	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
8-08-25	AA	Estables
Línea Bonos 1224, 1225 - A, B, Linea		
8-08-25	AA	Estables

FELLER RATE CLASIFICA "AA/ESTABLES" LA SOLVENCIA Y LAS LíNEAS DE BONOS DE BODENOR FLEX CENTER.

13 AGOSTO 2025 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate clasificó en "AA" la solvencia y las líneas de bonos, en proceso de inscripción, de Bodenor Flex Center S.A. Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

La clasificación asignada refleja un perfil de negocios "Satisfactorio" y una posición financiera "Sólida".

Bodenor Flex Center se especializa en el desarrollo de proyectos de renta industrial, con un enfoque en parques logísticos de distintos tamaños y en centros de distribución, bajo el formato ***built-to-suit***. En los últimos años, ha mantenido una estrategia dirigida al crecimiento de su capacidad a nivel nacional, diversificando su red de parques logísticos y con foco en ser un aliado estratégico para sus clientes. Dicho plan generó que la superficie arrendable de la entidad se incrementara desde los 743.076 m^2 en 2020 hasta los 956.989 m^2 a fines de 2024 (803.790 m^2 de bodegas y 61.280 m^2 de oficinas ponderadas en 2,5 veces).

Al primer semestre de 2025, los ingresos de la compañía evidenciaron un incremento interanual del 20,1%, situándose en los $35.186 millones, debido a la incorporación de superficie durante los últimos periodos con un alto nivel de ocupación. Asimismo, la generación de Ebitda alcanzó los $27.929 millones, mostrando un aumento del 22,4%, ante el avance en ingresos y una mayor dilución de costos.

Durante el periodo evaluado, la entidad ha mantenido márgenes elevados, reflejando tanto las características de la industria de renta industrial como su estrategia activa de recolocación, expansión de superficie y control de costos. Estos factores han permitido mantener un margen Ebitda promedio del 76,8% entre 2017 y 2024, alcanzando un 79,4% al primer semestre de 2025.

En los últimos años, la compañía ha realizado un relevante plan de crecimiento, el cual se ha solventado principalmente por una combinación de flujos de la operación, aportes de los accionistas -principalmente por cuentas por cobrar- y endeudamiento financiero. Esta estrategia ha resultado en que el stock de deuda financiera ajustada se incremente desde los $132.146 millones en 2018 hasta los $295.196 millones a junio de 2025.

La base patrimonial ha mantenido una tendencia relativamente creciente, a pesar del alto nivel de reparto de dividendos, el que se condiciona a la totalidad de la utilidad operacional menos el pago de impuestos y gastos financieros. En particular, esta pasó desde los $172.134 millones en 2018 hasta los $433.422 a fines de 2024 ($374.861 millones en 2023). Esto último considera un incremento relevante producto de tasaciones y variación de la UF en propiedades de inversión, alcanzando los $64.152 millones.

A contar de 2018, el leverage financiero se ha mantenido por debajo de la 1 vez, alcanzando las 0,6 veces a fines a junio de 2025.

Por su parte, los indicadores de cobertura han permanecido acorde con su categoría de riesgo, a pesar del plan de inversiones. Así, a junio de 2025, el ratio de deuda financiera ajustada neta sobre Ebitda alcanzó las 5,3 veces, mientras que el Ebitda sobre gastos financieros se mantuvo en las 5,4 veces.

Actualmente, la compañía se encuentra en proceso de inscripción de dos nuevas líneas de bonos por un monto máximo de UF6 millones cada una, con una duración de 10 años y 30 años, respectivamente. Los fondos por recaudar serán utilizados, principalmente, para el refinanciamiento de pasivos financieros y el plan de inversión en curso.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Considera la expectativa de Feller Rate de que la empresa mantendrá un alto nivel de ocupación de sus principales activos y una adecuada rentabilización de su plan de inversiones, de tal forma de presentar niveles de generación en los rangos previstos. Además, se espera que la empresa registre una conservadora política financiera, tomando en cuenta su actual plan de inversiones, cuyas necesidades financieras sean cubiertas mediante una combinación entre generación propia y deuda financiera.

En particular, se espera que el indicador de deuda financiera neta sobre Ebitda se mantenga por debajo de las 6,0 veces, y el Ebitda sobre gastos financieros, por sobre las 4,0 veces.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría dar como consecuencia de un deterioro estructural de sus indicadores crediticios ante políticas financieras más agresivas o condiciones de mercado más complejas, que resulten en cambios en la calidad crediticia de sus locatarios y en los niveles de vacancia por sobre lo considerado en el escenario base.

ESCENARIO DE ALZA: Se considera poco probable en el corto plazo.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Felipe Pantoja – Analista principal

José Manuel Escalona – Analista secundario

Nicolás Martorell – Director Senior

Contacto: Paloma Iturrieta - Tel. 56 2 2757 0400

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor si no que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad