

Compañía presenta una superficie arrendable equivalente de 971.407 m².

Santiago, 23 de septiembre de 2026

Humphreys mantiene en “Categoría AA” la clasificación de bonos de Bodenor Flex Center S.A.

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

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 3,4 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 EBITDA es de 76,07% promedio los últimos tres cierres anuales). Junto a lo anterior, se debe considerar que, a medida que se van incorporando más propiedades arrendables se atenúan los 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.

Además, la clasificación se ve favorecida por la experiencia que posee la empresa en 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 términos generales 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

Instrumentos clasificados:

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

¹ Metodologías aplicadas: Metodología Clasificación de Riesgo Corporaciones (25-08-2026) y Metodología Clasificación de Riesgo Empresas Concesionarias (25-08-2026).

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 centro.

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 exista una mayor diversificación de la distribución geográfica de las propiedades y/o que se incremente el nivel de EBITDA 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, Nueva Inversiones Santiago SpA, Bodegas del Norte, BBS Investment S.A. y Asesoría e Inversiones Panamericana Norte, especializada en el desarrollo y arriendo de bodegas y centros de distribución, con más de 20 años de experiencia y una fuerte presencia en Santiago, bajo modalidades de condominio y *build to suit*.

En el primer semestre de 2026, **Bodenor Flexcenter** generó ingresos por \$ 36.737 millones y registraba al cierre del período una deuda financiera por \$ 309.163 millones, una superficie arrendable equivalente de 971.407 m² entre oficinas, bodegas y servicios, contabilizados en aproximadamente UF 24,6 millones. A la misma fecha, presentaba una ocupación consolidada de un 99,6%.

Savka Vielma Huaiquiñir
Jefe de analistas
savka.vielma@humphreys.cl

Hernán Jiménez Aguayo
Gerente de riesgo
hernan.jimenez@humphreys.cl