

Otro fondo en problemas: Compass Desarrollo y Rentas II hizo aumento de capital por fuertes pérdidas

Otro fondo de rentas está con problemas. Se trata de Compass Desarrollo y Rentas II, que realizó un aumento de capital ante fuertes pérdidas. Este no es el único vehículo de inversión de este tipo que ha afrontado dificultades en los últimos meses. Sufrieron problemas similares en 2024 los aportantes del fondo de Banchile Rentas Inmobiliarias, el fondo Rentas Inmobiliarias de Toesca que está en proceso de liquidación, y los aportantes del Fondo de Inversión JDA700 Perú, de Banchile.

Esta vez, el aumento de capital mediante la emisión de nuevas cuotas fue aprobado a fines de 2024 por el fondo de Compass Desarrollo y Rentas II, vehículo que en el ejercicio pasado registró fuertes pérdidas.

Según sus estados financieros al tercer trimestre de 2024, las pérdidas llegaban a \$1.058 millones, un deterioro adicional respecto a las mermas de \$719 reportadas para el mismo período del ejercicio previo.

En su análisis razonado de septiembre último, informó que “el fondo presenta una pérdida del ejercicio, mayor al mismo período del año anterior, explicado principalmente por un resultado desfavorable en inversiones valorizadas por el método de la participación”.

De hecho, su última línea venía mostrando desmejoras sostenidas en el último par de años. Así, tras registrar ganancias por \$3.295 millones en 2021, estas cayeron a \$940 millones en 2022, para cerrar el 2023 con una cifra azul de sólo \$22 millones.

Los pasivos a septiembre del año pasado llegaban a \$243 millones, y los activos a \$8.877 millones. El activo subyacente del fondo se ubica en Antonio Bellet 126, comuna de Providencia, y se compone de 134 departamentos, 7 locales comerciales y un *parking* público.

En el análisis de mercado contenido en su análisis



razonado, sostuvo que para el tercer trimestre, el mercado *multifamily* muestra “una leve disminución en la ocupación en régimen y un aumento en el valor de arriendo promedio, observándose un 92,8% de ocupación en régimen, lo que representa una baja de 0,1% respecto del trimestre anterior”.

Además, apuntó que “este trimestre se registra el ingreso en operaciones de 11 edificios *multifamily*”, con lo cual los departamentos para renta residencial fueron 43.974 en 185 edificios en 18 comunas del Gran Santiago.

Fue en la junta de aportantes del 5 de diciembre pasado cuando se aprobó una serie de cambios. Según el acta de la sesión, se acordó la creación de una nueva serie de cuotas denominada Serie P, para “obtener mayor capacidad de financiamiento para el fondo”. Desde Compass señalaron que la creación de esta nueva serie busca “mejorar la estructura

de financiamiento del proyecto, pasando de una estructura de corto plazo a un financiamiento de largo plazo, amortizando una parte de la deuda vigente”. Además, indicaron que junto a este aumento de capital, acordaron ampliar el plazo del fondo hasta marzo del año 2031, para cuadrar el plazo del fondo al de la deuda. Así “se podrá aprovechar la recuperación del mercado inmobiliario en los próximos años, y de los precios de arriendo”, dijeron. Las decisiones de los aportantes se han producido ante una caída de la rentabilidad, debido a la vacancia de oficinas y a las dificultades para encontrar arrendatarios.

Entre los aportantes del vehículo están Consorcio, Metlife, Bice Vida y Principal, cada uno con 17%; mientras que Penta Vida y 4Life tienen 15% de forma individual. Se suman Compass AGF con 0,85%, mismo porcentaje que tiene CIM Chile SLP.