ACTA DE DECLARACIÓN

En Santiago, a 9 de abril de 2025, a las 15:00 horas, en las dependencias de la Comisión para el Mercado Financiero, ubicadas en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 1449, Torre I, piso 8, comuna de Santiago, ante la presencia de los funcionarios de Unidad de Investigación de la Comisión para el Mercado Financiero, Andrés Montes Cruz, Fiscal de la Unidad de Investigación, María Luz Schachtebeck Morales, abogada coordinadora, Carlos Isensee Rimassa, abogado coordinador, Nelson Paz Falcón, analista financiero, y Consuelo Serey Sanguinetti, comparece el Sr. **Alessandro Marcelo Pesce Reyes**, [redacted] cédula de identidad número [redacted], domiciliado en [redacted], correo electrónico [redacted]. Se le hace presente al compareciente que el correo electrónico informado será utilizado por este Servicio para futuras comunicaciones o notificaciones, y que esta declaración será video grabada.

En este acto y previamente a su declaración, se le informa que, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso 4° del artículo 35 del D.L. N° 3.538, de acuerdo con el texto modificado por el artículo primero de la Ley N° 21.000, que crea la Comisión para el Mercado Financiero, en adelante la "Ley de la CMF", quien rinda declaraciones falsas ante la Comisión o ante el Fiscal sufrirá las penas de presidio menor en sus grados mínimo a medio y multa de 6 a 10 UTM. Se le comunica además que su declaración podrá ser utilizada para los fines propios de este Servicio.

1. Indique las sociedades en las que Ud. tenga participación directa e indirecta, así como los fondos de inversión y fondos de inversión privados en los que invierta o sea partícipe.

R. Tengo varias sociedades. Cible SpA que es de consultoría en el área farmacéutica, Asesorías Profesionales Pesce y Asociados que también se dedica a la consultoría, Aco SpA y Ageco SpA consiguen financiamiento para proyectos inmobiliarios fuera de Chile, y corresponden a proyectos propios (cuando me refiero a "propios", me refiero a mí y a mi socio Victoriano Cerda), y también participo en Especta SpA, que es la matriz de un club deportivo que tuvimos hace un tiempo, pero lo vendimos, y hay varias sociedades que no están operativas y están con término de giro.

En Cible SpA y Especta SpA soy socio con Victoriano Cerda. Aco SpA y Ageco SpA son 100%. Participo de sociedades fuera de Chile, y participo a través de sociedades chilenas. Esas sociedades, en las que participo son Playa LLC, en que participo a través de Santa Cecilia de Chicureo que es 100% mía. Está 56 Holdings LLC y participo a través de Playa LLC. Está Downtown Development LLC que depende de 56 Holdings LLC, y si hay alguna más no lo recuerdo. Estas 3 sociedades participan en proyectos

inmobiliarios en EEUU, sea de forma directa o indirecta, y en dichos proyectos participo junto con Victoriano Cerda.

A su pregunta, comenzamos en el rubro inmobiliario en el extranjero, a fines de 2020 o inicios de 2021, a raíz de la pandemia, vimos que los precios de inmuebles estaban muy bajos, y por ello comenzamos a invertir con mi socio.

En las sociedades chilenas, nos dividimos las tareas junto a Victoriano, ya que él también tiene varias sociedades. Yo me suelo dedicar a la parte administrativa y él a la comercial. En las sociedades de EEUU no tengo rol de administrador, soy sólo accionista. Es Victoriano Cerda quien conversa con el administrador de los proyectos y lleva dichas sociedades.

No tengo inversiones en fondos.

2. ¿Cuál es y ha sido su relación contractual o financiera con Sartor Administradora General de Fondos S.A., en adelante "Sartor AGF", Sartor Capital Wealth Management S.A., en adelante "Sartor WM", y/o con Sartor Administradora de Fondos de Inversión Privados S.A, en adelante "Sartor AFIP"?

