

INFORME DEL MERCADO DE CENTROS DE BODEGAJE

1^{er} Semestre 2011

La Etapa IV del Bodenor- Flexcenter Lo Boza es el primer Centro de Bodegaje que postula a Certificación LEED con un total de 46 puntos.

Nota (1) Desvío Riesco dejó de operar como Centro de Bodegaje, por lo que el inventario se reduce en 25.443 m².

Nota (2) Inmobiliaria Renta Rebrisa S.A. determinó el uso del Centro Empresarial de Buenaventura como Inmueble de carácter Comercial, especializado en Outlet, con tiendas destinadas a marcas premium. Los Usuarios de las bodegas se trasladaron a otras locaciones, entre ellos American Logistic, los cuales instalaron sus operaciones en Bodegas FAC Lo Ruiz.

Oferta

Durante el primer semestre del 2011 ingresaron 244.920 m² de superficie de bodegas, correspondientes a 11 proyectos desarrollados por 10 operadores, de los cuales 8 son operadores que ya se encontraban en el mercado. Por otro lado se produce una disminución de 47.443 m² por el término de operaciones de 2 grandes centros: Desvío Riesco y el Centro Empresarial Buenaventura. Por lo tanto el aumento neto de la superficie es de 197.477 m², finalizando el semestre con un inventario de 2.079.561 m², correspondientes a 21 operadores (2 operadores más que y 38 Centros de Bodegajes, lo que representa un crecimiento del 10,49% con respecto al inventario a diciembre del 2010.

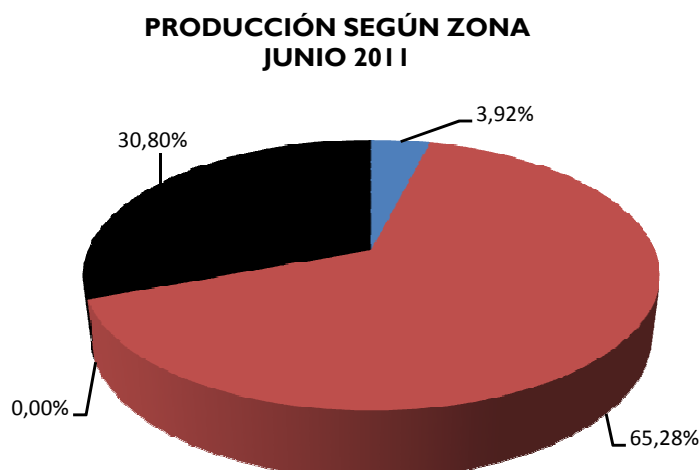
Los proyectos de operadores que estaban en el mercado son: Bodenor Flexcenter, que termina la etapa IV de su proyecto en Lo Boza; Spacioflex, con la entrega de la etapa III del Centro ubicado en Quilicura, Bodegas San Francisco, que incorpora cerca de 61.000 m² con dos de sus Centros Logísticos, el Centro Laguna Sur y el de La Farfana; Danco, que habilita su nuevo Proyecto en Miraflores; Megacentro que incorpora 11.711 m² con la habilitación de un nuevo centro en Parque Industrial Vespucio Oeste; Bodegas Integrales Premier, con su nuevo Centro en Lo Espejo, y finalmente Bodegas FAC, con su nuevo Centro de Lo Ruiz.

Cabe destacar el ingreso de 2 nuevos operadores a nuestro catastro: Mersan, con su Centro de Almacenamiento en Lo Espejo de 46.000 m² y Desarrollos Logísticos del Sur (DLS), la asociación de Inarco con Preansa, con su primera etapa en El Noviciado, Pudahuel.

La superficie ingresada durante el Primer semestre del presente año, es superior a la totalidad de la producción correspondiente al año 2010, que fue de 165.697 m².

De esta manera, se espera que finalice el año 2011 con un stock (inventario) de superficie construida de bodegas ubicadas dentro de centros de bodegaje de 2.183.036 M²

Sector	Superficie M ²
Norte	9.600
Norponiente	159.888
Centro	0
Sur	75432
Total Nueva Superficie	244.920
Desvío Riesco (Nota 1)	-25.443
C. E. Buenaventura (Nota 2)	-22.000
Total (Aumento neto)	197.477



Proyectos Futuros



Megacentro Marathon

Sup. Terreno: 40.500 m²

Sup. Útil de Bodegas: 20.675 m²

El edificio está compuesto por un gran galpón de 11.000 m², con subdivisiones que van desde los 300 m² a los 3.000 m². También cuenta con mini bodegas en el subsuelo y otras bodegas y oficinas exteriores, con la ventaja de ser independientes.



