

Apuntan a bajar el ratio de su deuda financiera neta

ANGELINI RECARGA SU APUESTA POR MEGACENTRO: menos deuda, foco en Chile y Perú y centrarse en su *core* de bodegaje

La sociedad Siemel pasará a ser el principal accionista, luego de acordar la compra de otro 10% de la compañía inmobiliaria a la dupla Besomi-Eguiguren. Los controladores del grupo Ebcō, por su parte, preparan un aumento de capital en su constructora; en total aunarán unos \$50.000 millones para emprender nuevos proyectos. • MARÍA JOSÉ TAPIA

Fueron los fundadores los que dieron el puntapié inicial. Hernán Besomi se acercó a Inversiones Siemel —sociedad matriz del grupo Angelini— para ofrecerles elevar su participación en la empresa RedMegacentro, controlada actualmente por el Grupo Ebcō, que lideran Besomi y Germán Eguiguren. Siemel ya había manifestado su intención de aumentar su propiedad en la compañía de bodegas, que hoy ronda el 23%. La oferta de Besomi implicaba venderles hasta un 10%.

Las conversaciones fueron ágiles, no hubo asesores externos, dado que los Angelini conocían bien la compañía, sin perjuicio de que siempre han sido asesorados por los abogados de Portaluppi, Guzmán y Bezanilla en los aspectos legales y por SerCor en las valorizaciones.

“Evaluamos nuestra inversión en RedMegacentro en un contexto de largo plazo, nos gusta la industria de la renta industrial y especialmente su modelo de negocios”, señalan en Siemel. Y agregan: “Es una compañía líder en la industria de centros

logísticos y de bodegaje industrial, con un modelo de negocios exitoso y soluciones que son efectivas y apreciadas por nuestros clientes”.

El grupo Angelini ingresó a Megacentro en 2018, adquiriendo el 22,14% vía un aumento de capital, por el cual pagaron del orden de US\$ 123 millones. El valor del nuevo 10% que compran ahora sumaría unos US\$ 42,3 millones, considerando el 10% de un capital accionario total de 763.142.177 a \$549,18 por acción. “El precio ofrecido es menor al de las últimas transacciones, en parte por la realidad de tasas de descuento y el nivel de actividad económica en el que actualmente se desenvuelve RedMegacentro y la industria en general”, confirmaron en Siemel. De hecho, el fondo de inversiones Link entró a la empresa en 2021 y pagó US\$ 106 millones por el 14%, valorizando la firma en cerca de US\$ 750 millones.

Hasta ahora, el Grupo Ebcō controla —a través de unas siete sociedades— el 31% de la compañía, que dispone de 1.876.910 metros cuadrados arrendables: 1.607.313 m² en Chile, 210.218 m² en Perú y 59.379 m² en EE.UU. Si se aprueba la operación —siguiendo cláusulas del pacto de accionistas—, descendrían a casi 22%, y Siemel quedaría como accionista principal con el 33%.

Luego de un crecimiento acelerado y el ingreso de grandes fondos de inversión, hubo un quebrío público entre los entonces socios y con miras a profesionalizar más la compañía, algunos accionistas dejaron sus cargos ejecutivos. Así fue como Luis Felipe Lehuedé renunció a la gerencia general a mediados de 2022, asumiendo como director. Fue reemplazado por el ex Parque Arauco, Claudio Chamorro. Y el abogado Sergio Urrejola —quien en abril de 2022 había cuestionado las operaciones entre partes relacionadas entre Megacentro y Ebcō— vendió su participación en 2023 y dejó la mesa, siendo reemplazado por Alfredo Moreno.

Esas diferencias quedaron hoy atrás, confirman los socios. “Actualmente existe un acuerdo total a nivel de directorio respecto de los objetivos que hemos trazado en un plan estratégico que estamos implementando, hemos fortalecido nuestra estructura y robustecido los gobiernos corporativos, necesarios para una empresa de este tamaño y con el tipo de accionistas que participan de la propiedad”, explican en Siemel.

El plan estratégico apunta a reducir deuda y vender activos como Megafriō —en proceso de enajenación—, MegaArchivos y HQB, para concentrarse en su negocio principal: centros de bodegaje tipo A, tanto en *built to suit* —centros fabricados a la medida del cliente— como en bodegas flex, en Chile y Perú. “Ahí estará nuestro foco y no descartamos desprendernos de negocios que no caen en esa definición”, explican. Estados Unidos, que fue una de sus grandes

apuestas, no está hoy entre los focos, de hecho Rentas USA aporta el 1% del Ebitda y un 3% de sus ingresos a marzo.

