

BODENOR FLEXCENTER S.A.

Estados Financieros Intermedios

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y el ejercicio
terminado al 31 de diciembre de 2024 (auditado)

Contenido:

Informe de Revisión del auditor Independiente
Estados Intermedios de Situación Financiera Clasificados
Estados Intermedios de Resultados por Función
Estados Intermedios de Resultados Integrales
Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio
Estados Intermedios de Flujos de Efectivo, método directo
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
AL 31 de MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (AUDITADO)
(Cifras en miles de pesos chileno - M\$)

	Nota N°	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	17.413.922	5.980.257
Otros activos no financieros corrientes	9	1.050.342	1.271.113
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	10	5.379.903	5.853.022
Activos por impuestos corrientes, corrientes	11 a)	<u>3.834.082</u>	<u>2.953.726</u>
Activos corrientes totales		<u>27.678.249</u>	<u>16.058.118</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar no corrientes	10 c)	581.842	677.476
Otros activos financieros, no corrientes	12	112.226	110.198
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	270.096	270.096
Propiedades, planta y equipo	14	20.157.253	17.574.800
Propiedad de inversión	15	848.217.570	837.805.812
Activos por derecho de uso	16	11.019.348	10.811.769
Activos por impuestos diferidos	11 c)	<u>37.052.171</u>	<u>25.577.138</u>
Total de activos no corrientes		<u>917.410.506</u>	<u>892.827.289</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>945.088.755</u>	<u>908.885.407</u>

Las notas adjuntas N°1 a la 37 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
AL 31 de MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (AUDITADO)
(Cifras en miles de pesos chileno - M\$)

	Nota N°	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros corrientes	18	35.780.715	71.527.240
Pasivos por arrendamientos corrientes	16	305.923	269.848
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	6.794.908	5.472.441
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	20	11.538.972	11.397.836
Otras provisiones a corto plazo	21	4.151.121	4.151.121
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	11 b)	4.714.604	3.256.268
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	22	451.695	1.086.972
Pasivos corrientes totales		63.737.938	97.161.726
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros no corrientes	18	213.884.887	167.635.641
Pasivos por arrendamientos no corrientes	16	11.304.053	11.073.574
Pasivo por impuestos diferidos	11 d)	209.072.670	194.359.281
Otros pasivos no financieros no corrientes	23	5.387.372	5.233.113
Total de pasivos no corrientes		439.648.982	378.301.609
Total de pasivos		503.386.920	475.463.335
PATRIMONIO			
Capital emitido y pagado	24	261.959.640	261.959.640
Ganancias (pérdidas) acumuladas	24	182.036.088	173.118.095
Otras reservas	24	(2.293.893)	(1.655.663)
Patrimonio total		441.701.835	433.422.072
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		945.088.755	908.885.407

Las notas adjuntas N°1 a la 37 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024 (NO AUDITADOS)

(Cifras en miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota N°	01.01.2025 31.03.2025 M\$	01.01.2024 31.03.2024 M\$
Estado de resultados			
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	25	17.628.111	14.232.370
Costo de ventas	26	(2.554.924)	(2.266.559)
Ganancia Bruta		15.073.187	11.965.811
Otros Ingresos	31	10.416.515	16.106.534
Gastos de administración	27	(1.141.011)	(1.000.001)
Otros gastos, por función		-	(1.586)
Ingresos financieros	28	167.298	227.837
Costos financieros	29	(2.573.463)	(1.962.858)
Resultados por unidades de reajuste	30	(2.288.505)	(1.724.735)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		19.654.021	23.611.002
Gasto por impuestos a las ganancias	11 e)	(4.909.148)	(8.031.648)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		14.744.873	15.579.354
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida)		14.744.873	15.579.354
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		-	-
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia (pérdida)		14.744.873	15.579.354
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		175,87	185,82
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica		175,87	185,82
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		-	-
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas		-	-

Las notas adjuntas N°1 a la 37 forman parte integral de estos estados financieros integrales.

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024 (NO AUDITADOS)

(Cifras en miles de pesos chilenos - M\$)

Estado del resultado integral	Nota N°	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
Ganancia (pérdida)		14.744.873	15.579.354
Otro resultado integral			
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo, antes de impuestos			
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de patrimonio	24	(850.687)	(26.518)
Total otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del periodo, antes de impuestos		<u>(850.686)</u>	<u>(26.518)</u>
Impuestos a las ganancias relativos a componentes de otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del periodo			
Impuesto a las ganancias relacionados con coberturas de inversiones en instrumentos de patrimonio de otro resultado integral	24	212.457	7.160
Total otro resultado integral		<u>(638.230)</u>	<u>(19.358)</u>
Resultado integral total		<u>14.106.643</u>	<u>15.559.996</u>

Las notas adjuntas N°1 a la 37 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024 (NO AUDITADOS) Y POR EL EJERCICIO TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (AUDITADO)

(Cifras en miles de pesos chilenos - M\$)

	Capital emitido M\$	Reservas de cobertura de flujo de efectivo M\$	Otras reservas M\$	Total otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
Patrimonio previamente reportado 01.01.2024	261.959.640	(1.655.663)	-	(1.655.663)	173.118.095	433.422.072
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-
Patrimonio al comienzo del periodo	261.959.640	(1.655.663)	-	(1.655.663)	173.118.095	433.422.072
Cambios en el Patrimonio						
Resultado Integral						
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	14.744.873	14.744.873
Otro resultado integral	-	(638.230)	-	(638.230)	-	(638.230)
Resultado integral	-	(638.230)	-	(638.230)	14.744.873	14.106.643
Emisión de Patrimonio						
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	(5.826.880)	(5.826.880)
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	-	-	(5.826.880)	(5.826.880)
Patrimonio al final del periodo 31.03.2025	261.959.640	(2.293.893)	-	(2.293.893)	182.036.088	441.701.835