Abertis Park- Etapa II

Sup. Terreno: 18 hás

Sup. Proyecto: 90.000 m²

Sup. Construida (Etapa I): 20.000 m²

2da Etapa: 20.000 m²

Para el segundo semestre se espera ingrese al mercado de centros de bodegaje una superficie neta de al menos 103.475 m², lo que corresponde a la Etapa 4 de Spacioflex, La Etapa 2 de Abertis, el nuevo Megacentro Marathon y la ampliación de Bodegas San Francisco en Laguna Sur. Esto significa que durante el año 2011 ingresará una superficie total de 300.952 m², lo que es considerablemente superior a lo ingresado el año 2010 y un poco más del doble del promedio de los últimos 5 años que es de 126.072 m²

Con relación a los proyectos que se esperan para el próximo año, están: Las etapas 2,3 y 4 de Centro de Bodegas Pudahuel, sumando 65.000 m² a los ya construidos; la ampliación del Bodegas San Francisco en 100.000m²; las etapas III, IV y V de Danco y el desarrollo del proyecto de Cimenta en Roberto Simpson, Lo Espejo.

Cabe destacar que la totalidad de los proyectos nuevos se están concentrando para los años que vienen en la zona Sur, como San Bernardo y Lo Espejo; como también en la zona poniente, en Pudahuel, por la mayor disponibilidad de terrenos.

En la zona Poniente, particularmente en Pudahuel destaca especialmente la zona de Camino el Noviciado, donde se espera un acelerado desarrollo industrial por su reciente cambio de uso de suelo por la PDUC Urbanya, sumado al inicio de las obras de la ampliación de la calzada de Camino el Noviciado a dos pistas por lado. Destacan también su fácil acceso a la Ruta 68 y a la Costanera Norte, por lo que cuenta con rápida llegada a todas las zonas del Gran Santiago y a la costa de Valparaíso.

PROYECTOS INGRESADOS EL 1^{er} SEMESTRE 2011



Centro de Bodegaje Pudahuel (CBPI) es el primer edificio de 4, que suman un total de 84.281,6, emplazado en Camino Noviciado, Pudahuel, inserto en el PDUC Urbanya. Consta de un galpón subdividido en 8 naves de 2.000 m² aproximadamente, al cual se le implementa oficinas, baños, camarines y servicios, según las necesidades de cada cliente. Este centro posee administración en formato de condominio, lo que permite aprovechar las sinergias para disminuir los costos operacionales.

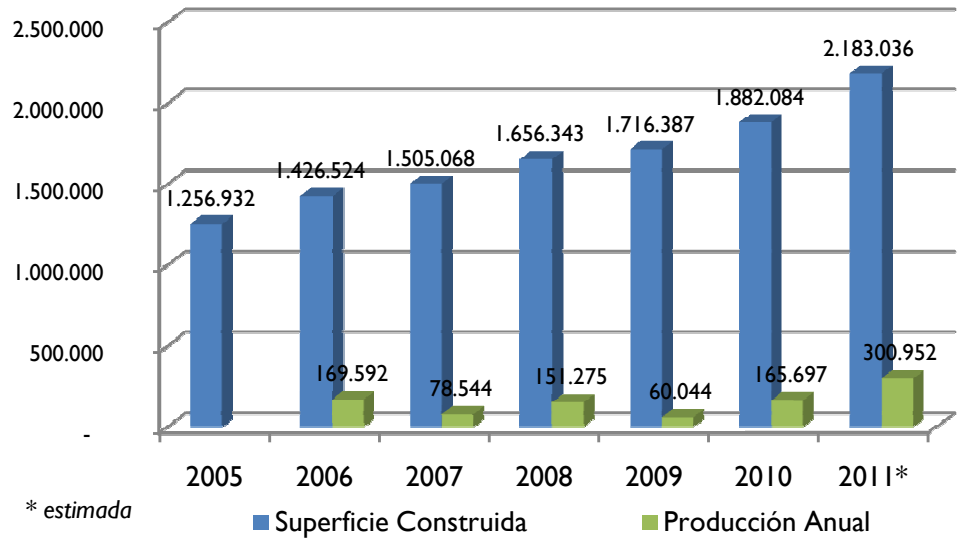


Mersan, es un proyecto emplazado en un terreno de 38 hectáreas, con 46.000 m² construidas en galpones, ubicado en la intersección de Lo Espejo con la Ruta 5 Sur. Las bodegas cuentan con amplios espacios de almacenaje y espacios para locales comerciales y oficinas, para empresas que necesitan tener todas sus instalaciones en un solo lugar. Cabe mencionar que cuenta con amplios andenes y terrenos disponibles para construir proyectos "Build to suit", bodegas especialmente construidas para una empresa.



