

Los caminos de salida que buscan dos fondos de Sartor

Ambos ya aprobaron sustituir a la AGF por una distinta, y así evitar que la liquidación de la administradora signifique terminar también estos vehículos con apuro y descuento.

CAMILO SOLÍS

El caso Sartor ha tenido todo tipo de tramas, aristas y complejidades desde que, el 15 de noviembre del año pasado, la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) resolviera suspender los aportes a fondos de la administradora luego de encontrar en ellos un modelo de negocios que implica el financiamiento de partes relacionadas a la compañía. En menos de dos meses, la trama ha involucrado un pleito por un club de fútbol profesional, activos financieros cuestionados, la liquidación de la AGF ordenada por el regulador, denuncias de inversionistas y también un triunfo para Sartor en sede judicial, cuando el 9 de enero ganó una orden de no innovar en la Corte de Apelaciones de Santiago.

Y lo cierto es que todas estas idas y venidas han sido el telón de fondo del drama que viven los inversionistas que tienen su dinero en esos fondos, quienes no tienen certeza sobre qué va a pasar con sus ahorros. Sin embargo, para los aportantes de algunos de ellos, se comienza a abrir una ventana. Se trata de la sustitución de la administradora, lo cual permitiría traspasar los fondos y sus activos a una administradora distinta de Sartor, la cual asumiría el rol de gestionar estos fondos de inversiones. "Es el mejor camino para conservar los activos y así no se liquiden con apuro y descuento", se repite entre los aportantes de los fondos de Sartor.

Reunión con liquidador

Los aportantes de los fondos de la AGF ya se reunieron el pasado jueves 30 de enero con Ricardo Budinich, el liquidador de Sartor designado por la CMF, a quien le plantearon la conveniencia de la sustitución de la administradora en lugar de la liquidación de los fondos. Pero lo cierto es que, como la ley así lo permite, los aportantes de aquellos fondos de inversión no rescatables que cuentan con Comités de Vigilancia ya comenzaron con los movimientos sin esperar al liquidador o a la CMF. De hecho, durante los últimos días de enero, los aportantes de dos de los tres fondos de inversión no rescatables que tiene Sartor ya se reunieron en Asambleas de Aportantes convocadas por sus Comités de Vigilancia y aprobaron la sustitución de la administradora.

Se trata de los fondos de inversión inmobiliarios Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA y SartorMid Mall, cuyos aportantes aprobaron (el 27 y el 30 de enero pasado, respectivamente) la sustitución de Sartor. Sin embargo, tal como señalaron fuentes que conocen de cerca el caso, la designación de una nueva AGF para estos fondos quedó sujeta a la gestión del liquidador para buscar una gestora que conozca el negocio y se pueda hacer cargo de los vehículos. Pero ¿cuáles son las características y activos de estos fondos que buscan gestora para el futuro próximo?

Las inversiones en Maipú y Miami

El fondo Sartor Mid Mall inició operaciones a mediados de 2019, con el objetivo de adquirir la propiedad del 20% del centro comercial dedicado principalmente al *outlet* y a la entretención, MidMall, en la comuna de Maipú. Se trata de un centro comercial controlado por Grupo Araucana, el cual marcó la entrada de Sartor al negocio inmobiliario. El fondo se creó con una duración de 10 años prorrogables, de forma que en caso de no liquidarse durante esta intervención del regulador, contaría aún con más de cuatro años adicionales de vida.

Se trata de un fondo cuyo patrimonio alcanza (según los últimos datos correspondientes a septiembre de 2024) los \$8.969 millones de pesos. Esto, luego de

Los inversionistas no tienen certeza sobre qué va a pasar con sus ahorros.



aportes de los inversionistas de un total de \$6.163 millones de pesos, de forma que el vehículo ha conseguido acumular utilidades y repartirlas durante sus casi seis años de vigencia.