Las notas adjuntas N°1 a la 37 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024 (NO AUDITADOS) Y POR EL EJERCICIO
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (AUDITADO)
(Cifras en miles de pesos chilenos - M\$)

	Capital emitido M\$	Capital emitido y nopagado M\$	Reservas de cobertura de flujo de efectivo M\$	Otras reservas M\$	Total otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
Patrimonio previamente reportado 01.01.2024	239.361.240	-	(876.214)	-	(876.214)	136.375.739	374.860.765
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-
Patrimonio al comienzo del periodo	239.361.240		(876.214)	-	(876.214)	136.375.739	374.860.765
Cambios en el Patrimonio							
Resultado Integral							
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	-	15.579.354	15.579.354
Otro resultado integral	-	-	(19.358)	-	(19.358)	-	(19.358)
Resultado integral	-	-	(19.358)	-	(19.358)	15.579.354	15.559.996
Emisión de Patrimonio							
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	13.770.900	353.100	-	-	-	-	14.124.000
Dividendos	-	-	-	-	-	(5.550.000)	(5.550.000)
Total incremento (disminución) en el patrimonio	13.770.900	353.100	-	-	-	(5.550.000)	8.574.000
Patrimonio al final del periodo 31.03.2024	253.132.140	353.100	(895.572)	-	(895.572)	146.405.093	398.994.761

Las notas adjuntas N°1 a la 37 forman parte integral de estos estados financieros intrmedios.

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024 (NO AUDITADOS) Y POR EL EJERCICIO TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (AUDITADO)

(Cifras en miles de pesos chilenos - M\$)

	Capital emitido M\$	Reservas de cobertura de flujo de efectivo M\$	Otras reservas M\$	Total otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
Patrimonio previamente reportado 01.01.2024	239.361.240	(876.214)	-	(876.214)	136.375.739	374.860.765
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-
Patrimonio al comienzo del periodo	239.361.240	(876.214)	-	(876.214)	136.375.739	374.860.765
Cambios en el Patrimonio						
Resultado Integral						
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	67.540.197	67.540.197
Otro resultado integral	-	(779.449)	-	(779.449)	467.175	(312.274)
Resultado integral	-	(779.449)	-	(779.449)	68.007.372	67.227.923
Emisión de Patrimonio						
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	22.598.400	-	-	-	-	22.598.400
Dividendos	-	-	-	-	(31.265.016)	(31.265.016)
Total incremento (disminución) en el patrimonio	22.598.400	-	-	-	(31.265.016)	(8.666.616)
Patrimonio al final del periodo 31.12.2024	261.959.640	(1.655.663)	-	(1.655.663)	173.118.095	433.422.072

Las notas adjuntas N°1 a la 37 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE FLUJOS DE EFECTIVO, METODO DIRECTO
POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024 (NO
AUDITADOS)
(Cifras en miles de pesos chilenos M\$)

	Nota N°	01.01.2025 31.03.2025 M\$	01.03.2024 31.03.2024 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		25.013.998	19.698.738
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(5.197.412)	(5.611.794)
Pagos a y por cuenta de los empleados	26	(1.550.518)	(1.201.713)
Intereses recibidos	28	167.298	227.837
Otros pagos por actividades de operación		(3.697.748)	(2.198.086)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) operaciones		14.735.618	10.914.982
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		14.735.618	10.914.982
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		-	-
Compras de propiedades, planta y equipo	14	(2.431.370)	(57.421)
Compras de otros activos a largo plazo	15	-	(54.275.550)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(2.431.370)	(54.332.971)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de la emisión de acciones	24	-	13.770.900
Importes procedentes de préstamos	18	19.192.205	36.809.206
Préstamos de entidades relacionadas	20	-	11.298.169
Reembolsos de préstamos	18	(13.627.927)	(6.303.175)
Pagos de pasivos por arrendamientos	16	(215.485)	(203.771)
Dividendos pagados	24	(5.826.880)	(5.550.000)
Intereses pagados	18	(161.221)	(79.707)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(231.275)	(27.622)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(870.583)	49.714.000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		11.433.665	6.296.011
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		11.433.665	6.296.011
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	8	5.980.257	11.568.169
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	8	17.413.922	17.864.180

Las notas adjuntas N°1 a la 37 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

ÍNDICE

NOTA 1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD	1
NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS	3
NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	17
NOTA 4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTO.....	17
NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.....	18
NOTA 6. CAMBIOS CONTABLES.....	21
NOTA 7. RECLASIFICACIONES	21
NOTA 8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.....	21
NOTA 9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES	23
NOTA 10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	23
NOTA 11. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS	28
NOTA 12. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES	30
NOTA 13. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA	31
NOTA 14. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	31
NOTA 15. PROPIEDAD DE INVERSIÓN	33
NOTA 16. ACTIVOS POR DERECHO DE USO Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	35
NOTA 17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	38
NOTA 18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	41
NOTA 19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	43
NOTA 20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS	44
NOTA 21. OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO	47
NOTA 22. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.....	48
NOTA 23. OTROS PASIVOS NO FINANCIERO NO CORRIENTES	48
NOTA 24. INFORMACION A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	49
NOTA 25. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	51
NOTA 26. COSTO DE VENTAS.....	51
NOTA 27. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	52
NOTA 28. INGRESOS FINANCIEROS	53
NOTA 29. COSTOS FINANCIEROS	53
NOTA 30. RESULTADOS POR UNIDADES DE REAJUSTE	54
NOTA 31. OTROS INGRESOS	54
NOTA 32. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS.....	55
NOTA 33. DETERMINACION DEL VALOR RAZONABLE	56
NOTA 34. MEDIO AMBIENTE.....	58
NOTA 35. HECHOS RELEVANTES.....	59
NOTA 36. HECHOS POSTERIORES.....	59
NOTA 37. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	59

