LITORALPRESS

Fecha: 12-06-2025
Medio: Diario Financiero
Supl. : Diario Financiero
Tipo: Noticia general
Título: Itaú ofrece en venta edificio de Cinépolis de la Reina, en manos de fondo en liquidación de Banchile

Pág. : 14
Cm2: 652,7

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad: No Definida

Itaú ofrece en venta edificio de Cinépolis de La Reina, en manos de fondo en liquidación de Banchile

POR CRISTÓBAL MUÑOZ

Uno de los grandes fondos de inversión inmobiliarios que entró en liquidación durante 2024 suma un nuevo y tradicional activo con el cartel de "Se Vende".

Según pudo corroborar **DF** con fuentes de la industria de fondos y del sector inmobiliario, Banco Itaú tomó la posta en la venta del edificio que alberga el reconocido Cinépolis de La Reina, en manos del vehículo Banchile Rentas Inmobiliarias, de Banchile AGF.

Se trata del cuarto activo del fondo que se ofrece en el mercado.

El vehículo ingresó en proceso de liquidación en junio de 2024, cuando Banchile no logró prorrogar la estrategia de inversiones por otros tres años. A diciembre pasado, tenía activos totales por UF 8,29 millones (unos $ 325 mil millones).

En detalle, Itaú se encuentra ofreciendo a potenciales compradores el tradicional inmueble del exCine Hoyts de la comuna, en formato *off market*, es decir, de manera privada y directa, sin la publicidad ni intermediarios que suelen tener los mercados tradicionales.

La institución, en tanto, sería la titular de la hipoteca del activo, razón por la cual habría tomado el rol de vendedora del recinto.

■ El proceso se realiza por canales privados a inversionistas institucionales y family offices. La valorización del inmueble se encontraría en torno a los US$ 25 millones.

Si bien el precio del activo está bajo reserva, personas al tanto de la oferta cifran su valorización en torno a US$ 25 millones.

El banco se estaría acercando a potenciales compradores con perfil de inversionistas inmobiliarios del segmento de institucionales, como aseguradoras y fondos de renta, además de *family offices*.

La estrategia con la que se ofrece el activo es el arriendo a largo plazo de Cinépolis en el inmueble, que al último reporte de Banchile se encontraba sin vacancia.

Consultados por **DF**, Itaú y Banchile declinaron hacer comentarios.

Seis años en cartera

La historia entre el fondo y el icónico cine se remonta a 2019, cuando Banchile Rentas Inmobiliarias anunció en abril al mercado que llegó a un acuerdo con Cinépolis para la adjudicación del inmueble.

El activo se vendió al vehículo mediante un proceso de licitación privada liderado por la consultora inmobiliaria NAI Sarrà, en alianza con Savills México.

La operación concluyó hace exactamente seis años, el 12 de junio de 2019, y se estructuró bajo el concepto de *sale and lease*, es decir, de venta y posterior arriendo, donde Cinépolis enajenó 100% del inmueble firmando un contrato de arrendamiento a 20 años sin salida y renovable por cinco años adicionales.

La propiedad, emplazada en Avenida Ossa 665, comuna de La Reina, cuenta con una superficie de 27.508 metros cuadrados (m2) arrendables, con más de 15 salas de exhibición, locales comerciales y más de 500 estacionamientos.

Al cierre de marzo, el edificio de Cinépolis entrega ingresos mensuales por UF 3.900 (casi $ 153 millones) al fondo de Banchile y representa un 12,8% de las ganancias de la cartera directa del vehículo.

Si bien no se reveló el precio de la operación, en 2019 la gestora aclaró que el monto desembolsado por el fondo provino en un 60% por medio de préstamos, mientras que el restante 40% se financió a través de un aumento de capital.

UF
3.900
EN INGRESOS MENSUALES REPORTA EL EDIFICIO AL FONDO BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS.

Cuatro activos en venta

El edificio del Cinépolis de La Reina se suma a la venta de otros dos, uno de oficinas y una bodega, del portafolio de Banchile Rentas Inmobiliarias, proceso que se inició este año, tal como reveló **DF**.

En el sector oriente, específicamente en la zona de Nueva Las Condes, el fondo puso en venta sus oficinas ubicadas en el Edificio Matta, que suman 4.026 m2 arrendables, con ingresos mensuales por UF 2.412. NaiSarrà es el corredor a cargo de la operación.

Otro de los activos destinados a una enajenación es el edificio El Cóndor, ubicado en Ciudad Empresarial, Huechuraba, el que es ofrecido al mercado por Colliers.

El inmueble presenta 4.659 m2 arrendables y entrega ingresos mensuales por UF 1.360 al fondo de parte de su único arrendador, la estadounidense Aramark.

Finalmente, el complejo de bodegas Portezuelo, ubicado en Quilicura, ofrecido por GPS. El inmueble tiene 6.072 m2 arrendables e ingresos mensuales por UF 675 para el fondo.

Fondos salen al mercado

Además de Banchile, la gestora Toesca Asset Management inició su proceso de venta ordenada de su propio fondo en liquidación, Toesca Rentas Inmobiliarias, con el stripcenter Paseo Machalí, ubicado en las cercanías de Rancagua, Región de O'Higgins.

De acuerdo a la última estimación de BDO, al cierre de 2024, presentaba un valor de UF 241.955, con una vacancia de 2,9% y un canon de arriendo promedio de UF 0,34 por metro cuadrado.