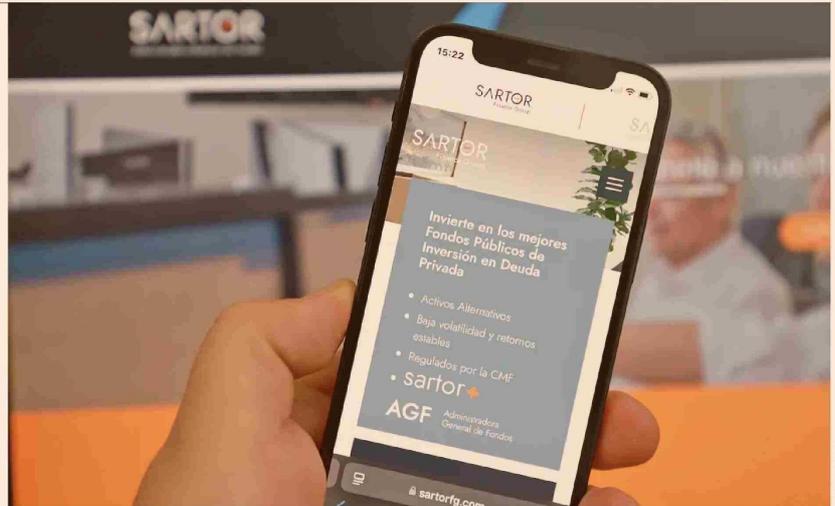


Aportantes de Sartor eligen a WEG Capital para la administración de tres fondos inmobiliarios



JULIO CASTRO

■ La gestora ligada a Fernando Gardeweg y Eduardo Escaffi se hará cargo de los vehículos que poseen inversiones en centros comerciales, oficinas y un edificio en Miami, Estados Unidos.

POR CRISTÓBAL MUÑOZ

El proceso de migración de la administración de los fondos inmobiliarios que tenía en su poder Sartor AGF - hoy intervenida por la CMF -, sigue avanzando.

En una asamblea del 31 de julio, los aportantes de uno de los vehículos eligieron a la administradora general de fondos (AGF) WEG Capital, para gestionar el fondo que posee inversiones inmobiliarias en Estados Unidos.

La firma de los ejecutivos de Enersis, Fernando Gardeweg y Eduardo Escaffi, recibió el voto favorable del 69,4% de las cuotas del fondo "Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA" para ser su nueva AGF. En este proceso,

compitió contra ofertas de Ameris y Venturance.

Sin embargo, la AGF de Gardeweg y Escaffi condicionó su aceptación a que se le encomendara al menos un segundo fondo de Sartor.

Y este lunes, el requisito se cumplió. En sus respectivas asambleas, los inversionistas de los vehículos "Sartor Renta Comercial" - en que competía con Ameris - y "Sartor Mid Mall" - siendo el único oferente - también eligieron a WEG como su nueva administradora, con un 56,3% y 61% de los votos, respectivamente.

Según conocedores de la propuesta, WEG se posicionó como la gestora más competitiva desde el punto de vista económico, ofreciendo un formato de comisiones

fijas, desde UF 140 a UF 238 por la administración.

El edificio en Miami

El fondo "Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA" es la única apuesta de Sartor AGF a través de vehículos públicos en el mercado de bienes raíces de EEUU.

Con un patrimonio de US\$ 9,5

millones y un plazo de operación hasta 2027, actualmente mantiene en cartera acciones de las sociedades estadounidenses ORP Partners y Downtown Investment. En cuanto a activos, participa en la propiedad del proyecto de departamentos One River Point en Miami, consistente en dos torres de 65 pisos con 434 departamentos y 19 estudios.

También, mantuvieron en cartera 81 departamentos que están ubicados en el complejo comercial y residencial Brickell City Center, activo que, según documentos de Sartor AGF, se encontraría liquidado desde 2022.

Mall, bodegas y oficinas

Un escenario más complejo presentan las carteras de los otros dos fondos adjudicados por WEG, con pérdidas de valor de hasta un 87% de su cartera, según sus estados financieros provisionarios al cierre del año pasado, elaborados en base a un informe de Deloitte y PwC.

Con tres oficinas, una bodega y

un local del Centro Comercial Lo Castillo - que alberga a "Teatro C" - en Vitacura, "Renta Comercial" presentaría "una pérdida de valor en el patrimonio neto del fondo equivalente a 57% respecto del valor registrado al 31 de diciembre de 2023", informó el liquidador de Sartor AGF, Ricardo Budinich.

Por su parte, "Mid Mall", vehículo creado con el objetivo de invertir en acciones por un 20% del centro comercial del mismo nombre ubicado en Maipú, anotaría "una pérdida de valor en el patrimonio neto del fondo equivalente a 87%" respecto al cierre de 2023.

En tanto, se presentaba ante el mercado como uno de los fondos inmobiliarios directamente salpicados por el caso. La sociedad Mid Mall Maipú S.A., en que invierte el vehículo, posee una acreencia de poco más de \$ 1.100 millones con Sartor Leasing, otro de los instrumentos de la gestora situado en medio de la trama de inversiones a personas y sociedades relacionadas.

Dos de los fondos inmobiliarios de Sartor presentaron una pérdida de valor de hasta 87% al cierre de 2024, según estados financieros preliminares.