



ADELANTÓ FERNANDO SÁNCHEZ, PRESIDENTE DE LA ADMINISTRADORA

Fondo Independencia mira la renta agrícola como una nueva área a explorar

■ El ejecutivo ve con buenos ojos los activos de bodegas y declara que “no soy de los que piensa que este país se va a ir por el Mapocho para abajo”.

POR FRANCISCA ACEVEDO

Las cuotas en bolsa de los mayores fondos de inversión inmobiliarios llegaron a transar 40% por debajo de su valor libro por el impacto del estallido social de 2019 y la crisis del Covid-19. Pero, a pesar de que en el año se quedaron algo más rezagados que otros activos, ya comenzaron a repuntar y en el caso del mayor instrumento de la industria, Rentas Inmobiliarias, de Independencia, “el precio de mercado ya está a nivel de valor libro”, afirma Fernando Sánchez, presidente de la administradora, a DF. Respecto a los planes para 2021, además de crecer en activos de bodegaje en Chile, tras aumentar de 40% a 70% su porcentaje de propiedad en Bodenor FlexCenter, “estamos explorando activamente la renta agrícola”, dice. - ¿Cuál es su análisis de la crisis y cómo ha afectado a las inversiones?

- Chile, si bien se ha visto menos afectado que el promedio de la región, ha presentado una recuperación económica más lenta respecto de las proyecciones que existían hace 6 meses producto del rebrote del Covid-19 en Estados Unidos y Europa, por la mantención de medidas restrictivas de la movilidad social y la incertidumbre política y económica. El aumento del precio del cobre, en la medida que sea sostenible, mejora las expectativas respecto a un aumento de la actividad pues estimularía la inversión y el empleo en 2021, mitigando los efectos negativos causados por el deterioro de la posición fiscal, retiros de fondos de pensiones y clima de crispación social. - ¿Es optimista o pesimista respecto a lo que viene para Chile el próximo año? - No soy de los que piensa que este país se va a ir por el Mapocho para

abajo. Creo que la parte social y política se va a ir ordenando, seguramente de otra manera, se van a corregir algunas cosas y todo se va a ir acomodando. Y lo mismo con la pandemia, gracias a las vacunas. - ¿Cuáles fueron los activos inmobiliarios más afectados? - Los relacionados al entretenimiento, turismo y locales comerciales. Actualmente, a pesar de estar abiertos a público, tienen aforos máximos muy reducidos, que no les permiten alcanzar el volumen de ventas necesario para cubrir sus gastos. Respecto a las oficinas, el teletrabajo aceleró la introducción de mayor flexibilidad de la jornada laboral y esto tendrá efectos permanentes, tanto en la forma como en la cantidad de metros cuadrados requeridos por persona. Esta menor densidad contribuirá a mitigar la reducción en la demanda de superficie. Las oficinas, que tenían contratos con

vencimientos en 2020 (1% de la cartera de Independencia), disminuyeron sus necesidades de espacio, renovando contratos por menores superficies y a plazos de entre tres a cinco años.

- ¿Y cómo le afectó esto al fondo Rentas Inmobiliarias?

- Para el fondo Independencia Rentas Inmobiliarias, la recaudación de los flujos de rentas alcanzó a un 97%, lo cual demuestra la solidez de la cartera de arrendatarios y la diversificación de sus negocios. El 3% restante de los flujos corresponden a contratos que fueron renegociados con distintas modalidades, como facilidades de pago de las rentas adeudadas, disminuciones de superficies, renegociación de plazos, etc.

- Pero el valor de su cuota llegó a transar con un descuento de 40% en algún momento. ¿Cómo ve eso?

- A nivel del Fondo Rentas, la mayor baja se generó entre el 18 de octubre y mediados de marzo, donde disminuyó un 40% (\$1.117). Posteriormente, desde el 16 de marzo hasta ahora, la cuota ha recuperado un valor de \$ 226, llegando a \$1.739 al 30 de noviembre, valor que equivale a 1,01 veces el valor libro. La cuota ha disminuido un 13% en 2020, comportamiento positivo frente a los REITS USA, que han bajado un 17,5%.

Planes para 2021

- ¿Qué se puede esperar en 2021 para el sector inmobiliario?

- Para 2021 el escenario no debería cambiar mucho mientras no haya sobre un 50% de población vacunada y la pandemia se mantenga con las características de este año, restringiendo la movilidad social. En este sentido, los activos de bodegaje seguirán siendo los más atractivos dentro de los activos no residenciales.

- ¿Cuáles son los planes para 2021?

- En noviembre firmamos un acuerdo por medio del cual se establece que Fondo Rentas concurrirá al aumento de capital de Bodenor Flexcenter (BFC) que significará aumentar su participación de un 40% de la sociedad a un 70%, operación sujeta a consulta de la Fiscalía Nacional Económica.

- ¿Hay otro sector que les parezca atractivo?

- Hemos estado mirando con bastante atención el tema de renta agrícola. Chile tiene fuertes ventajas y está llegando a volúmenes que pueden ameritar inversiones, con las que uno puede tener inversionistas de renta que sean dueños de los campos y operadores que sepan manejar y vender los productos. Actualmente hay un fondo público de ese tipo, “Sembrador” de LarrainVial y los otros son fondos privados. El activo en ese caso son los campos más parte de la inversión básica de riego, bodega, packing, pero siempre desde un punto de vista más pasivo. La idea es tener de contraparte gente que lo sepa manejar. Creo que ahí hay oportunidades y es algo que estamos explorando activamente.



Para 2021 el escenario no debería cambiar mucho mientras no haya sobre un 50% de población vacunada y la pandemia se mantenga con las características de este año, restringiendo la movilidad social”.

“Chile tiene fuertes ventajas en (el sector agrícola) y está llegando a volúmenes que pueden ameritar inversiones”.