LITORALPRESS

Fecha: 04-06-2025
Medio: Diario Financiero
Supl. : Diario Financiero
Tipo: Noticia general
Título: AGF de Toesca inicia en Machali la venta de los primeros activos de su fondo inmobiliario en liquidación

Pág. : 10
Cm2: 645,3
VPE: $ 5.717.977

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad: No Definida

AGF de Toesca inicia en Machalí la venta de los primeros activos de su fondo inmobiliario en liquidación

■ Al cierre de 2024, el centro comercial ubicado en la VI Región tenía un valor total de UF 241.955, vacancia de 2,9% y un canon de arriendo de UF 0,34 por metro cuadrado.

POR CRISTÓBAL MUÑOZ

La administradora general de fondos (AGF) Toesca Asset Management comenzó la venta ordenada de los activos de su fondo "Rentas Inmobiliarias", que entró en proceso de liquidación hace poco más de un año.

En la última asamblea de aportantes del 20 de mayo, personeros de la gestora informaron a los inversionistas del vehículo una serie de avances en el proceso de la enajenación de su cartera, que partirá con uno de sus principales centros comerciales.

Se trata del *stripcenter* "Paseo Machalí" (en la foto), ubicado en las cercanías de Rancagua, Región de O'Higgins, que posee una superficie arrendable de 4.500 metros cuadrados (m2), y entre sus principales arrendatarios se encuentran un supermercado Líder Express (Walmart) y un local de Cruz Verde.

La noticia fue revelada a los aportantes por la analista de *real estate* de Toesca, María Paz Tampe, quien indicó que "en el marco del proceso de liquidación del fondo, ya se ha recibido una oferta para la compra del Centro Comercial Paseo Machalí", señaló el acta de la instancia.

Según la última estimación de los activos realizada por la auditora BDO, al cierre de 2024, Paseo Machalí presentaba un valor total de UF 241.955, con una vacancia de 2,9% y un canon de arriendo promedio de UF 0,34 por metro cuadrado.

Más ventas en camino

Sobre la enajenación ordenada de los activos del vehículo, la analista de la AGF señaló que "dicho proceso se inició con la venta de Paseo Machalí, luego de lo cual vendrán las bodegas Sucden, dado que ambos activos están listos para ser vendidos, lo que no ocurre en otros activos que aún tienen *upside*".

Ubicado en la comuna de Maipú, Bodegas Sucden Chile es un recinto de bodegaje y centro logístico de 14.500 m2 de superficie arrendable, en un terreno de 34.800 m2.

Tal como señala su nombre, mantiene como inquilino de largo plazo a Sucden Chile, filial de la multinacional francesa de comercialización y distribución de azúcar. De acuerdo a la última valorización de BDO, su tasación total alcanzaría las UF 313.737.

A la venta de los activos de bodegas se sumaría un tercer negocio, aunque antes de materializarse se efectuarían algunos arreglos. "Se está analizando un anteproyecto de remodelación del 'Paseo Viña Centro' ampliando el espacio de patio de comida y locales comerciales", señaló el acta.

> El proceso de venta ordenada de activos se "inició con la venta del Paseo Machalí, luego de lo cual vendrán las bodegas Sucden, dado que ambos activos están listos para ser vendidos, lo que no ocurre en otros activos que aún tienen upside", señaló la AGF de Toesca en la última asamblea de aportantes del fondo.

Según Tampe, "no involucra recursos del fondo" y "la idea es vender el centro comercial con el anteproyecto aprobado".

En cuanto a su peso en la cartera, se trataría de la venta más importante, ya que Paseo Viña Centro representa el 34% de los metros cuadrados que tiene el fondo Rentas Inmobiliarias de Toesca AGF en su balance, siendo de esta manera "el activo más grande en que está invertido el fondo", informó la analista.

Panorama en oficinas

Toesca también se detuvo a analizar el panorama del mercado de oficinas, golpeado en los últimos años por la pandemia, el tardío retorno a la presencialidad del trabajo, además de comentar el desempeño del fondo en este segmento, que se concentra en cuatro activos: los edificios Torre A del Parque Titanium, Apoquindo 4501, Apoquindo 4700 y Apoquindo 3001.

En Parque Titanium "hay una vacancia de 1.599 m2 en el local 100 de un total de 3.401 m2", mientras que "el *parking* (estacionamiento) ha tenido un excelente desempeño lo que ha impulsado los ingresos" del edificio, precisó Tampe.

En tanto, el acta apuntó que "en lo que respecta Apoquindo 4501, durante 2024 se registraron 2.865 m2 de vencimiento, se renovaron 2.176 m2, y se cerraron nuevos contratos por 5.625 m2, por lo que en el neto se registra una colocación adicional de 3.082 m2, lo cual representa un buen resultado para el año 2024", señaló el acta.

Por su parte, Apoquindo 4700 "informó que durante 2024 se registraron 2.249 m2 de vencimiento, se renovaron 1.553 m2, y se cerraron 1.562 m2, por lo que en el neto se registra una colocación adicional de 257 m2, lo cual representa un resultado positivo para el año 2024 de 4%", añadió la analista en la asamblea.

Finalmente, en Apoquindo 3001, Tampe señaló "que la vacancia alcanza el 50% pero que se están desarrollando las gestiones comerciales para la colocación de los espacios vacantes".

Disputa con operador de residencias para adultos

La asamblea también reveló a los aportantes un conflicto con Acalis, el operador de residencias de adultos mayores pertenecientes al fondo.

Tampe apuntó que "a excepción de la residencia de La Reina, el resto ha tenido una muy buena ocupación, promediando un 95%". Sin embargo, la analista reveló que se inició un proceso judicial en contra de Acalis relativo precisamente a la residencia en cuestión, "por incumplimiento de contrato".

Añadió que a la fecha continúa la negociación con la operadora por el establecimiento de La Reina, que fue entregado el año 2023, pero "la (firma) arrendataria desconoce dicha entrega", denunció el fondo en su última información financiera.

En detalle, el fondo Rentas Inmobiliarias posee indirectamente seis residencias arrendadas a Acalis.