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

Bodenor Flexcenter S.A. (la "Sociedad"), se constituyó por escritura pública el 25 de abril de 2005, siendo su actividad principal (a) la construcción de toda clase de edificaciones, especialmente bodegas industriales, locales comerciales, conjunto habitacionales, establecimientos y, en general la ejecución de toda clase de obras civiles, en todas sus etapas, por cuenta propia o ajena, y la realización de todos los actos y contratos encaminados a la construcción de tales obras y la explotación de las mismas, incluso bajo la forma de ventas, permuta y otros títulos traslaticios, y (b) efectuar toda clase de inversiones mobiliarias o inmobiliaria, por cuenta propia o ajena, pudiendo al efecto comprar y adquirir, a cualquier título, bienes corporales o incorporeales, muebles o inmuebles, lotearlos, enajenarlos, gravarlos, arrendarlos o explotarlos de cualquier manera, pudiendo celebrar todos los demás contratos y actos útiles y necesarios al objeto indicado. La Sociedad podrá desarrollar estas actividades por cuenta propia o ajena directamente o por medio de otra Sociedad en las cuales participe, pudiendo tener en ellas inclusive la actividad de socia gestora.

Con fecha 27 de diciembre de 2012, fue celebrada junta extraordinaria de accionistas, en la cual fue aprobada por unanimidad la fusión de Bodenor Flexcenter S.A. por absorción de las sociedades Bodegas del Norte II S.A., Inmobiliaria Descubrimiento Bodegas S.A, Flexcenter Puerto Montt S.A., Inmobiliaria Flexcenter Bio Bío Limitada y Constructora e Inmobiliaria Flexcenter Lo Boza Ltda..

Con fecha 11 de enero de 2013, según consta en las actas, fue celebrada sexta junta de accionistas, en la cual fue aprobado por unanimidad el aumento de capital en la suma de \$10.633.442.640 mediante la emisión de mil acciones nominativas, sin valor nominal, de la misma serie que las existentes. Dichas acciones fueron suscritas y pagadas por el accionista Inmobiliaria Descubrimiento S.A..

Con fecha 27 de junio de 2013, fue celebrada junta extraordinaria de accionistas, en la cual fue aprobada por unanimidad la división de Bodenor Flexcenter S.A. a contar del 01 de mayo de 2013, como resultado de la cual subsiste Bodenor Flexcenter S.A. y se constituyó una nueva sociedad anónima cuyo nombre es BFC SANTIAGO S.A..

Con fecha 02 de julio de 2014, fue celebrada la décima junta de accionistas, en la cual fue aprobada por unanimidad:

- La adquisición de 6 acciones de Bodenor S.A., con lo cual se reúne el cien por ciento de las acciones de dicha sociedad, la citada adquisición de acciones, tiene como efecto la fusión impropia, por disolución de Bodenor S.A., pasando de pleno derecho a Bodenor Flex center S.A., todos sus activos y pasivos.

- La adquisición del 0,407064131% de los derechos de la sociedad Bodenor Flexcenter Parque Logístico Ltda., con lo que se reunió en manos de Bodenor Flexcenter S.A., el cien por ciento de los derechos sociales, la citada adquisición de derechos, tiene como efecto la fusión impropia, por disolución de Bodenor Flexcenter Parque Logístico Ltda., pasando de pleno derecho a Bodenor Flexcenter S.A., todos sus activos y pasivos.

En junta de accionistas celebrada el 18 de diciembre de 2018 se aprobó un aumento de capital, a través de la capitalización de partes de las deudas por pagar a los socios reflejadas en la cuenta corriente mercantil, aumento equivalente a M\$41.287.399, quedando al 31 de diciembre de 2018, un capital suscrito y pagado ascendente a M\$55.000.000 y representado por 40.000 acciones de una serie, sin valor nominal.

En junta de accionistas celebrada el 26 de enero de 2021 se aprobó un aumento de capital, a través de la emisión de 40.000 acciones, ordinarias, nominativas y única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal, aumento equivalente a M\$184.361.240, quedando al 31 de diciembre de 2021, un capital suscrito y pagado ascendente a M\$239.361.240 y representado por 80.000 acciones de una serie, sin valor nominal.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

En junta extraordinaria de accionistas celebrada el 27 de marzo de 2024 se aprobó aumentar el capital social de M\$239.361.240 dividido en 80.000 acciones, ordinarias, nominativas, de una misma y única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado, a la cantidad de M\$261.959.640 dividido en 83.840 acciones de iguales características, mediante la emisión de 3.840 nuevas acciones de pago, ordinarias, nominativas, de una misma y única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal y de iguales características que las actualmente emitidas por la Sociedad, representativas en conjunto por un monto ascendente a M\$22.598.400, las que deberán ser suscritas y pagadas dentro de un plazo máximo de tres años contados desde el 27 de marzo de 2024.

La estructura accionaria al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	31.03.2025		31.12.2024	
	N°	%	N°	%
	Acciones		Acciones	
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	58.688	70%	56.688	70%
Bodegas del Norte	10.480	12,5%	10.480	12,5%
Nueva Inversiones Santiago SpA	12.576	15%	12.576	15%
BBS Investment S.A.	1.048	1,25%	1.048	1,25%
Asesoría e Inversiones Panamericana Norte	1.048	1,25%	1.048	1,25%
Total	83.840	100%	83.840	100%

La Sociedad tiene su domicilio social en Av. Boulevard Poniente 1313, segundo piso, Pudahuel, Santiago.

Para efectos de tributación en Chile, el Rol Único Tributario (RUT) es 99.593.200-8.

El personal que integra la Sociedad se distribuye de la siguiente manera:

Distribución	31.03.2025	31.12.2024
Plana ejecutiva	6	6
Fuerza comercial	1	2
Otros colaboradores	138	136
Totales	145	144

Estos estados financieros, reflejan la situación financiera de Bodenor Flexcenter S.A. al 31 de marzo de 2025, los cuales fueron aprobados en sesión ordinaria de Directorio de fecha 06 de junio de 2025.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024, fueron aprobados en sesión ordinaria de Directorio de fecha 14 de marzo de 2025.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

2.1 Periodo contable y bases de preparación

Los estados financieros cubren los siguientes periodos o ejercicios:

- Estados de Situación Financiera Clasificados, terminados al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024.
- Estados de Cambios en el Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo bajo el Método Directo, terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024.
- Estados de Resultados por Función y Estados Integrales por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024.

Los Estados Financieros de Bodenor Flexcenter S.A. al 31 de marzo de 2025, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes al cierre de estos estados financieros, y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos o ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

Estos Estados Financieros, se han preparado siguiendo el principio de empresa en marcha mediante la aplicación del método del costo histórico, con excepción, de acuerdo con NIIF, de aquellos activos y pasivos que se registran a valor razonable.

La preparación de los presentes estados financieros, conforme a las normas de preparación, exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la administración de la sociedad que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables. En nota 3 sobre "Estimaciones y Juicios Contables" se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las estimaciones son significativas para las cuentas reveladas.

2.2 Moneda funcional y de presentación

Los importes incluidos en los estados financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Las transacciones distintas a las que se realizan en la moneda funcional de la entidad se traducen a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios expresados en monedas distintas a la funcional se traducen a la tasa de cambio de cierre. Las ganancias y pérdidas por la traducción se incluyen en las utilidades o pérdidas netas del año dentro de otras partidas financieras.

La moneda funcional y de presentación de los estados financieros de la Sociedad es pesos chilenos, siendo esta moneda no hiperinflacionaria durante el periodo reportado, en los términos precisados en la Norma Internacional de Contabilidad N°29 (NIC 29). Los presentes estados financieros se presentan en miles de pesos.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

a. Conversión de saldos en moneda extranjera

Las operaciones realizadas en moneda distinta de la funcional se registran a los tipos de cambio vigentes en el momento de la transacción. Durante el ejercicio, las diferencias que se producen entre el tipo de cambio contabilizado y el que se encuentra en vigor a la fecha de cobro o pago se registran como resultados financieros.

Asimismo, la conversión de los saldos por cobrar o por pagar al cierre de cada periodo en moneda distinta de la funcional en la que están denominados los estados financieros, se realiza al tipo de cambio de cierre, la fluctuación del tipo de cambio se registra como resultado financiero del ejercicio.

Los activos y pasivos en moneda extranjera y aquellos pactados en unidades de fomento, han sido traducidos a los tipos de cambio y valores de cierre vigentes, de acuerdo con el siguiente detalle:

	31.03.2025	31.12.2024
	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	38.894,11	38.416,69
Dólar estadounidense	953,07	996,46

2.3 Clasificación de Activos y Pasivos

De acuerdo con la NIC N° 1, los activos y pasivos se deben clasificar como corrientes o no corrientes:

Activos

Se clasifican como activos corrientes, cuando se cumpla con los siguientes criterios, en caso contrario se clasifican como activos no corrientes:

- Se espere realizar, o se pretenda vender o consumir, en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la entidad;
- Se mantenga fundamentalmente con fines de negociación;
- Se espere realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha del balance; o
- Se trate de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7 Estado de flujos de efectivo), cuya utilización no esté restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha del balance.

Pasivos

Se clasifican como pasivos corrientes, cuando satisfaga alguno de los siguientes criterios, en caso contrario se clasifican como pasivos no corrientes:

- Se espere liquidar en el ciclo normal de la explotación de la entidad;
- Se mantenga fundamentalmente para negociación;
- Deba liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha del balance; o
- La entidad no tenga el derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del balance.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

2.4 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros, no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación, tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en la cuenta de resultados.

2.5 Propiedades, planta y equipo

Un elemento de propiedades, planta y equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se medirá por su costo.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

- (a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- (b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- (c) La estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.

El reconocimiento de los costos en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo terminará cuando el elemento se encuentre en el lugar y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia. Por ello, los costos incurridos por la utilización o por la reprogramación del uso de un elemento no se incluirán en el importe en libros del elemento correspondiente.

De forma posterior a su reconocimiento inicial, los elementos del propiedades, planta y equipo, se valoran por su costo de adquisición, neto de su correspondiente depreciación acumulada, y de las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

Para determinar si un elemento de propiedades, planta y equipo ha visto deteriorado su valor, la entidad aplicará la NIC 36 Deterioro del valor de los activos. En dicha Norma se explica cómo debe proceder la entidad para la revisión del importe en libros de sus activos, cómo ha de determinar el importe recuperable de un activo, y cuándo debe proceder a reconocer, o en su caso, revertir, las pérdidas por deterioro del valor.

El método de depreciación aplicado por la administración es el método lineal, en base a la siguiente estimación de vidas útiles asignadas:

Clases de activo	Vida útil (años / meses)
Equipos de producción	(15 años / 180 meses)
Muebles y útiles	(7 años / 84 meses)
Vehículos	(7 años / 84 meses)
Equipos computaciones	(6 años / 72 meses)

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

El valor residual y la vida útil de los bienes de propiedades, planta y equipo se revisan y ajustan, si es necesario, en cada cierre de ejercicio.

