

Toesca tras la venta de primer activo de fondo en cierre: “Es una muy buena señal para nuestra industria”

POR CRISTÓBAL MUÑOZ

El 14 de agosto, el fondo de inversión “Renta Inmobiliaria” de Toesca Asset Management concretó su primer gran hito en el marco de su venta ordenada de activos, con la firma de la promesa por “Paseo Machali”, que formaba parte de su cartera desde 2017. De cumplirse las condiciones, se transformará en la primera desinversión del vehículo.

“Era un súper buen activo para iniciar el proceso, porque tenía muy poca vacancia y mostró una resiliencia durante toda la pandemia”, explicó a DF la *portfolio manager* inmobiliaria de Toesca, Pilar Quintas.

La ejecutiva reveló que la venta del inmueble fue encargada a la intermediaria GPS, que “mostró el activo a diversos inversionistas, y en marzo recibimos la oferta del *family office* Inversiones La Castellana”, ligado al clan Saba Farah, que se adjudicó Paseo Machali.

– ¿Qué señales del mercado obtuvieron con esta venta?

– Muestra una clara recuperación del apetito por el segmento inmobiliario, donde incluso inversionistas no tan institucionales, de un tamaño medio, muestran interés como compradores. Es una muy buena señal para nuestra industria.

■ Un stripcenter en Curicó podría ser la siguiente desinversión, mientras se postergaron las enajenaciones de Bodegas Sucden y mall Paseo Viña Centro.

– ¿Quiénes son los potenciales compradores para los activos restantes del fondo de Toesca?

– Lo más natural serían *family offices*, compañías de seguros, y otros fondos de distintos tamaños. Vimos recientemente una transacción de una AFP por un complejo de *outlets*, pero no sabemos si eso se repetirá.

Plan de venta

– ¿Cómo avanzará la venta de activos?

– Vamos a postergar un poco más la venta de aquellos activos que están 100% estabilizados, con flujo estable, a la espera de que la tasa disminuya un poco y con eso poder maximizar su valor.

– En una reciente asamblea, se indicó que ahora vendrían las ventas de Bodegas Sucden y el centro comercial Paseo Viña Centro.

– No estamos en un proceso de venta explícito con “Bodegas Sucden”. Es un activo súper estable, vamos a esperar un poco más. En “Paseo Viña Centro”, por ser un *ticket* (monto de inversión) tan grande, también vamos a esperar.

– ¿Cambió el plan entonces?

– La venta de Paseo Machali nos permitió medir el apetito del mercado y poder generar modificaciones al plan original. Los siguientes activos que vamos a sacar a la venta van a ser un *mix* cuyas valorizaciones no sean tan sensibles a la tasa.

Partiremos por otro activo, que preferimos mantener en reserva, a la espera de hacer el cambio de planificación y avisar oportunamente a los aportantes.

– Del mercado aseguraron que están escuchando ofertas por el stripcenter Power Center Curicó...

– Es uno de los activos con los que podríamos continuar los procesos de enajenación.

Edificios clase A

Toesca también tomó medidas para su fondo “Rentas Inmobiliarias Apoquindo”, dueño de los edificios Apoquindo 4.501 y Apoquindo 4.700. Si bien en 2024 se barajó un aumento de capital para fortalecer sus balances, la gestora decidió otra vía.

“Se dejó de repartir dividendos, y



La *portfolio manager* inmobiliaria de Toesca, Pilar Quintas.

JULIO CASTRO

Vamos a postergar un poco más la venta de aquellos activos que están 100% estabilizados, con flujo estable, a la espera de que la tasa disminuya un poco y con eso poder maximizar su valor.

con eso se hicieron amortizaciones importantes al financiamiento, lo cual logró estabilizar el activo”, reveló Quintas.

En cuanto al resto de la parrilla inmobiliaria de la firma, “los edificios clase A tienen una vacancia que está en niveles completamente sanos, así que vamos a empezar a ver que quizás ahora los edificios tipo B pueden empezar a mostrar mejores niveles de vacancia”, destacó.