

Luego que Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias concretara su aumento de participación en Bodenor Flexcenter, pasando a tomar el 70% de dicha compañía, su administradora, Independencia AGF, enfrenta un 2021 con especial énfasis en este mercado.

Todo por el boom del comercio electrónico, que destaca la administradora, llevó a que el negocio de las bodegas presente buenas tasas de ocupación y perspectivas de rentas crecientes en el corto y mediano plazo.

“Hemos buscado detectar las tendencias y mejores oportunidades inmobiliarias, rebalanceando la cartera de activos para dar a nuestros inversionistas la mejor relación rentabilidad/riesgo. Ahora lo vemos con el mercado logístico, donde estamos poniendo un énfasis importante este año y los que vienen, dado el fuerte aumento en la demanda y la buena rentabilidad que están mostrando esta clase de activos. Nuestro aumento de participación en Bodenor Flexcenter no es algo puntual, sino que un ajuste en la orientación de nuestro foco de inversión, conforme a esa



Independencia AGF pone foco en el mercado logístico por fuerte alza del e-commerce

búsqueda permanente que mencionaba”, sostuvo Juan Pablo Grez, gerente general de Independencia AGF.

Con su más reciente adquisición, el fondo Independencia Rentas Inmobiliarias controla indirectamente activos inmobiliarios orien-

tados a la renta por casi 31 millones de UF (unos US\$ 1.282 millones), los cuales se administran vía sociedades filiales inmobiliarias, siendo estas últimas de propiedad directa del fondo.

La mayor parte de los activos en Chile se ubica en la

Región Metropolitana, principalmente en Las Condes, Santiago Centro, Providencia y Pudahuel, con un porcentaje menor diversificado a lo largo del país. Los activos se componen de oficinas, locales comerciales y de servicios, centros de distribución y

bodegaje y, en menor proporción, terrenos.

Efecto en los flujos

El aumento de capital en Bodenor Flexcenter correspondió a una inversión neta de unos US\$ 170 millones, que se concretó mediante la suscripción de 40 mil acciones nuevas que llevarían al fondo a controlar dicha sociedad. Los recursos para esta transacción provinieron de un crédito bancario por 3,5 millones de UF a un plazo de cinco años bullet, más recursos propios del fondo.

Respecto del aumento de capital en Bodenor Flexcenter y de una mayor exposición en el rubro logístico, Independencia AGF estima que esta nueva inversión, la mayor realizada en toda su historia, le significará incrementar

más que el doble en el largo plazo, desde un promedio de \$ 22,5 mil millones entre 2016 a 2020.

La operación en Bodenor Flexcenter, incrementó la participación del Fondo Rentas en la industria de bodegas industriales y centros logísticos desde un 20% a un 30% (según sus cifras), con perspectivas al alza.

“Este porcentaje incluso subiría aún más en los próximos años, dado que vemos una tendencia al alza en este rubro, en el que venimos participando desde el año 2000”, sostuvo Grez.

Mencionó como fortalezas de Bodenor Flexcenter que tiene una posición de liderazgo en la industria de arriendo de bodegas y centros logísticos de clase mundial, los que incluso desarrolla bajo la modalidad de construcción a medida o “*built to suit*”.

La firma, dijo, cuenta con una superficie equivalente de 740.000 m² arrendables, una cartera de clientes con perfiles crediticios sólidos y muy bajos niveles de vacancia.

El proyecto principal de la compañía es el Parque Enea, donde está desarrollando la Fase 3, con cerca de 70 mil m².