

Compañía presenta una superficie arrendable de 956.989 m²

Santiago, 21 de agosto de 2025

Instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación ¹
Líneas de bonos		AA
Bonos	BBODE-A	AA
Bonos	BBODE-B	AA

Humphreys clasifica en “Categoría AA” las líneas de bonos y bonos de Bodenor Flex Center S.A.

Humphreys decidió clasificar en “Categoría AA” las líneas de bonos y bonos de **Bodenor Flex Center S.A. (Bodenor Flexcenter)**. La tendencia se calificó en “Estable”.

El proceso de clasificación se enmarca en la inscripción y colocación de las series A y B con cargo a la línea N°1.224. El monto máximo total para colocar es de UF 1.500.000 dividido entre ambas series. La serie A devengará una tasa de interés de un 3,40% anual y vencerá el 15 de agosto de 2032; mientras que la serie B tiene una tasa de 3,60% y vencerá el 15 de febrero de 2035. El objetivo de la colocación es el refinamiento de pasivos por UF 1.000.000 y UF 500.000 para financiamiento de proyectos.

Dentro de los principales fundamentos, que sustentan la clasificación de **Bodenor Flexcenter** en “Categoría AA”, destaca la capacidad de generación de flujos que presentan los activos de la sociedad, lo que permite que sus inmuebles de renta se valoricen en torno a 3,27 veces el valor de la deuda financiera. A ello, se suma que los arrendatarios primordiales son empresas con adecuada o elevada solvencia o, en su defecto, entidades cuya importancia relativa es muy reducida en el contexto del total de ingresos del emisor, dado que presenta una gran atomización de arrendatarios (el principal arrendatario representa solo un 7% de los ingresos) y gran diversidad en el rubro de estos.

Otro aspecto que se destaca son las características propias del negocio, las que, una vez que se materializan las inversiones, permiten que el flujo de caja operacional de la empresa sea elevado en relación con su nivel de ingresos (el margen NOI es de 73,76% promedio los últimos tres cierres anuales). Junto a lo anterior, se debe considerar que, a medida que se van incorporando más propiedades arrendables se atenúa los efectos que se pueden generar por el debilitamiento de una fuente de ingresos en particular, lo que debiera de reafirmarse a medida que entren en operación nuevos inmuebles a la cartera de propiedades.

¹ Metodologías aplicadas: Metodología Clasificación de Riesgo Corporaciones (29-02-2024) y Metodología Clasificación de Riesgo Empresas Concesionarias (29-02-2024).

Además, la clasificación se ve favorecida por la experiencia que posee en el desarrollo y arriendo de bodegas y centros de distribución.

Desde otra perspectiva, la clasificación de riesgo se ve limitada por el hecho de que la sociedad requiere hacer inversiones relevantes en activos fijos para mantener un crecimiento orgánico en el futuro, las cuales son financiadas —en general— por una mezcla de deuda y flujos de efectivo generados por el arriendo de propiedades. En este sentido, la ejecución de proyectos no exitosos o menos rentables que los existentes podría deteriorar la relación actual entre capacidad de generación de flujos del emisor y sus obligaciones financieras (sin desconocer que el crecimiento de la capacidad instalada tiende a disminuir los efectos de nuevos proyectos).

El proceso de evaluación también incorpora el alto nivel de competencia en el sector en que se desenvuelve la compañía, lo que puede generar, en el mediano-largo plazo, presiones en el precio de arrendamiento de cada local.

Cabe destacar que la sociedad cuenta con pólizas de seguros con Continental que cubren incendio, sismos, pérdidas de entradas por arriendo y otros siniestros. Así como también cuenta con una póliza de seguro de responsabilidad civil general con Continental y Starr Insurance Chile.

La tendencia se clasifica en “*Estable*” debido a que no se observan cambios en el corto plazo que afecten la clasificación.

Para mejorar la clasificación es necesario que se diversifique más la distribución geográfica de las propiedades y/o que se incremente el nivel de NOI en relación con los pasivos financieros. Por otra parte, para la mantención de la categoría de riesgo se espera que no sucedan bajas relevantes en los niveles de ocupación y/o canon de arriendo, riesgo aminorado por la existencia de contratos de mediano y largo plazo con empresas, por lo general, de adecuada solvencia.

En el ámbito ASG, **Bodenor Flexcenter** posee una política enfocada a entregar energía 100% renovable a sus clientes, y ha ido avanzando en la instalación de paneles solares en uno de sus centros. Adicionalmente, participa activamente con fundaciones, actividades de voluntariado y capacitaciones a los colaboradores.

Bodenor Flexcenter es una sociedad perteneciente al Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, Inversiones Familia Picó e inversiones Familia Fantoni y Briseño, especializada en el negocio de desarrollo y arriendo de bodegas y centros de distribución con más de 20

años de experiencia y una fuerte presencia en Santiago, con modalidad de condominio y *build to suit*.

Al cierre de junio de 2025, **Bodenor Flexcenter** generó ingresos por \$ 35.186 millones y registró una deuda financiera por \$ 271.895 millones, una superficie arrendable de 956.989 m² entre oficinas, bodegas y servicios, contabilizados en UF 23,02 millones aproximadamente. A la misma fecha, presentó una ocupación consolidada de un 99,4%.

Ignacio Muñoz Quezada

Jefe de analistas

ignacio.munoz@humphreys.cl

Hernán Jiménez Aguayo

Gerente de riesgo

hernan.jimenez@humphreys.cl