“RedMegacentro está en un proceso de optimización del balance, consistente en la reducción de deuda y su costo, y de venta de activos prescindibles, que a la fecha ha mostrado avances concretos y confiamos va a ser exitoso”, señalan en Siemel. Y agregan: “En el último tiempo hemos colocado bonos por 2 millones de UF en condiciones favorables, lo que nos permite reducir el costo financiero, asociado a mejoras en la clasificación de riesgo”.

Los objetivos apuntan a alcanzar niveles de deuda financiera neta sobre Ebitda en niveles de 8 veces al 2025, rango adecuado para las empresas líderes de esta industria en el mundo. Al tercer trimestre, el ratio era de 11,84 veces.

Ebcō: capitalización por \$50.000 millones

En Siemel aseguran que este aumento en su participación no implicaría cambios en el directorio ni en la presidencia. “Hernán Besomi tiene un rol muy relevante en el directorio de la compañía, con un conocimiento profundo de la industria”, dicen.

Besomi también preside Ebcō y en su di-

rectorio participan, se lee en su web, Germán Eguiguren, Felipe Joannon y Luis Alberto Letelier. Las áreas principales de la compañía son construcción e inmobiliaria.

Fuentes tanto explican que el interés por vender parte de Megacentro está en invertir en “importantes oportunidades de negocios” para Ebcō —como la compra de “La Poza” en Pucón—, y dejar sus resultados en una posición favorable de cara al cie-

rre de 2024 y 2025.

A los recursos que sumarán con la venta del 10%, se agregarán un aumento de capital. En total aunarán unos \$50.000 millones para potenciar todas sus áreas.

Grupo Ebcō tiene un backlog de más

de 30 millones de UF y contratos en ejecución por 35 millones de UF. Esperan que el próximo año tengan uno de los mejores resultados de su historia.

El plan se desarrolla en medio de una nueva etapa, que involucra sumar a las nuevas generaciones en cargos de mayor responsabilidad. Tras 16 años en la compañía, Marco Besomi —hijo de Hernán— asumió la gerencia general de Ebcō. Los hijos de Germán Eguiguren también se han ido incorporando, en una sucesión que se venía trabajando hace algunos años.

Los fundadores seguirán en el directorio, pero tomando un rol menos ejecutivo.

Apuesta por renta industrial

A septiembre, los ingresos de Megacentro aumentaron 5,4%; sin embargo, sus utilidades se redujeron un 39%. “Este año hay mayor gasto financiero, pero nos estamos haciendo cargo de ese asunto, a lo que se suman otros impactos contables no recurrentes”, confirman en Siemel.

Subrayan, eso sí, que un tema complejo es el alza sostenida de las contribuciones y sobretasas, “un problema tremendamente importante para el sector inmobiliario que creemos se ha discutido poco”.

Si bien este sector ha sufrido el impacto del alza de tasas y el menor crecimiento de la economía, en Siemel destacan que la renta industrial ha sido por lejos el sector menos afectado del rubro. Aunque en el último tiempo —agregan— observan aumentos en las tasas de vacancia en el negocio de bodegaje industrial, lo que es esperable en un ambiente de bajo crecimiento económico. “Los ciclos son parte del negocio, pero somos optimistas de la evolución futura de la compañía. En el caso particular de RedMegacentro, nos ubicamos con vacancias bastante menores que el promedio de la industria, especialmente en nuestro negocio principal que son las bodegas *built to suit y flex*”.

En el grupo Angelini confirman que la estrategia planteada sigue adelante, definida y acordada a nivel del directorio. “Esperamos poder aumentar nuestra participación en RedMegacentro, de acuerdo con el proceso establecido. Si otros accionistas expresaran su intención de vender, se analizará en su debido momento”, subrayan. Por el momento, los Ebcō al menos no prevén enajenar más porcentaje.



Roberto Angelini,
vicepresidente del
directorio de
Inversiones Siemel.

JOSÉ ALVILAR



Hernán
Besomi,
presidente de
Megacentro
y socio de
Ebcō.