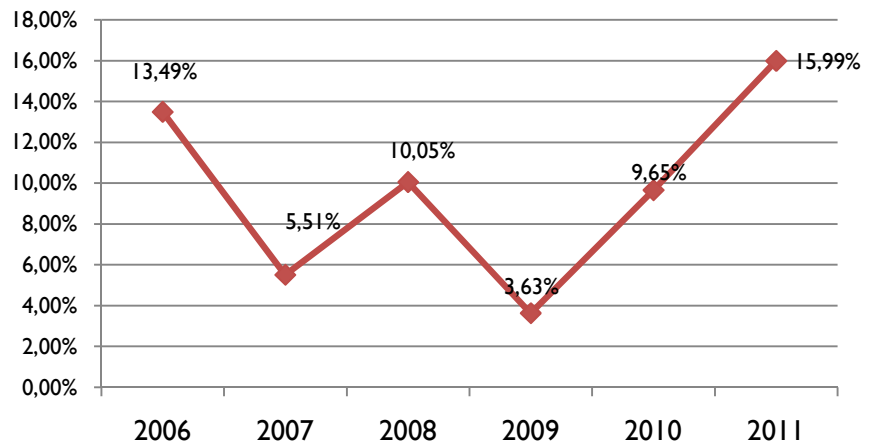
Danco amplía su superficie con un nuevo centro de bodegaje ubicado en Miraflores, próximo al aeropuerto. El proyecto consta de un total de 56.361,5 m² en 4 etapas, de las cuales ya está construida la primera etapa de 18.807 m². En esta etapa los módulos varían entre 2.500 y 4.000 m².

Evolución de la Producción Anual



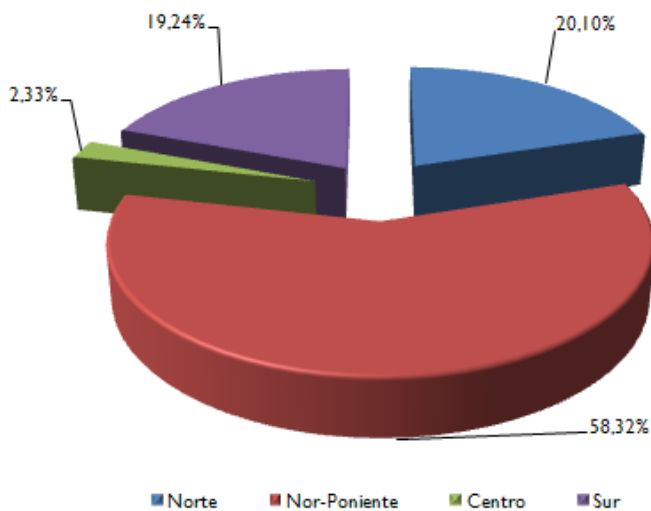
Tasa de Crecimiento Anual

Tasa de Crecimiento Producción de Bodegas



DISTRIBUCION DE SUPERFICIE SEGUN UBICACION (Junio 2011)

DISTRIBUCION GEOGRAFICA DE SUPERFICIE DE BODEGAS JUNIO 2011



Inventario a Junio 2011

	M ²	%
Norte	418.088	20,10%
Nor-Poniente	1.212.781	58,32%
Centro	48.500	2,33%
Sur	400.192	19,24%
Total	2.079.561	100,00%

Participación de Mercado

De acuerdo al criterio de selección de superficies, éstas corresponden a 21 empresas u operadores, donde Bodegas San Francisco tiene el 41,10% del mercado con una superficie de 854.700 m² en la Región Metropolitana (No se consideraron los centros de Provincia, ubicados en Antofagasta, Chillán, Temuco y Puerto Montt).

Sigue la participación de la empresa Bodenor con un 8,67% del mercado lo que corresponde a una superficie de 180.400 m², le sigue Bodenor-Flexcenter con una participación de 7,15 % del mercado que representa una superficie de 148.700 m², y Bodegas Integrales Premier con 6,66 % del mercado lo que representa una superficie de 138.500 m².

Cabe destacar que los Fondos de Inversión están aumentando su participación en centros de bodegaje, como es el caso de Cimenta ó Aurus. Lo mismo sucede con las compañías de seguro que están considerando los Centros de Bodegaje como alternativas de inversión, es el caso de Cruz del Sur, que realizó la compra de un porcentaje considerable de Flexcenter Puerto Vespucio.