Según información de la CMF, la cartera del fondo está invertida en un 87% en sociedades correspondientes a la propiedad de este mall, mientras que un 1,6% del fondo estaría invertido en el fondo de inversión Sartor Capital Preferente. Ese 87% correspondiente a la propiedad del centro comercial se encuentra evaluado en un monto de \$7.755 millones de pesos.

Con base en la ficha del fondo, el mall cuenta con la posibilidad de crecer debido a la propiedad de 140 mil m² con que cuenta, un "crecimiento sostenido" de las ventas después de la pandemia, además de conectividad con las obras Metrotren a Melipilla, "que se espera estén listas el 2026 para iniciar su funcionamiento". Además, la infraestructura del activo cuenta con espacio predominantemente dispuesto para depósito de autos, entretención (cine, patio de comidas, gimnasio), además de tiendas y supermercados.

Por otro lado, el fondo de inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA se fue frangiendo a fines de 2021 para iniciar operaciones a comienzos de 2022 con el objetivo de invertir en distintos desarrollos inmobiliarios ubicados en Florida, Estados Unidos. El fondo cuenta con una duración original de cinco años, por lo cual contaría con al menos dos años más de vida hasta febrero de 2027, si el fondo no se liquida.

Según información de la administradora, el vehículo ya había contado en su cartera con el desarrollo inmobiliario del Brickell City Center en Miami, activo que en el camino fue liquidado. Por este motivo, el único activo en cartera del fondo corresponde a derechos sociales del proyecto One River Point, el cual, según datos de la administradora, busca levantar un edificio de dos torres con 434 departamentos en la zona aledaña al río Miami.

De acuerdo con información de la administradora sobre la cronología de este proyecto, la construcción está planificada para que comience a principios de 2026, de forma que ya se han terminado con éxito las etapas de predesarrollo, reservas y contratos. Se espera que la entrega final del edificio se realice durante 2029.

El fondo tiene un patrimonio de US\$ 9,5 millones de dólares, luego de haber recibido aportes desde los inversionistas de US\$ 9,6 millones. Además, el activo del fondo consiste en participación social de Downtown Investment LLC y ORP Partners, lo cual está valorizado en un total de US\$ 10

millones según los últimos estados financieros del fondo.

Según fuentes conocedoras del negocio, el fondo de Sartor mantendría cerca de un 10% de este proyecto mediante esta inversión.

Lo que viene

Aún así, cabe mencionar que estos fondos son pequeños en comparación con los vehículos inmobiliarios comparables en la industria. Y tampoco son de gran tamaño en comparación con los grandes fondos de Deuda Privada que tiene la administradora.

Estos fondos de Deuda Privada Sartor son precisamente los que concentraron las observaciones de la CMF debido a la inversión que el regulador mantenían en sociedades de personas relacionadas con Sartor. Estos fondos son rescatables, por lo que los inversionistas de estos fondos no cuentan con un comité de vigilancia que cite a una Asamblea de Aportantes que sustituya la de manera autónoma. Así, es que los fondos dependen del liquidador lo que diga la CMF en cuanto a administración y destino.

En la reunión del pasado jueves 30 de enero, los aportantes le comunicaron al liquidador su voluntad de sustituir a la AGF de los dos fondos de inversión, incluidos los rescatables. Para esto una de las ideas es que el liquidador podría convertir estos fondos 'no rescatables' en 'rescatables', permitiendo el autogobierno de esos aportantes.

Sin embargo, Manuel José Correa, del Comité de Representación Aportantes Sartor AGF, señaló a El Mercurio Inversiones que, tras la solicitud, el liquidador indicó que la CMF es la que tiene que decidir si es posible la sustitución de la AGF en el caso de los fondos rescatables. "Solicitamos una reunión para este martes (11 de enero), y ahí queremos asegurar que los fondos sean traspasados a otras AGF en vez de ser liquidados". De todas formas, Correa señaló que "las AGF que puedan administrar estos fondos deberían ser elegidas muy bien, y que tengan una *expertise* en deuda privada y así pueda entender los fondos".