desarrollo Inmobiliario XIX Fondo de Inversión por M\$ 3.413.869, en el Fondo de Inversión Privado Fraccional I – C por M\$ 3.132 y en el Fondo de Inversión Privado LatinCapital Renta Inmobiliaria II Unica por M\$ 3.050.876. A la fecha de nuestro informe, no hemos obtenido suficiente y apropiada evidencia de auditoría que nos permita verificar de manera confiable los montos de la inversión y la participación en los Fondos señalados y determinar si cualquier ajuste podría haber sido necesario en relación con los mismos.
4. El Fondo mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación (ver nota 11), en Inmobiliaria Sartor Ecosustentable II SpA, Inmobiliaria Ecosustentable III SpA e Inmobiliaria Sartor SpA, las que han sido totalmente deterioradas en los presentes estados financieros. A la fecha de nuestro informe, no hemos obtenido suficiente y apropiada evidencia de auditoría que nos permita determinar de manera confiable si cualquier ajuste podría haber sido necesario en relación con las inversiones valorizadas por el método de la participación.
5. No ha sido posible determinar si el efecto del ajuste por la valorización de estas inversiones en activos financieros a valor razonable con efecto en resultados, activos financieros a costo amortizado, cuentas y documentos por cobrar por operaciones e inversiones valorizadas por el método de la participación, efectuado con cargo a los resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, corresponde en su totalidad a dicho ejercicio, o si parte de él debería afectar los resultados de ejercicios anteriores.

El Fondo presenta en otros documentos y cuentas por pagar (ver nota 17 b), retiros por pagar por un monto ascendente a M\$ 3.934.641. El monto de los retiros por pagar ha sido determinado por la administración con base en el Oficio Ordinario N° 148224 de fecha 14 de agosto de 2025 del Consejo de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). A la fecha de nuestro informe, no hemos obtenido suficiente y apropiada evidencia de auditoría que nos permita determinar si cualquier ajuste podría haber sido necesario en relación a este monto de retiros por pagar.

El Fondo presenta en el estado de resultados integrales, en el rubro otros, otras partidas ascendentes a M\$ 530.733 (ver nota 33 b). A la fecha de nuestro informe, no hemos obtenido suficiente y apropiada evidencia de auditoría que nos permita verificar este monto y si cualquier ajuste podría haber sido necesario en relación con el mismo.

En Nota 25 de los estados financieros adjuntos, se presenta la rentabilidad obtenida por el **Fondo de Inversión Sartor Proyección en Liquidación**, en los periodos que se indican en dicha nota. A la fecha de nuestro informe, no hemos obtenido suficiente y apropiada evidencia de auditoría, que nos permita verificar de manera confiable la rentabilidad informada.

En Nota 31 de los estados financieros adjuntos, se presenta el gasto por remuneración de administración del ejercicio 2024 de Sartor Administradora General de Fondos S.A. en Liquidación, la que ha sido determinada en base al criterio señalado en Nota 3 c). A la fecha de nuestro informe, no hemos obtenido suficiente y apropiada evidencia de auditoría que nos permita verificar la información intermedia del ejercicio 2024 en relación al patrimonio del Fondo, en el cual se basa la parte fija del gasto por remuneración de administración, por lo que no hemos podido determinar si cualquier ajuste podría haber sido necesario en relación al gasto por remuneración de administración.

En Nota 34 de los estados financieros adjuntos, se presenta información estadística en relación al valor de las series de cuota del **Fondo de Inversión Sartor Proyección en Liquidación**. A la fecha de nuestro informe, no hemos obtenido suficiente y apropiada evidencia de auditoría, que nos permita verificar la información intermedia del ejercicio 2024, en relación al patrimonio del Fondo, por lo que no hemos podido determinar si cualquier ajuste podría haber sido necesario en relación con el valor de las series de cuota señalado en dicha nota.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de **Fondo de Inversión Sartor Proyección en Liquidación** y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría con salvedades.

Énfasis en un asunto – Inversión en sociedades

Tal como se indica en Nota 2(a), estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N°592, de fecha 6 de abril de 2010. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Énfasis en un asunto – Liquidación sociedad Administradora

Con fecha 20 de diciembre de 2024, la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) revocó la autorización de existencia de Sartor Administradora General de Fondos S.A. por lo que a contar de esta fecha se encuentra en proceso de liquidación, subsistiendo como persona jurídica hasta la conclusión de dicho proceso, conforme a lo dispuesto en el artículo 109 de la Ley N°18.046. A contar de esa fecha la Administración de la Sociedad Administradora se encuentra a cargo de un liquidador nombrado por la Comisión para el Mercado Financiero. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Énfasis en un asunto – Póliza de Garantía

a) No renovación de Póliza de Garantía

Como se indica en la Nota 37 de los estados financieros adjuntos, mediante Hecho Esencial de fecha 13 de enero de 2025, se informa que con fecha 10 de enero de 2025 la Administración del **Fondo de Inversión Sartor Proyección en Liquidación** no ha podido renovar su póliza de fiel cumplimiento por no encontrar mercado para ello. Debido a lo anterior, el Fondo no mantiene la garantía vigente y se encuentra en incumplimiento del artículo N°12 de la Ley Única de Fondos.

b) Pago de Póliza de Garantía

Como se indica en la Nota 37 de los estados financieros adjuntos, con fecha 30 de julio de 2025 se informa que Seguros Generales Suramericana S.A. realizó el pago de la póliza vigente en el período 2024 por un monto asegurado de U.F 19.435. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Énfasis en un asunto – Liquidación del Fondo de Inversión

Con fecha 14 de agosto de 2025, el Consejo de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) mediante resolución exenta N° 8213 acordó la liquidación del **Fondo de Inversión Sartor Proyección en Liquidación**, administrado por Sartor Administradora General de Fondos S.A. en Liquidación. Asimismo, acordó encargar su liquidación a Toesca S.A. Administradora General de Fondos. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Otros asuntos – Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023

Los estados financieros de **Fondo de Inversión Sartor Proyección en Liquidación** al 31 de diciembre de 2023, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 28 de marzo de 2024.

Otros asuntos – Opinión con Salvedades por los Estados Complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios (información suplementaria), que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración del **Fondo de Inversión Sartor Proyección en Liquidación** y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta entre otros a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile.

Los procedimientos de revisión que han sido aplicados a los Estados Complementarios, se vieron limitados en su profundidad, alcance y resultados por los asuntos descritos en la sección “Base para la Opinión con Salvedades” del presente informe.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de lo indicado en el párrafo anterior, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros la Administración de **Fondo de Inversión Sartor Proyección en Liquidación** es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Fondo de Inversión Sartor Proyección en Liquidación** para continuar como una empresa en marcha, al menos por doce meses posteriores al 31 de diciembre de 2024.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de **Fondo de Inversión Sartor Proyección en Liquidación**. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración de **Fondo de Inversión Sartor Proyección en Liquidación**, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Fondo de Inversión Sartor Proyección en Liquidación** para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



Marco Opazo Herrera - Socio
Rút: 9.989.364-8