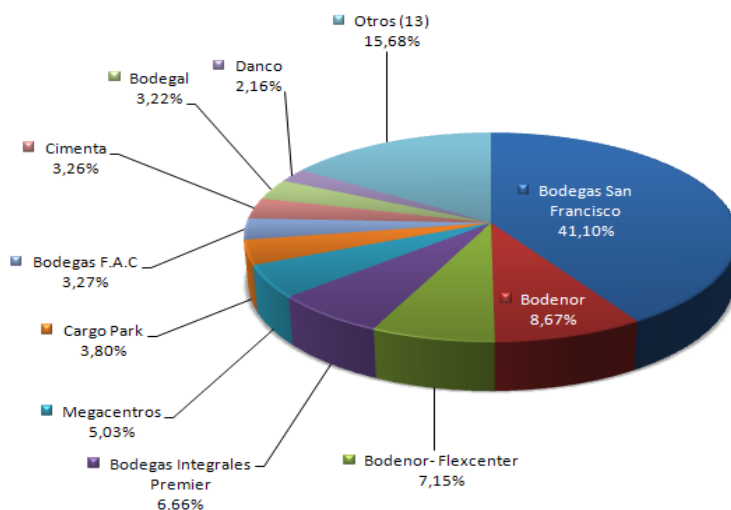
Tasa de Vacancia

La Tasa de Vacancia al primer semestre del 2011 es de 45.567 m² , lo que representa un 2,19% del inventario total. Un poco más del 50% de esta vacancia se concentra en 4 proyectos ingresados en los últimos 12 meses, entrando al mercado con las bodegas sin previa colocación.

No es posible comparar esta tasa de vacancia con la mostrada a fines de cada año, ya que la ocupación medida a fines de año es considerablemente más baja que a mediados de año, por un tema de estacionalidad de las ventas de los principales consumidores de espacios de bodegajes.

DISTRIBUCION DE SUPERFICIE SEGUN PROPIETARIO (Junio 2011)

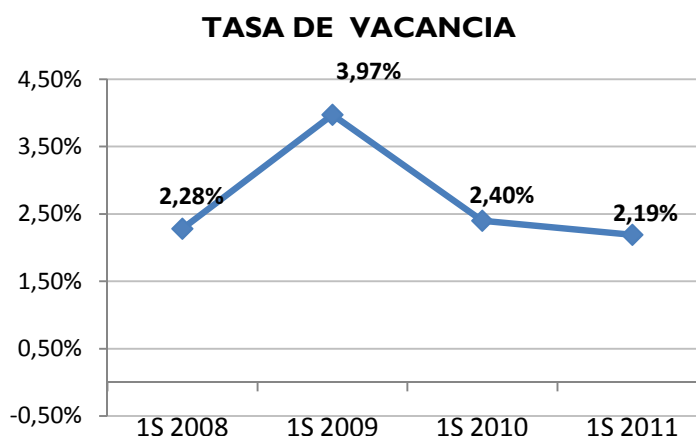
DISTRIBUCION DE SUPERFICIE DE BODEGAS SEGUN PROPIETARIO



El mercado de centros de bodegaje concentra el 62,6% de su capacidad instalada en manos de tres empresas: Bodegas San Francisco con un 41.10 % ; Bodenor con un 8,67 y Bodenor Flexcenter con un poco más del 7%.

Tasa de Vacancia

El año 2009, la tasa de vacancia mostró niveles más altos que lo acostumbrado en el mercado debido principalmente a que dos nuevos proyectos ingresaron con cero colocación, lo que no es usual en este mercado, ya que las grandes superficies se construyen por requerimientos específicos de clientes.



Precios

Los precios no han experimentado cambios con respecto a los precios mostrados a fines del año pasado. Éstos varían de acuerdo al espacio arrendado (M^2) y plazo del Contrato. En promedio, el rango de precios de arriendo de bodegas fluctúa entre 0.10 UF/ M^2 y 0.14 UF/ M^2 . Cuando se arriendan grandes superficies (sobre 5.000 M^2 se pueden obtener precios de 0,09 UF/ M^2 . El precio al cual se hace referencia, incluye sólo lo que es arriendo de espacio y no se incluyen servicios como los de oficina, que algunos Centros poseen y se cobran en forma independiente, tampoco los gastos comunes.

Todos los servicios adicionales que entrega el centro de Bodegaje se cobra de manera independiente.

Para mayor información, contactar a
Alejandro Reitze
Gerente División Industrial
Lorena Tapia
Gerente Desarrollo y Estudios

GPS Global Property Solutions

Av. Bicentenario 3883, Of. 702
Vitacura.
Santiago – Chile
Fono: (56 2) 489 9000
Fax: (56 2) 489 9001
Email: info@gpsproperty.cl
www.gpsproperty.cl

Catastro: Para el catastro de Centros de Bodegaje, además de las característica técnicas que se deben cumplir para ser considerado un centro de bodegaje y no un condominio ó conjunto de bodegas aisladas, se han considerado a los operadores que poseen una superficie construida total superior a 20.000 m^2 (ya sea en una ubicación o varias) y/o los operadores cuyo proyecto de superficie sobrepasa los 20.000 m^2 .