

Uno de los principales
operadores de bodegas y centros
de distribución a nivel nacional

Santiago, 08 de agosto de
2025

Humphreys ratifica clasificación en “Categoría AA-” con tendencia “Estable” para las líneas de bonos de RedMegacentro S.A.

Humphreys decidió mantener clasificación en “Categoría AA-” para las líneas de bonos de **RedMegacentro S.A. (RedMegacentro)**. Asimismo, la perspectiva de clasificación se mantuvo en “Estable”.

Dentro de los principales argumentos, que sustentan la clasificación de **RedMegacentro** en “Categoría AA-”, destaca la capacidad de generación de flujo que presentan los activos de la sociedad, lo que le permite enfrentar escenarios de estrés financiero y económico de alta exigencia en línea con los parámetros aplicados usualmente por **Humphreys** para la clasificación asignada.

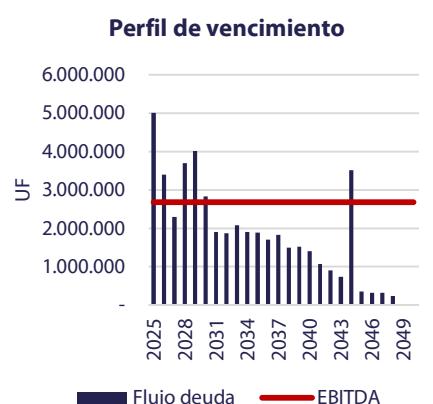
En los hechos, a marzo 2025, los inmuebles de renta de la compañía se valorizan en torno a 1,58 veces el valor de la deuda. Adicionalmente, se considera la adecuada solvencia de sus principales arrendatarios, y que a su vez la importancia relativa de cada uno de ellos es muy reducida respecto al total de ingresos del emisor, dado el elevado grado de atomización por arrendatarios (el principal representa solo un 5,7% de los ingresos), la diversidad por rubro, la duración de los contratos y la renovación de estos.

Otro aspecto que favorece a la clasificación, 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 con relación a su nivel de ingresos (el margen NOI promedio los últimos tres cierres anuales es de 49,6%). Se debe considerar que a medida que se incorporan nuevas propiedades arrendables, se atenúan los posibles efectos que se pueden generar por el debilitamiento de una fuente de ingresos en particular, lo que debiera de reafirmarse a medida que entran en operación nuevos inmuebles a la cartera de propiedades.

Como elemento adicional, la clasificación se ve favorecida por la experiencia que posee en la industria, con más de 30 años de operación, lo cual le ha permitido generar un modelo de negocios con propensión a la diversificación geográfica de ingresos y flujos, en términos de arriendo y desarrollo de bodegas y centros de distribución.

Por otra parte, la clasificación de riesgo se ve limitada por el hecho que el negocio de la sociedad implica 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

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



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).

Otro elemento considerado en la clasificación de riesgo está asociado al riesgo propio y particular de cada una de sus filiales, así como son las inherentes diferencias entre las legislaciones nacionales e internacionales y la exposición al tipo de cambio, estimando que algunas de las filiales perciben sus ingresos en una moneda distinta a la nacional, pudiendo, eventualmente, generar un descalce de moneda (se incluye el hecho que las economías donde opera la compañía exhiben un riesgo soberano distinto al de Chile).

Adicionalmente, **Humphreys** identifica como uno de los riesgos la estructura de pago de la deuda de la compañía, dado que, de mantenerse el nivel de EBITDA actual, se generaría presiones que podrían requerir la refinanciación de dicha deuda o la eventual enajenación de activos para su servicio. Si bien los activos que posee **RedMegacentro** ofrecen acceso potencial a diversas fuentes de financiamiento, la clasificación de riesgo podría verse afectada por el tiempo que tome concretar dichos recursos, especialmente ante posibles descalces entre los flujos proyectados y las obligaciones financieras. En este contexto, la clasificadora se mantiene atenta al proceso de refinanciamiento relacionado con el vencimiento de deuda previsto para diciembre de 2025, correspondiente principalmente a un préstamo bancario por aproximadamente USD 94 millones vinculado a un activo ubicado en Perú. De acuerdo con la información entregada por la compañía, se proyecta cumplir con dicho pago mediante la venta de un activo en el mismo país y su correspondiente refinanciamiento. **Humphreys** continuará monitoreando este proceso, evaluando cómo las condiciones y los plazos asociados podrían influir en la clasificación de riesgo.

RedMegacentro S.A. es una sociedad que pertenece a Inversiones Siemel S.A. (26,6%), Fondo de inversión Link – Inmobiliario I (17,7%), Inversiones Patagual, (15,3%), Eguiguren Besomi Construcciones Spa. (9,6%), entre otros. Especializada en el negocio de desarrollo y arriendo de bodegas y centros de distribución con más de 30 años de experiencia, con presencia a lo largo de todo Chile, Perú y Estados Unidos, con modelo de negocios segmentado en Megacentros, Minibodegas y Núcleos.

En materia de ESG, **RedMegacentro** es una compañía re-certificada como Empresa B, gracias a sus altos estándares en aspectos ambientales y sociales. Además, han logrado la certificación en la norma ISO 50.001, que reconoce su eficiencia en la gestión energética. A finales de 2024 comenzaron la implementación del sistema de gestión ambiental con la norma ISO 14.001, con el objetivo de una gestión eficiente los aspectos ambientales.

Diego Tapia Zárate

Analista de riesgo
 diego.tapia@humphreys.cl

Ignacio Muñoz Quezada

Jefe de analistas
 ignacio.munoz@humphreys.cl