2.6 Propiedad de Inversión

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades mantenidas ya sea para ser explotadas en régimen de arriendo, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las propiedades de inversión se reconocerán como activos cuando, y sólo cuando:

(a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad;

(b) el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

La Sociedad evaluará todos los costos de sus propiedades de inversión, en el momento en que incurra en ellos. Estos costos comprenderán tanto aquéllos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de propiedades, como los costos incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte o mantener el elemento correspondiente.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo de adquisición (precio de compra más otros costos atribuibles), posteriormente, la administración de la Sociedad ha elegido valorizar sus propiedades de inversión bajo el modelo del valor razonable, reflejando las condiciones de mercado a la fecha de cierre del estado financiero. La determinación del valor razonable se realiza mediante el uso de tasaciones efectuadas por expertos independientes calificados. Las utilidades o pérdidas originadas por las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión son registradas en los resultados del periodo en que se produzcan.

Cuando se mide el valor razonable de una propiedad de inversión de acuerdo con la NIIF 13, una entidad se asegurará de que el valor razonable refleja, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de los arrendamientos actuales y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad de inversión en condiciones de mercado actuales.

Cuando un arrendatario usa el modelo del valor razonable para medir una propiedad de inversión que se mantiene como un activo por derecho de uso, medirá el activo por derecho de uso, y no la propiedad de inversión subyacente, a valor razonable.

A partir del año 2021 y de acuerdo a lo establecido por el Directorio en sesión de fecha 27 de octubre de 2021, el criterio utilizado para el modelo del valor razonable, se basa en la menor valorización efectuada por dos tasadores independientes, al cierre de cada ejercicio.

Al 31 de marzo de 2025 los tasadores fueron Gea Tasaciones S.A, y Transsa S.A.

Al 31 de diciembre de 2024 los tasadores fueron Gea Tasaciones S.A, y Transsa S.A.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

Al 31 de marzo de 2025 se han realizado tasaciones para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión como se detalla a continuación:

Propiedad	Valorización Arenas y Cayo UF	Valorización TRANSSA UF	Fecha tasación TRANSSA	Fecha tasación Arenas y Cayo
Lo Boza N°120	2.702.062	2.525.278	30-09-2024	30-09-2024
Lo Boza N°441	898.724	891.941	30-09-2024	30-09-2024
Lo Boza N°107	805.795	779.084	30-09-2024	30-09-2024
Los Alerces N°13959	2.182.431	1.798.269	30-06-2024	12-06-2024
Marco Polo N°9038	298.808	306.029	30-09-2024	30-09-2024
Av, Boulevard Poniente N°1313	5.291.404	5.176.029	30-06-2024	12-06-2024
Las Esteras N°550	1.345.353	1.288.857	30-09-2024	30-09-2024
Av. El Parque N°1307	4.851.293	4.309.991	30-06-2024	12-06-2024
Presidente Eduardo Frei Montalva N°19001	497.278	489.885	30-09-2024	30-09-2024
La Montaña N°1660	846.787	829.896	30-09-2024	30-09-2024
Camino Lo Boza N°422 LT 2 PC	856.505	871.346	30-09-2024	30-09-2024
Camino Lo Boza N°422 LT 2 PC	1.106.645	1.169.237	30-09-2024	30-09-2024
Bernardino N°1985 - 1997	111.174	127.043	30-09-2024	30-09-2024

Si bien los informes de tasación son de fecha junio y septiembre 2024, estos fueron actualizados por los tasadores al 31 de diciembre de 2024, sin cambios a los valores tasados e informados.

2.7 Activos intangibles distintos de la plusvalía

De acuerdo con la NIC 38, un activo se identificará y se reconocerá como un Activo Intangible, siempre que se demuestre lo siguiente:

Un activo satisface el criterio de identificabilidad incluido en la definición de activo intangible cuando:

- es separable, esto es, es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, cedido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con el contrato, activo o pasivo con los que guarde relación; o
- surge de derechos contractuales o de otros derechos legales, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros derechos u obligaciones.

Un activo intangible se reconocerá si, y sólo si:

- Es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la entidad; y
- El coste del activo puede ser valorado de forma fiable.

Los activos intangibles que mantiene la Sociedad, corresponden a desembolsos por derechos de agua y de marca, estos activos son valorizados a su costo de adquisición. Las vidas útiles de los activos intangibles son evaluadas como indefinidas. Las utilidades o pérdidas que puedan surgir al dar de baja un activo intangible serán medidas como la diferencia entre los ingresos netos por venta y el valor libro de los activos serán reconocidas en estado de resultados cuando el activo sea dado de baja.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

2.8 Arrendamientos

La Sociedad evalúa la clasificación de los arrendamientos (financiero u operativo) en base a las condiciones pactadas a la fecha de celebración del respectivo contrato, basándose en NIIF 16.

a) Cuando la Sociedad es la arrendataria, en un arrendamiento financiero

Arriendos en los cuales una porción significativa de los riesgos y beneficios operacionales del activo arrendado son traspasados por el arrendador al arrendatario son clasificados como arrendamientos financieros.

El arrendatario registra los elementos de activos en sus estados financieros, registrando el correspondiente pasivo por leasing.

Los pagos de las cuotas cancelan el saldo insoluto y los intereses, siendo estos cargados a resultados.

Los elementos de propiedades, planta y equipo adquiridos en leasing se tratan contablemente bajo las normas generales de la NIC 16, informándose en nota a los estados financieros el importe y naturaleza de los aludidos elementos adquiridos mediante leasing.

b) Cuando la Sociedad es la arrendataria, en un arrendamiento operativo

Arriendos en los cuales una porción significativa de los riesgos y beneficios del activo arrendado son retenidos por el arrendador son clasificados como arrendamiento operacional.

