

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

Santiago, 14 de julio de 2026

Instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación ¹
Líneas de bonos		AA-
Bonos	BRMEG-D	AA-
Bonos	BRMEG-F	AA-
Bonos	BRMEG-I	AA-
Bonos	BRMEG-J	AA-

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 de los activos de la sociedad, con un margen NOI que se expandió a 56,3% al cierre de 2025 y a 58,0% en el primer trimestre de 2026, 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.

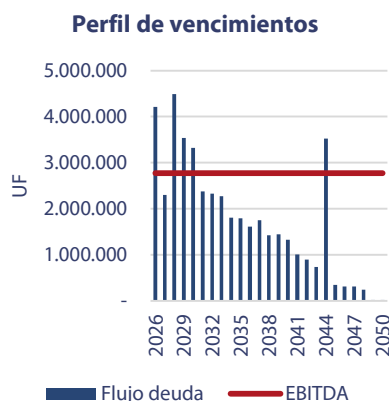
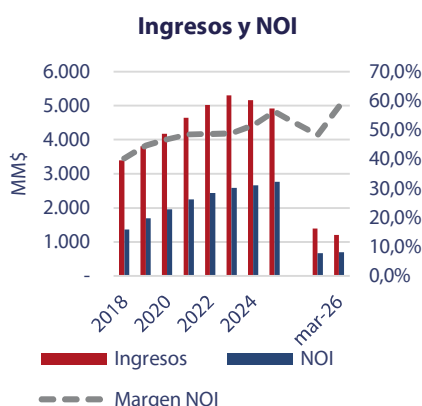
En los hechos, a marzo de 2026, los inmuebles de renta de la compañía se valorizan en torno a 1,66 veces el valor de la deuda. Adicionalmente, se considera la adecuada solvencia de sus principales arrendatarios, y que a su vez la importancia relativa de cada uno de ellos es muy reducida respecto al total de ingresos del emisor, dado el elevado grado de atomización por arrendatarios (el principal arrendatario representa solo un 5,5% de los ingresos, distribuidos entre más de 8.000 clientes), 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 de los últimos tres cierres anuales es de 52,2%). 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 reafirmarse a medida que entren 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 de 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

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



Marcelo Marambio Llanco

Analista de riesgo

marcelo.marambio@humphreys.cl

Savka Vielma Huaiquiñir

Jefe de analistas

savka.vielma@humphreys.cl

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 nivel de competencia en los segmentos operativos en que se desenvuelve la compañía, lo que puede generar, en el mediano-largo plazo, presiones en el precio de sus arriendos.

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 de 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 generarían 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.

En materia ASG, **RedMegacentro** destaca por su recertificación como Empresa B, lo que refleja la incorporación de estándares ambientales y sociales en su gestión. Además, cuenta con certificación ISO 50.001 en gestión energética e ISO 14.001 en gestión ambiental.

La perspectiva de la clasificación se califica en “*Estable*”, por cuanto en el mediano plazo no se visualizan cambios de relevancia ni en los riesgos que afectan a la compañía.

RedMegacentro acumula más de 30 años de experiencia en el desarrollo y arriendo de bodegas y centros de distribución, con presencia en Chile, Perú y Estados Unidos. Su modelo se segmenta en Megacentros, Minibodegas, oficinas y locales comerciales, con foco estratégico en rentas inmobiliarias industriales tras la venta de sus unidades de logística y frío.

A diciembre de 2025 los ingresos alcanzaron \$ 195.092 millones. A marzo de 2026, **RedMegacentro** registró ingresos por \$ 48.130 millones, EBITDA de \$ 27.830 millones (+2,9% interanual) y utilidad de \$ 20.002 millones (+132,6%), con activos por \$ 2,33 billones, deuda financiera por \$ 1,23 billones y una superficie arrendable de 1.903.583 m².