

La trastienda del aumento de capital no aprobado del fondo de oficinas en Perú de Banchile

- La propuesta fue por US\$ 8 millones y mayoría de aportantes se abstuvieron a votar.
- Sociedades ligadas Ricardo Bachelet y Bárbara del Río Goudie están entre sus inversionistas.

POR CRISTÓBAL MUÑOZ

Durante tres horas, de manera telemática y presencial en las dependencias de la administradora general de fondos (AGF) Banchile Inversiones, se realizó el pasado jueves la asamblea extraordinaria de aportantes del fondo "Renta Inmobiliaria JDA700 Perú", en la que la gestora buscaba aprobar un aumento de capital por poco más de US\$ 8 millones para enfrentar sus obligaciones financieras.

Con un único activo inmobiliario ubicado en Lima y marcado por la salida de WeWork Perú, el inquilino que en su momento arrendó un 84,5% de los pisos bajo propiedad del fondo, el vehículo enredó su performance al punto de que tiene

una deuda contraída con el Banco de Crédito del Perú (BCP) que hoy no se encuentra en condiciones de saldar. A la fecha, el remanente impago rondaría US\$ 17 millones, según aportantes.

A través de un hecho esencial, el pasado viernes, Banchile informó que el aumento de capital no fue aprobado.

Así, ante la imposibilidad de pagar las obligaciones al BCP, el banco tiene el derecho de ejecutar una garantía a través de un fideicomiso de activos, "situación que a esta fecha no ha ocurrido", señalaron en la comunicación a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

"El producto de la liquidación del Inmueble podrá ser destinado íntegramente al pago de sus acreencias,



afectando de la misma manera el valor cuota del fondo", revelaron.

Finalmente, señalaron que mantienen "conversaciones con BCP a fin de encontrar la mejor solución para los intereses del fondo".

Detalles de la asamblea

La cita se inició a las 10:30 horas y se extendió hasta las 13:30 horas del jueves 25 de julio en las oficinas de Banchile, ubicadas en Enrique Foster Sur, Las Condes, y contó con la presencia de poco menos de 40 aportantes, contaron asistentes.

Liderados por el gerente de activos reales de la AGF, Felipe Vergara, un grupo de ejecutivos realizaron una

presentación en la que se repasó la historia del fondo, y la nueva propuesta de la gestora para hacer frente al crédito del BCP: un tercer aumento de capital, esta vez por poco más de US\$ 8 millones.

Además, en tabla se encontraba aprobar el balance del fondo al cierre de 2023.

Sin embargo, tras tres horas de reunión, ninguno de los temas discutidos fue aprobado. Asistentes confirmaron que la mayoría de los aportantes se abstuvo de votar.

Consultados por DF, desde Banchile recalcaron que la gestora "ha mantenido de forma permanente comunicaciones con sus aportantes en diferentes instancias con el fin de mantenerlos informados respecto de la gestión del fondo y del estado de sus inversiones".

Los argumentos

Dentro de los principales aportantes del fondo se encuentran la sociedad Inversiones Última Esperanza, ligada a Ricardo Bachelet, con un 9,94%, seguidas por cuotas custodiadas por la corredora de bolsa de Banchile (6,11%), e Inversiones Candelaria -ligada a Bárbara Del Río Goudie- (3,29%), entre otros.

Según aportantes consultados por DF, los argumentos para no aprobar el aumento de capital se centraron en una serie de críticas a la gestión del fondo.

Entre ellos, se cuestionó que el fondo no habría tomado resguardos, como garantías reales o seguros, a los contratos de arrendamiento de WeWork, considerando la exposición del inmueble a la firma.

Con todo, la intención de los aportantes sería viabilizar el fondo y evitar salir a liquidar el edificio, ya que esperan una recuperación del sector. "No es el momento de liquidar el fondo", concluyó uno de los aportantes.

La asamblea se extendió por tres horas. Los argumentos para no aprobar el aumento de capital por parte de los aportantes se centraron en una serie de críticas a la gestión del fondo.