Basados en NIIF 16, los contratos de arrendamiento operativos se valorizan a la fecha de inicio de su celebración, acogiendo la simplificación que otorga la norma en su adopción por primera vez, que dicha fecha de inicio de reconocimiento de los contratos vigentes sea el 1 de enero de 2019.

La Sociedad registra como Activos por derecho de uso la valorización inicial de los aludidos contratos de arrendamientos operativos, procediendo a amortizarlos de manera lineal durante el período previsto de su duración. Además, registra como pasivos por arrendamientos operativos la obligación de pago valorizada a la fecha de inicio del contrato o adopción por primera vez, reconociendo y cargando posteriormente a resultados los intereses sobre base compuesta.

La Sociedad procede a utilizar como tasa de descuento la tasa de endeudamiento incremental para sus operaciones de deuda en la misma moneda y plazo. Además, incorpora en su valorización la opción de renovación, de existir. Para contratos asociados a índices de reajustabilidad, como la unidad de fomento, los importes resultantes procede a incorporarlos al saldo neto del activo por derecho de uso, siendo amortizados de manera lineal en tiempo remanente del contrato.

Conforme a NIIF 16 “Arrendamientos” la Administración de Bodenor Flexcenter S.A. analiza, al inicio de un contrato, el fondo económico del acuerdo, para determinar si el contrato es, o contiene, un arrendamiento, evaluando si el acuerdo transfiere el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Se considera que existe control si el cliente tiene:

- i) Derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos procedentes del uso de un activo identificado; y
- ii) Derecho a dirigir el uso del activo.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

a) Medición inicial del activo por derecho de uso

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo.

El costo del activo por derecho de uso comprenderá:

- (a) el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento,
- (b) los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
- (c) los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
- (d) una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costos para producir inventarios. El arrendatario incurre en obligaciones a consecuencia de esos costos ya sea en la fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo concreto.

La Sociedad ha aplicado el juicio para determinar el plazo del arrendamiento para los contratos de arrendamiento considerando los plazos establecidos de cada contrato y la opción de renovación que ellos tienen. La evaluación fue realizada en base a la mejor estimación a la fecha sobre la necesidad de uso de cada uno de ellos, considerando las condiciones operativas del activo subyacente. La estimación de ejercer tales opciones tiene un impacto en el plazo del arrendamiento, lo que afecta el pasivo del arrendamiento y el activo de derecho de uso reconocido. La Administración considera que los plazos de contratos asignados son razonables a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

b) Medición inicial del pasivo por arrendamiento

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. La Sociedad procede a utilizar como tasa de descuento la tasa de endeudamiento incremental para sus operaciones de deuda en la misma moneda y plazo. Además, incorpora en su valorización la opción de renovación, de existir. Para contratos asociados a índices de reajustabilidad, como la Unidad de Fomento, los importes resultantes proceden a incorporarlos al saldo neto del activo por derecho de uso, siendo amortizados de manera lineal en el tiempo remanente del contrato.

Los contratos por arrendamientos donde la sociedad actúa como arrendador, corresponden al arriendo de un terreno ubicado en Av. Lo Boza 422, Pudahuel. Cada pago de arrendamiento se reconoce en el pasivo y costo financiero, cargando posteriormente los intereses sobre base compuesta al resultado del ejercicio durante el periodo de arrendamiento.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los pagos.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

2.9 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar al reconocimiento de un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero.

2.9.1 Activos financieros

La clasificación de los activos financieros se basa en dos criterios:

- a) modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y
- b) en las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Activos financieros medidos a costo amortizado
- b) Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral
- c) Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados

Activos financieros medidos a costo amortizado

Las inversiones se miden al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos y gastos financieros, las ganancias y pérdidas cambiarias y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en baja en cuentas se reconoce en ganancia (pérdida) del periodo.

Este deberá calcularse aplicando la tasa de interés efectiva al importe en libros bruto de un activo financiero, excepto para:

- a) activos financieros comprados u originados con deterioro de valor crediticio. Para estos activos financieros, la entidad aplicará la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial.
- b) activos financieros que no son activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados pero que posteriormente se han convertido en activos financieros con deterioro de valor crediticio. Para estos activos financieros, la entidad aplicará la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero en los periodos de presentación posteriores.

Los préstamos y cuentas a cobrar son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en esta categoría los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. Su reconocimiento se realiza a través del costo amortizado, registrándose directamente en resultados el devengamiento de las condiciones pactadas.

Los instrumentos financieros de corto plazo (menor o igual a 90 días) cuyo destino no sea transarlos en el mercado secundario son clasificados como equivalentes de efectivo para propósitos del estado de flujo de efectivo.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral

Un activo financiero deberá medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- a) el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y
- b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Incluye las inversiones en instrumentos de patrimonio que se gestionan y evalúan según el criterio de valor razonable. Las variaciones en su valor se registran en otro resultado integral, cuando son liquidados o vendidos el efecto se reconoce en resultados del periodo.

Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo.

Las variaciones en su valor se registran directamente en el estado de resultados en el momento que ocurren. Las inversiones en fondos mutuos y depósitos a plazos a menos de 90 días se reconocen como equivalentes al efectivo y no se clasifican en esta categoría.

2.9.2 Pasivos financieros

La Sociedad clasificará todos los pasivos financieros como medidos posteriormente al costo amortizado excepto en el caso de:

- a) Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Estos pasivos, incluyendo los derivados que, se medirán con posterioridad al valor razonable.
- b) Los pasivos financieros que surjan por una transferencia de activos financieros que no cumplan con los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilicen utilizando el enfoque de la implicación continuada.

Contratos de garantía financiera. Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados.

Los pasivos financieros de la Sociedad incluyen las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas a pagar, los préstamos y créditos, y los instrumentos financieros derivados.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

2.9.3 Jerarquías del valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar:

- a) En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- b) En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos

En base a lo establecido en la NIIF 13 "Medición del valor razonable", la Sociedad utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de los instrumentos financieros con técnicas de valuación:

Nivel 1: Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.

