

De cines al Edificio de la Industria: los activos del fondo inmobiliario de Banchile que saldrían al mercado

■ Más del 1% de las cuotas en manos de aportantes ejercieron su derecho a retiro, anulando la prórroga. La AGF podría presentar nuevas propuestas para extender el vehículo.

POR CRISTÓBAL MUÑOZ

Un nuevo fondo inmobiliario se apresta a entrar en liquidación. Se trata de “Banchile Rentas Inmobiliarias” de la administradora general de fondos (AGF) Banchile Inversiones, que podría cerrar su cortina en diciembre, luego de que no prosperó la idea de extender en tres años la duración del vehículo.

El viernes 28 de junio, la gestora informó al mercado mediante hecho esencial a la CMF que más del 1% de sus cuotas en manos de inversionistas ejercieron el derecho a retiro de su capital, límite que condicionaba la prórroga que fue aprobada en asamblea extraordinaria de aportantes el 29 de mayo.

“La condición suspensiva a la que se sujetó la referida prórroga no se cumplió, manteniéndose como

fecha de vencimiento del fondo el día 22 de diciembre de 2024”, sostuvo la AGF.

En una presentación de fines de mayo, Banchile advirtió que, de entrar en liquidación, “la venta de UF 8 millones en activos inmobiliarios resultaría en una afectación significativa al patrimonio del fondo dada la coyuntura actual del mercado inmobiliario”.

Los activos

La cartera de “Banchile Rentas Inmobiliarias” está compuesta por un 42% de inmuebles en el segmento comercial, seguido por oficinas (38%), residencial y estaciones de servicio (7% cada uno), y bodegas (6%), según informó el fondo al cierre de abril.

En el sector de oficinas, destaca el Edificio de la Industria (en la foto),



directa de inversiones del fondo.

Además, la venta de su cartera también significaría la búsqueda de un nuevo socio para Parque Arauco en Arauco Express, ya que el fondo de Banchile es dueño del 49% de la sociedad, mientras que el 51% restante pertenece a la compañía controlada por la familia Said.

Mediante esta asociación, operan 16 strip centers entre las regiones de Tarapacá y del Biobío (40.702 metros cuadrados arrendables), con activos valorizados en UF 2,12 millones.

Nuevas propuestas

La situación del fondo de Banchile se sumaría al fondo “Toesca Renta Inmobiliaria”, cuyos aportantes ya aprobaron el plan de liquidación del vehículo, que incluye a la propia AGF Toesca como el liquidador y un plazo de hasta cinco años.

En su hecho esencial del viernes, Banchile sostuvo que el vencimiento del fondo quedó para fin de año “sin perjuicio que una posterior asamblea de aportantes pueda pronunciarse acerca de una eventual prórroga”.

Así, fuentes del mercado apuntaron que Banchile tendría espacio para proponer nuevas extensiones con distintas condiciones a sus aportantes.

De hecho, antes de salir a liquidación, Toesca propuso en tres ocasiones distintas prórrogas para su fondo a sus inversionistas. Las dos primeras –el 5 de diciembre de 2023 y el 18 de enero de 2024, respectivamente–, por una extensión de dos años y una condición suspensiva de que los retiros no superarían el 0,5% de las cuotas, la que no se cumplió.

La última, el 28 de marzo, propuso dos años de prórroga y el límite de 5% a las cuotas que pidan rescate, el cual también fue superado.

UF 8
 MILLONES
 ES EL VALOR DE LA CARTERA DEL FONDO.

que alberga las dependencias de, entre otros, la Sofofa, y mantiene una vacancia en metros cuadrados de 26,69%, al cierre de abril de 2024, según información del fondo. También posee la torre Mistral, ubicada en el barrio de Nueva Las Condes, con una desocupación de 10,3%.

En el negocio de renta comercial el fondo cuenta con locales, supermercados y el complejo de salas de cine Cinépolis de La Reina, que representa un 11,4% de la cartera