

Fondo de oficinas de Banchile en Perú: edificio en Lima habría tenido intento de subasta

■ De acuerdo con algunos inversionistas, no habrían llegado postores al remate. En la última asamblea, los aportantes cambiaron el comité de vigilancia.

POR CRISTÓBAL MUÑOZ

La trama del fondo "Renta Inmobiliaria JDA700 Perú" de Banchile Inversiones continúa su desarrollo en Perú.

El Edificio JDA700, torre de oficinas ubicada en Lima que es el único activo del vehículo, habría tenido una frustrada subasta.

Golpeado por la salida de WeWork Perú -que en su momento arrendó un 84,5% de los pisos del fondo-, el vehículo mantiene una deuda con el Banco de Crédito del Perú (BCP) de cerca de US\$ 18 millones que hoy no se encuentra en condiciones de saldar.

De acuerdo a Banchile, hasta agosto presentó un déficit de caja

de US\$ 48 mil mensuales, aproximadamente.

Un grupo de aportantes que asistieron a la última asamblea extraordinaria del fondo, el 15 de octubre, relataron a DF que, según informó la gestora en la instancia, ya se habría realizado una subasta pública del inmueble en Perú. Sin embargo, no habrían acudido postores, por lo que se realizaría un segundo remate a un precio menor.

La falta de compradores para este activo no es novedad. Banchile informó en asambleas pasadas del fondo que el Edificio JDA700 ya tuvo dos procesos de ventas en 2023 y 2024, que acabaron sin ofertas.

Consultado por DF, Banchile Inversiones respondió que "toda



la información pública del fondo se encuentra disponible en nuestro sitio web. En cuanto a la asamblea de octubre, se deberá esperar la publicación del acta".

Comité de vigilancia

Además, en la instancia se revocó el comité de vigilancia del vehículo existente hasta la fecha, y se aprobó la instauración de uno nuevo, con la presencia de abogados externos. De hecho, los aportantes pidieron

esta junta extraordinaria especialmente para realizar el cambio.

Cercanos a inversionistas del fondo explicaron que se busca recabar toda la información histórica de lo que ocurrió con el desarrollo y gestión del fondo, además de tener acceso a información con la que hoy no cuentan los aportantes.

El nuevo comité de vigilancia la encabeza el aportante Leonel Vivallos, y dos abogados externos elegidos por los inversionistas: el socio de Zúñiga y Campos, Eduardo Ugarte, y el abogado de Ríos y Asociados, Juan Pablo Ríos.

Críticas de aportantes

El cambio en el comité de vigilancia se da en medio de distintas críticas desde los aportantes a Banchile y su actuar en este fondo.

Según el acta de la asamblea extraordinaria del 24 de agosto (última que tiene su acta pública), algunos inversionistas "manifestaron su malestar por la falta de involucramiento y compromiso de parte de Banco de Chile en la solución de esta situación".

Esto, pese a que la AGF ha presentado dos propuestas para la reestructuración de la deuda con BCP, alternativas que implicaban una inyección de capital de los aportantes y que fueron rechazadas.

De acuerdo con dos cartas enviadas por aportantes para la reunión de agosto, también se critica la comercialización del fondo, que se inició a finales de agosto de 2018.

En detalle, este habría sido ofrecido como de riesgo moderado, pese que el único arrendatario, WeWork, "tenía serios problemas financieros, tanto es así que su clasificación de riesgo era CAA1 y B3, es decir, bonos basura", apuntó una de las misivas. Además, dicho inquilino representaba un 90% de los flujos del fondo.

WeWork, que era el principal inquilino del edificio, "tenía serios problemas financieros, su clasificación de riesgo era CAA1 y B3, es decir, bonos basura" cuando se comercializó el fondo, apuntó un aportante.