

DF FONDOS DE INVERSIÓN

■ Los inversionistas aprobaron una prórroga, pero se mantiene una condición suspensiva de que los derechos a retiro no deben superar el 1% de las cuotas.

POR CRISTÓBAL MUÑOZ

En medio de la tensión que generó en el mercado la liquidación del fondo de renta comercial de Toesca, uno de sus competidores, la administradora general de fondos (AGF) Banchile Inversiones, logró extender la duración de un vehículo de similares características.

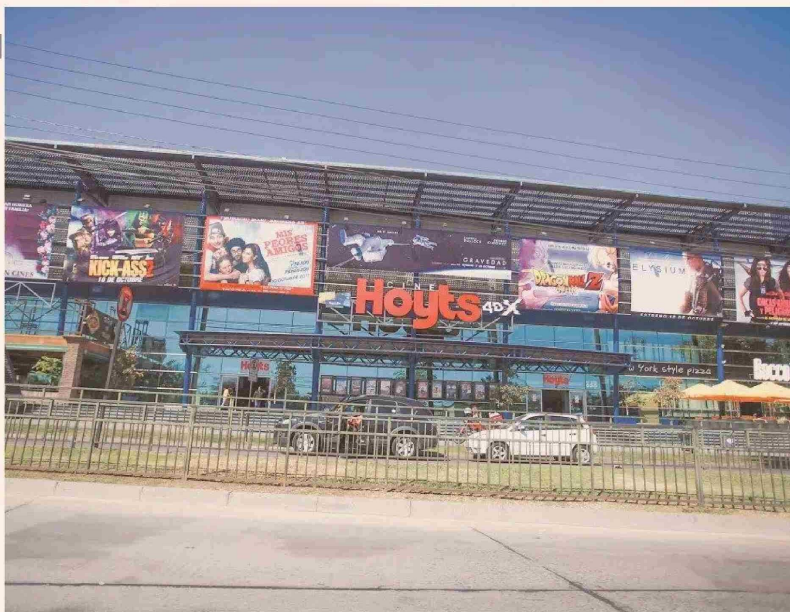
Se trata de "Rentas Inmobiliarias", cuyos aportantes aprobaron el 29 de mayo una prórroga de tres años -hasta 2027- para aplazar la enajenación de su cartera de inversiones inmobiliarias que alcanza a UF 8 millones.

En una presentación realizada por Banchile a sus inversionistas días previos a la asamblea en que se votó la decisión, la AGF argumentó que la extensión del fondo ofrecería una mejor ventana para la venta de sus activos.

La AGF apuntó que si se liquidaba el fondo "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".

Además, la gestora sostuvo que el fondo tiene una estructura conservadora de capital y deuda, mientras que ha invertido en activos que en el corto plazo comenzarían a contribuir a la generación de caja.

En la misma línea, proyectaron



AGF de Banchile sorteá valla para **extender** fondo de renta **comercial hasta 2027**

que los costos financieros de deuda consolidada deberían disminuir al corto plazo, mientras que el mayor dinamismo del mercado permitiría bajar la vacancia del portafolio.

El fondo de Banchile comenzó sus operaciones en 2012 y en 2018 fue renovado por seis años con el objetivo de diversificar el portafolio de propiedades, mediante aumentos

de capital.

Condición suspensiva

Al igual que el caso de Toesca, lo aprobado por los aportantes cuentan con una condición suspensiva: la prórroga se realizará sólo si los inversionistas disidentes que ejerzan derecho a retiro no excedan el 1% del total de las cuotas con derecho

a retiro.

Para ello, se aprobó acordar una disminución de capital del fondo por un número de cuotas igual al que sean titulares los aportantes disidentes, para hacer pago del valor de las cuotas a quienes ejerzan su derecho a retiro.

Banchile estaría preparando una alternativa de liquidez para

8
 UF MILLONES
 ES EL TAMAÑO DE LA CARTERA DE ACTIVOS DEL FONDO "RENTAS INMOBILIARIAS".

los inversionistas que no quieran continuar en el fondo. La AGF estaría evaluando hacer una operación de *market maker* para que Banchile Corredora de Bolsa pueda comprar cuotas del fondo a través de la bolsa a los clientes que quieran salir del fondo en 2025, apuntaron conocedores del vehículo.

Cinépolis, strip centers y estaciones de servicio

Según la presentación de Banchile a sus aportantes, al cierre de 2023, el fondo mantenía una cartera 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%).

Dentro del negocio de la renta comercial, posee locales, supermercados y el complejo de salas de cine Cinépolis de La Reina (en la foto).

Además, mantienen una asociación para operar *strip centers* con Parque Arauco en la sociedad Arauco Express S.A., la que retomó su distribución de dividendos recientemente.

Entre las otras clases de activos inmobiliarios, poseen 10 estaciones de servicio Shell y Petrobras -hoy Aramco-, 6.800 metros cuadrados de oficinas repartidos en el barrio El Golf y Nueva Las Condes en Santiago, y un edificio de renta residencial en el centro de la capital.