Nivel 3: Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la Sociedad mantiene contratos de derivados de moneda extranjera, los cuales fueron clasificados dentro de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes, respectivamente y se contabilizan a su valor razonable dentro del estado de situación financiera (Nota 17 d). La Jerarquía que se ha asignado a este instrumento financiero, es de nivel 3 (Nota 34).

2.9.4 Instrumentos financieros derivados como cobertura

La Sociedad documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como los objetivos de administración de riesgos y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. La Sociedad también documenta la evaluación, tanto al inicio de la cobertura y de forma continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas. La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo, se reconoce en otro resultado integral.

Los importes acumulados en el patrimonio se reclasifican a ganancia o pérdida en los períodos en los que la partida cubierta afecta al resultado (por ejemplo, cuando pasivos financieros en moneda extranjera se convierten a sus monedas funcionales). La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de cross currency swaps de cobertura de los efectos de los cambios en los tipos de cambio se reconocen en la cuenta de resultados dentro de "Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera". Cuando un instrumento de cobertura vence o se vende, o cuando una cobertura ya no cumple con los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada que aún permanece en el patrimonio a esa fecha se reconoce en los resultados.

Bodenor Flexcenter S.A., previa evaluación de la Administración, ha contratado coberturas mediante instrumentos financieros derivados para disminuir riesgos de tipo de cambio y tasa de interés. Estas coberturas se realizan conforme a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF 9), son documentadas y testeadas para medir su efectividad.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

2.10 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Esta categoría contiene todos los derechos por cobrar que tiene la sociedad sobre terceros al cierre de cada ejercicio.

Las cuentas comerciales a cobrar y otras cuentas a cobrar son medidas y reconocidas al precio de la transacción en el momento que son generada según la NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”, dado que no contienen un componente financiero significativo, menos la provisión por pérdidas crediticias esperadas.

Una entidad medirá las pérdidas crediticias esperadas de un instrumento financiero de forma que refleje:

- a) un importe de probabilidad ponderada no sesgado que se determina mediante la evaluación de un rango de resultados posibles;
- b) el valor temporal del dinero; y
- c) la información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Al medir las pérdidas crediticias esperadas, una entidad no necesita necesariamente identificar todos los escenarios posibles. Sin embargo, considerará el riesgo o probabilidad de que ocurra una pérdida crediticia, reflejando la posibilidad de que ocurra y de que no ocurra esa pérdida crediticia, incluso si dicha posibilidad es muy baja.

La Sociedad aplica un enfoque simplificado, de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El importe en libros de los activos se reduce con la provisión por pérdidas crediticias esperadas, y las pérdidas son reconocidas como gastos de administración dentro de los estados de resultados por función.

La política aplicada de acuerdo con lo establecido en la NIIF 9 “Instrumentos Financieros”, se ha realizado, en función de los días de vencimiento, según el siguiente detalle:

Vencimiento (días)	Provisión (%)
No vencidos – 90 días	0%
91-120 días	40%
121-180 días	60%
+180 días	100%

2.11 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja, saldos en bancos, depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez y de bajo riesgo de cambio de valor.

2.11.1 Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Sociedad ha definido las siguientes consideraciones:

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

Actividades de inversión: son las actividades relacionadas con la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: son las actividades que producen variaciones en la composición del patrimonio, y de los pasivos de carácter financiero.

2.12 Otros pasivos financieros

Los recursos obtenidos de instituciones financieras, así como por la emisión de títulos de deuda se reconocen, inicialmente, a su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, las obligaciones se valoran devengando los intereses que igualan el valor presente de las obligaciones con el valor futuro a cancelar, usando el método de la tasa de interés efectiva.

Los gastos generales y específicos de intereses directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, que son aquellos que requieren de un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al costo de dichos activos, hasta el período en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta.

2.13 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a las ganancias del ejercicio comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, en otros resultados integral o provienen de una combinación de negocios.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera y las tasas vigentes que establecen dichos cuerpos legales.

Los impuestos diferidos se calculan a partir de las diferencias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos, y sus importes en libros en los estados financieros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha de los estados de situación financiera y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

2.14 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se valorizan por el valor actual de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

2.15 Provisiones por beneficios a los empleados

Es esta categoría se incluyen los siguientes beneficios, medidos tal como se indica:

a) Provisión de vacaciones del personal

La Sociedad, reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo. Este beneficio corresponde a todo el personal y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador.

Este beneficio es registrado a su valor nominal.

b) Provisión bono de gestión

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad ha registrado planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes por M\$176.697 y M\$829.723 respectivamente.

El plan de incentivos se calcula a través de ciertos KPI financieros, tales como, ingresos, costos, gastos y Ebitda. Además de indicadores de gestión, como metros cuadrados construidos y funcionamiento de parques. Todo lo anterior, medido respecto al presupuesto y su cumplimiento.

Para aquellos que no tienen indicadores, se establece una evaluación cualitativa, comparando la gestión individual versus lo esperado.

2.16 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su costo amortizado.

2.17 Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

Las operaciones entre la empresa y sus partes relacionadas forman parte de transacciones habituales de la empresa en cuanto a su objeto y condiciones. Las transacciones con partes relacionadas son realizadas en términos y condiciones de mercado, de acuerdo a lo señalado en la Nota 20 "Salos y transacciones con entidades relacionadas".

2.18 Reconocimiento de ingresos

De acuerdo con lo establecido en NIIF 15, los ingresos ordinarios se reconocen por un monto que refleja la contraprestación recibida o a recibir que la entidad tiene derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. La Sociedad ha analizado y tomado en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo establecido por NIIF 15 a los contratos con sus clientes:

1. Identificación del contrato;
2. Identificar obligaciones de desempeño;
3. Determinar el precio de la transacción;
4. Asignar el precio; y
5. Reconocer el ingreso.