R. Sartor nos ha financiado dos proyectos inmobiliarios, y nos ha refinanciado un proyecto que fue el último. Los créditos yo los tomé por Aco y Ageco con los fondos. Aco los tomó en dólares con el fondo táctico internacional a fines de 2021 por USD 1,637,000 aprox., y pagué en intereses unos USD 55,000 aprx. El primero lo tomé a través de Ageco y fue por MM$3.950 con el FIP Sartor Deuda Privada, en abril o mayo de 2021, y en ese pagué en intereses unos MM$330. Respecto de ambos, pagué altos intereses. Este crédito fue para un proyecto de dptos. en Miami Brickell City Center. En el segundo compramos un terreno que aún lo tenemos y se llama Cutler Bay. Ambos créditos están pagados desde abril de 2022, con los intereses antes señalados.

Las sociedades Aco y Ageco no tenían cuenta en dólares, por lo que le dimos la instrucción a los fondos, para que envíe directamente el dinero a una sociedad en EEUU que me parece es 56 Holdings. Se le confirió un mandato al fondo, para que Sartor envíe directamente el dinero al desarrollador en EEUU. El dinero nunca pasó por las cuentas de Aco ni Ageco. Eso está en la declaración de renta de cada sociedad como un crédito. Todo está garantizado con pagaré y mandato para el traspaso de dinero.

Además, hubo un refinanciamiento con fecha de pago de septiembre de 2025. Esa deuda es de Aco con el fondo táctico internacional, en que debe USD 1,260,000 más intereses desde el 6 de diciembre de 2024. Ageco debe unos USD 2,200,000 con el fip deuda privada, más intereses, y el tercero es de Ageco con el fondo proyección que deben ser unos MM$1.641. Esa es la deuda calculada con los intereses al 31 de marzo de 2025, que fue cuando le escribí un correo al liquidador de Sartor AGF para pagar toda la deuda.

Estos re financiamientos fueron para pagar el financiamiento con el que efectuamos una inversión en el proyecto One River Point (ORP). En este proyecto participamos de la propiedad a través de Downtown Development. Para ello se formó Escrow Acount en que llegaron varios inversionistas. Nosotros aportamos USD 15 millones, de los que con USD 10 millones los levantamos en EEUU y los otros USD 5 millones los obtuvimos por la liquidación de los proyectos anteriores, y esa plata se re invirtió en EEUU.

A su pregunta, tengo entendido que el desarrollador es Fortune, que hay un fondo no rescatable de Sartor y también llegó otra plata de Sartor, pero no sé cuál es el vehículo.

3. En relación con el proyecto One River Point (Faena Residences): en el documento denominado Amended and restated operating agreement of ORP Partners LLC, en adelante el "Acuerdo de ORP Partners", se indica que Downtown Investment LLC tiene el 36,9333% del capital de ORP Partners LLC. Además, se advierte que **Downtown Development LLC** tiene el 20% del capital social de ORP Partners LLC, el que equivale a USD 15,000,000. Asimismo, dicho documento indica que dicha sociedad comparte domicilio y con Downtown Investment LLC y Opportunity and Development LLC, en 150 Ocean Lane Drive, Apt. 8A, Key Biscayne, FL 33149.

¿Quiénes son los socios de Downtown Investment LLC y de Downtown Development LLC?

R. No sé quienes son los socios de Downtown Investment LLC.

A su pregunta, no tengo ningún tipo de relación con el FIP Tactical Sport.

4. ¿Cree importante agregar algo más?

R. No.

Siendo las 15:47 horas, se da término a esta declaración que consta de 4 páginas.

[redacted]

ALESSANDRO MARCELO PESCE REYES

ANDRÉS MONTES CRUZ

[redacted]

MARÍA LUZ SCHACHTEBECK MORALES

[redacted]

CARLOS ISENSEE RIMASSA

[redacted]

NELSON PAZ FALCÓN

[redacted]

CONSUELO SEREY SANGUINETTI