

2024 el año en que los fondos de renta inmobiliaria comercial encendieron las alarmas del mercado



"El fondo invierte en propiedades inmobiliarias destinadas a la renta en Chile. Cuenta con un portafolio diversificado de propiedades incluyendo oficinas, propiedades industriales y comerciales", definen desde Banchile en sus documentos oficiales.

Valor de cartera que saldría al mercado:

US\$ 317 millones
 (UF 8 millones)

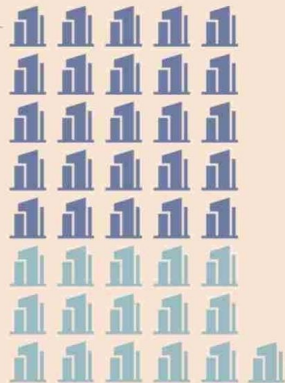
Comunas:

- Providencia (4)
- Concepción
- Huechuraba
- Las Condes (7)
- La Reina
- Chiguayante
- Santiago (3)
- Nacimiento
- San Joaquín
- Nuñoa
- Viña del Mar
- Coquimbo
- Curicó
- San Bernardo
- Quilicura.

Cantidad de edificios:

Mantiene en cartera al menos 41 activos

25 propiedades de inversión directa, entre oficinas, residenciales, propiedades industriales y comerciales.



16 stripcenters a través de Arauco Express, sociedad en la que es socio con un 49% junto a Parque Arauco, compañía que mantiene el 51% restante.

Además, posee un número no especificado en documentos públicos de estaciones de servicio a través de su sociedad subyacente Gamma.

Este año, el mercado ha puesto en la mira a los fondos inmobiliarios locales. Dos grandes vehículos de la industria entrarán en proceso de liquidación, significando la venta ordenada de sus activos en un sector de bienes raíces golpeado por bajas valorizaciones y una empalagosa desocupación arrastrada desde la pandemia. En detalle, se trata de "Toesca Rentas Inmobiliarias" de Toesca y "Banchile Rentas Inmobiliarias" de Banchile. Ambos tendrán periodos

de liquidación de tres años, con distintas prórrogas que podrían extender el proceso a hasta 5 años. Es decir, entre 2025 y 2028 saldrían al mercado una cartera de más de 60 activos, valorados en conjunto por más de US\$ 500 millones. Si bien las liquidaciones de fondos de inversión son procesos naturales de la industria -cada vehículo debe contar con un inicio y un final, según la regulación,

podiendo ser extendidos-, el contexto de venta de los activos amenaza con mermar las ganancias. Las alarmas del mercado se encendieron momentáneamente, pero los plazos de liquidación, acompañados por el ciclo de baja de tasas, recuperación del segmento oficinas y un apetito por inversionistas institucionales en estos activos, mejoran el panorama.



toesca.

Fondo dedicado a la inversión en propiedades dedicadas a la renta comercial en Chile, "en oficinas, centros comerciales, bodegas y residencias para adultos mayores, mediante estrategias Core y Value Added", detallan en su página web.

Valor de cartera que saldría al mercado:

US\$ 226 millones*
 (\$ 217 mil millones)

Comunas:

- Machalí
- La Florida
- Nuñoa (2)
- Lo Barnechea
- Las Condes (6)
- Viña Del Mar
- Maipú
- Curicó
- La Reina

Cantidad de edificios:



11 activos inmobiliarios en cartera, además de participaciones en dos fondos de inversión subyacentes: el 30% de las cuotas que poseen de "RI Apoquindo" y el 33,3% de "Rentas Inmobiliarias PT".

ACTIVOS MÁS DESTACADOS BANCHILE

Edificio Torre Apoquindo
 Apoquindo 4775, Las Condes



Edificio La Industria
 Andrés Bello 2777, Las Condes



Edificio Mistral
 Rosario Norte 615, Las Condes



Edificio Capitolio
 Enrique Foster 20, Las Condes



Complejo de salas de cine Cinépolis de La Reina
 Avda. Ossa 655, La Reina



Edificio Apoquindo 3.001
 Apoquindo 3.001, Las Condes



Torre A del Parque Titanium
 Costanera Sur 2710, Las Condes *



Edificio Apoquindo 4.501
 Apoquindo 4.501, Las Condes **



Edificio Apoquindo 4.700
 Apoquindo 4.700, Las Condes **



* A través del fondo "Rentas Inmobiliarias PT" / ** A través del fondo "RI Apoquindo" / Cifras actualizadas al 5 de noviembre de 2024