	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
31-08-26	AA	Estables
8-08-25	AA	Estables
Línea Bonos 1224, 1225 - A, B, Linea		
31-08-26	AA	Estables
8-08-25	AA	Estables
Línea Bonos 1224, 1225 - C, D		
31-08-26	AA	Estables
7-07-26	AA	Estables

FELLER RATE CONFIRMA EN "AA" LA SOLVENCIA Y LAS LíNEAS DE BONOS DE BODENOR FLEX CENTER. PERSPECTIVAS "ESTABLES".

4 SEPTIEMBRE 2026 | SANTIAGO, CHILE

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

La clasificación "AA" asignada a Bodenor 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 ha generado que la superficie arrendable de la entidad se incremente desde los 743.076 m^2 en 2020 hasta los 971.407 m^2 a fines de 2025 (810.587 m^2 de bodegas y 64.328 m^2 equivalentes de oficinas).

Al primer semestre de 2026, los ingresos de la compañía crecieron en un 4,4% interanual, situándose en los $36.737 millones, impulsados principalmente por el aumento en los ingresos por arriendos, debido al inicio de la facturación a los clientes de la Nave 15 A del Parque Logístico Fase 2. En tanto, los costos operacionales disminuyeron en 5,2%, debido a una reducción en los seguros generales y en los gastos por mantención general, mientras que los gastos operacionales se incrementaron en 3,7%.

Asimismo, la generación de Ebitda alcanzó los $29.700 millones, con un aumento del 6,3% respecto de junio de 2025, gracias al avance en ingresos y a una mayor dilución de costos; mientras, el margen Ebitda alcanzó un 80,8% (79,4% en igual periodo del año anterior).

El negocio de renta industrial entrega una mayor predictibilidad en términos de recaudación, dada la ocupación y duración de sus contratos. Entre 2017 y 2025, el FCNOA promedió $38.307 millones. A junio de 2026, disminuyó levemente a $26.254 millones, debido a mayores pagos de impuestos a las ganancias. Descontando dicho efecto, el flujo presenta un crecimiento del 6,2% interanual.

Así, el indicador de cobertura de deuda financiera ajustada sobre FCNOA se ha mantenido por encima del 15% en los últimos años, alcanzando un 17,7% a diciembre de 2025 y 16,8% al primer semestre de 2026.

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 —básicamente 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 $321.266 millones a junio de 2026.

A fines de 2025, la base patrimonial se situó en los $490.476 millones, asociado a mayores resultados de última línea, alcanzando los $93.480 millones (+38,4% anual), dado el mayor valor por tasación de las propiedades de inversión, lo que permitió compensar el reparto de dividendos del periodo. A junio de 2026, la base patrimonial se mantuvo relativamente estable, situándose en $488.935 millones (-0,3% respecto a cierre de 2025, debido a reparto de dividendos).

A contar de 2018 el ***leverage*** financiero ajustado se ha mantenido por debajo de la 1 vez, alcanzando las 0,7 veces a fines de junio de 2026 (0,6 veces en 2024 y 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 2026, el ratio de deuda financiera neta ajustada sobre Ebitda alcanzó las 5,3 veces, mientras que el Ebitda sobre gastos financieros se mantuvo en las 5,2 veces.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate espera que la empresa mantenga un alto nivel de ocupación de sus principales activos y una adecuada rentabilización de su plan de inversiones. Además, se espera que 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; de tal forma que los indicadores de cobertura permanezcan en rangos en línea con lo esperado para su clasificación.

ESCENARIO DE ALZA: Se considera poco probable en el corto plazo. No obstante, podría gatillarse ante un mayor fortalecimiento de su posición financiera dentro de su categoría, asociado a una mayor proporción de activos libres de garantías, que contribuya a mejorar sus niveles de liquidez, así como a una mayor robustez financiera respecto del escenario base.

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.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Paloma Iturrieta F. – Analista principal

Esteban Sánchez – 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