



La gestora adelantó en octubre que el inmueble podría ejecutarse con un descuento del 10% sobre la acreencia. Quedarían al menos US\$ 2 millones pendientes de pago.

POR CRISTÓBAL MUÑOZ

Poco más de un mes se cumplió desde que el fondo "Renta Inmobiliaria Perú JDA700" de la gestora Banchile perdió su único activo: un edificio de oficinas ubicado en el barrio de San Isidro de Lima, Perú.

El pasado 29 de noviembre, anunciaron que la propiedad del Edificio JDA700 fue traspasada al principal acreedor del vehículo, el Banco de Crédito del Perú (BCP).

Golpeado por la salida de WeWork Perú, que en su momento arrendó un 84,5% de los pisos propiedad del fondo, el vehículo acumuló una deuda con el BCP de cerca de US\$ 18 millones que no podía saldar.

Sin embargo, fuentes conocedoras de la operación sostuvieron a DF que la adjudicación se realizó por debajo del valor total de la deuda. En detalle, el inmueble habría sido tomado por BCP a un valor de entre US\$ 15 millones y US\$ 16 millones, los que se destinarían completamente a pagar parte de la deuda.

Ejecución a descuento

El golpe en la valorización fue adelantado por Banchile a los aportantes del fondo en su última asamblea, realizada el 15 de octubre.

El gerente de Activos Reales de Banchile, Felipe Vergara, informó en la instancia que se realizó un primer intento de remate del edificio JDA 700, al cual no llegaron interesados y se declaró desierto.

Ante la fallida operación, Vergara adelantó que se realizaría un segundo remate, "situación que dificultará que lleguen retornos a



Fondo de oficinas de Banchile en Perú: edificio se habría adjudicado a un valor menor a deuda con BCP

los aportantes atendido que el precio final de remate probablemente será menor que el monto de la deuda". El descuento, precisó, ascendería a un 10% sobre la acreencia.

Finalmente, fue el propio BCP quien se adjudicó el edificio.

Deuda pendiente

Así, el fondo mantendría un remanente de al menos US\$ 2 millones de deuda con BCP. Un grupo de aportantes del vehículo sostuvieron a DF que aún no hay claridad sobre el camino a tomar

para saldar dicha acreencia.

Consultada para esta nota, Banchile afirmó que "toda la información pública respecto al fondo está disponible en nuestro sitio web".

"(La gestora) ha mantenido a los aportantes al tanto de la situación

DF FONDOS DE INVERSIÓN

US\$ **18** MILLONES

ADEUDA EL FONDO AL BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ (BCP).

del fondo de manera constante a través de las diferentes asambleas de aportantes que se han realizado, así como también por medio de los canales de comunicación establecidos en el reglamento interno del fondo", añadió.

Ante el escenario, los citados aportantes revelaron que, con la asesoría de abogados externos, evalúan acciones legales en contra de Banchile por el devenir del fondo.

El último cara a cara

La áspera relación entre la gestora y los aportantes quedó patente en el acta de la última asamblea.

En la instancia, uno de los inversionistas -no individualizado en el documento- señaló que, en la época de la creación del fondo, los bonos de WeWork eran calificados como "bonos basura".

Ante el cuestionamiento, Vergara, de Banchile, explicó que "la compra de bonos es un asunto diferente a la celebración de un contrato de usufructo, el cual se vio lamentablemente afectado por el incumplimiento de WeWork Perú debido a la pandemia".

Sin embargo, otro de los aportantes respondió que "WeWork tenía problemas financieros antes del inicio de la pandemia", mientras que en noviembre de 2018, mes de creación del fondo, la empresa mostraba pérdidas anuales por US\$ 2 mil millones. "No insistan en culpar a dicho evento (pandemia) de los problemas del fondo", concluyó.