

B4

Santiago Centro: el dolor de cabeza de uno de los grandes fondos inmobiliarios del país

El fondo Renta Comercial de BTG Pactual, que también cuenta con numerosos edificios y centros comerciales en la zona oriente de la capital, cerraría en julio de 2025, si no se prorroga. Este es el panorama al que se enfrenta.

CAMILO SOLÍS

Cuenta con numerosos edificios y centros comerciales en la zona oriente de Santiago y en regiones. Sin embargo, un tercio de los activos del fondo de inversión Renta Comercial de BTG Pactual se ubican en la comuna de Santiago Centro, donde los edificios de oficinas en los que invierte el vehículo han mostrado una vacancia que llegó hasta el 49% a junio de 2024. Y una muestra de que la preocupación es grande, es que la administradora ha comenzado a participar activamente de las reuniones de Tuchs, una asociación gremial de turismo y comercio que busca recuperar el casco histórico de Santiago.

Lo anterior ocurre mientras el tiempo juega en contra: el fondo tiene fecha de cierre dentro de diez meses, en julio de 2025. De no extenderse, se vería obligado a armar un plan de venta de sus numerosos activos.

El vehículo cuenta con un 53% de edificios comerciales, un 40% de oficinas y 7% de bodegas. Entre ellos hay inmuebles como el Mall Imperio, el Mall El Centro, y torres de oficinas en Huérfanos y Amunátegui. En la zona oriente, tiene la propiedad de Paseo Los Trapenses y varios edificios de oficinas; así como varios centros comerciales en Santiago y en regiones.

A fines de septiembre, el *portfolio manager* del vehículo, Pedro Ariztía, hizo una presentación a los aportantes para referirse a los temas más relevantes para el fondo con información a junio de 2024, entregando las claves del escenario que enfrenta el fondo de cara a sus últimos meses antes de que se renueve o se liquide.

El centro del problema

El complejo escenario de Santiago Centro para los activos del fondo fue uno de los principales temas tocados por Ariztía en su exposición. El *mánager* informó a los aportantes que los activos del fondo tienen una vacancia en torno al 14%, la cual se debe principalmente a Santiago Centro, y sobre todo a los edificios de oficinas.

Ariztía expuso que entre *malls* y oficinas, la vacancia de los activos del fondo en



El fondo cuenta con un 53% de edificios comerciales, un 40% de oficinas y 7% de bodegas.

HAROLD CASTILLO

Santiago Centro "ha subido de un 17% a un 25%". Pero que esto se debe "al sector oficinas, porque los *malls* tienen una vacancia muy acotada en torno al 3%, mientras que en las oficinas es más cercana al 50%".

Al excluir Santiago Centro, "la vacancia en general ha ido bajando, y en promedio es del 10% al 8%", explicó Ariztía.

El problema de Santiago Centro se ha reflejado en las tasaciones de los activos del fondo, la cual ha caído un 13% entre 2023 y junio de 2024. "La realidad es que esto se explica en parte por alzas de tasas, pero en particular por lo que ha significado el deterioro de Santiago Centro, sobre todo en términos de vacancia en el sector oficinas", señaló Ariztía. "De hecho, los activos de Santiago Centro, si bien representan un 32% del valor de la cartera, explican un 58% la caída en términos absolutos". El patrimonio del fondo ha pasado de \$490.065 millones al cierre de 2023 a \$332.833 millones a junio de este año.

Según los datos que maneja la administradora, el valor del metro cuadrado de oficinas en Santiago Centro ha caído -70% desde 2019 hasta junio de 2024. Esto, mientras el valor del metro cuadrado en la zona oriente de Santiago ha tenido una caída de -36% desde 2019.

En Santiago Centro, el vehículo tiene activos como el Mall Imperio, el cual representa el 12,35% del activo del fondo, y el Mall El Centro, que representa un 9,94%. Ambos son los activos de mayor peso en la cartera del vehículo. Luego se

encuentran la Torre Huérfanos, la Torre Amunátegui, el edificio Hermanos Amunátegui, y el edificio Santo Domingo.

Alto descuento

Otro de los aspectos que preocupa al fondo es la importante tasa de descuento que refleja en el mercado secundario.

"En los últimos trimestres hemos constatado ruido en el sector de fondos de inversión inmobiliarios, y en particular, los que tienen una fecha de renovación o liquidación próxima", en los cuales indicó que "hemos visto descuentos levantes". Y respecto Renta Comercial, señaló que a junio "el descuento es superior al 35% valor bolsa respecto de valor libro, y eso es una situación que obviamente nos preocupa".

El fondo además ha tenido que salir a vender recientemente, lo cual obedece a un plan de venta de activos no estratégicos para conseguir liquidez y, así, hacer frente a los compromisos financieros del vehículo.

EL MERCURIO

Inversiones

Más detalles en

www.elmercurio.com/inversiones