La Sociedad reconoce ingresos cuando el control sobre un bien o servicio es transferido al cliente. Control se refiere a la habilidad que tiene el cliente para dirigir el uso y obtener sustancialmente todos los beneficios de los bienes y servicios intercambiados. Los ingresos se miden en base a la contraprestación a la que se espera tener derecho por dicha transferencia de control, excluyendo los montos recaudados en nombre de terceros.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

El monto de los ingresos se muestra neto de los impuestos que las gravan, descuentos de precios y otros que afecten directamente el precio.

2.19 Nuevos pronunciamientos contables.

a) Nuevos pronunciamientos contables con entrada en vigor durante el período 2024

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<u>NIC 21, “Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera”.</u> Ausencia de convertibilidad Esta modificación afecta a una entidad que tiene una transacción u operación en una moneda extranjera que no es convertible en otra moneda para un propósito específico a la fecha de medición. La presente modificación establece los lineamientos a seguir, para determinar el tipo de cambio a utilizar en situaciones de ausencia de convertibilidad	2023	1 de enero de 2025

La Administración de la Sociedad, ha evaluado los efectos de la aplicación de estos nuevos pronunciamientos contables, concluyendo que no han tenido efectos significativos en los montos reportados en estos estados financieros.

b) Nuevos pronunciamientos contables emitidos, aún no vigentes

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<u>IFRS 18 “Presentación e información a revelar en los Estados Financieros”.</u> derogando a NIC 1. Mejora la utilidad de la información presentada y revelada en los estados financieros, en tres principales ámbitos: - Mejora la comparabilidad del estado de resultados - Mayor transparencia de las mediciones del rendimiento definidas por la gestión - Agrupación más útil de la información de los estados financieros	Abril de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
<u>IFRS 19 “Divulgación de Información de Filiales sin responsabilidad pública”.</u> Esta nueva Norma pretende simplificar y reducir el costo del reporte financiero de las filiales, manteniendo al mismo tiempo la utilidad de sus estados financieros.	Mayo de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
<u>IFRS 7 “Instrumentos financieros - Información a revelar”.</u> El IASB publicó enmiendas a la NIIF 7 para ayudar a las empresas a informar mejor sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza.	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

IFRS 9 “Instrumentos financieros”.

El IASB publicó enmiendas a la NIIF 9 para ayudar a las empresas a informar mejor sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza.

Octubre Períodos anuales iniciados en o con
de 2024 posterioridad al 1 de enero de 2026.

La Administración de la Sociedad, se encuentra evaluando si la aplicación de estos pronunciamientos contables aún no vigentes, tendrán efectos significativos en las políticas contables de la Sociedad en la fecha de su primera aplicación.

NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

La preparación de los estados financieros conforme a NIIF exige que en su preparación se realicen estimaciones y juicios que afectan los montos de activos y pasivos, la exposición de los activos y pasivos contingentes y los montos de ingresos y gastos durante el periodo. Por ello los resultados reales que se observen en fechas posteriores pueden diferir de estas estimaciones.

Las principales estimaciones que se presentan en los estados financieros de la Sociedad se refieren a:

- a) El cálculo de provisiones y pasivos devengados.
- b) Valorización por tasación de sus propiedades de inversión.
- c) La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- d) Impuestos a la Renta e Impuestos diferidos.
- e) Vidas útiles de propiedades, planta y equipo.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

NOTA 4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTO

NIIF 8 “Segmentos de operación” exige que las entidades revelen la información sobre segmentos operativos de la misma manera en que la alta Administración monitorea las operaciones de la Sociedad.

En general, esta es la información que la Administración utiliza internamente para evaluar el rendimiento de los segmentos y decidir cómo asignar los recursos a los mismos.

La Sociedad presenta la información por segmentos operativos (que corresponde a las áreas de negocio) en función de la información financiera puesta a disposición de los tomadores de decisión, en relación a materias tales como medición de rentabilidad y asignación de inversiones y en función de la diferenciación de productos, de acuerdo a lo indicado en NIIF 8.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024, la Sociedad considera que tiene un único segmento operativo, el de los ingresos por arriendo. Este segmento corresponde al arrendamiento de aquellos activos clasificados como propiedades de inversión, según el siguiente detalle:

	01.01.2025 al 31.03.2025			01.01.2024 al 31.03.2024		
	Región Metropolitana	Bío-Bío y Puerto Montt	Total	Región Metropolitana	Región del Bío-Bío y Puerto	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Arriendos	16.497.460	332.461	16.829.921	13.586.971	290.019	13.876.990
Totales	16.497.460	332.461	16.829.921	13.586.971	290.019	13.876.990

Cabe señalar, que al 31 de marzo de 2025 y 2024 no existen deudores por venta que representen el 10% de la totalidad de los ingresos por concepto de arriendo.

NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La Sociedad considera la gestión y control de riesgos de vital importancia para alcanzar las metas y objetivos definidos sobre calidad del servicio otorgado en la administración de activos de terceros como también para garantizar la continuidad de los negocios.

Las actividades de la Sociedad la exponen a diversos riesgos financieros tales como: riesgo de mercado (incluido el riesgo cambiario o de moneda, riesgo por tipo de interés a valor razonable, riesgo por tipo de interés de flujo de efectivo, riesgos de precio y riesgo de vacancia), riesgo crediticio, riesgo de liquidez y riesgo operacional. Los límites de riesgo tolerables, las métricas para la medición del riesgo, la periodicidad de los análisis de riesgo son políticas normadas por la administración. La función de control de riesgo se encuentra en la Gerencia de Administración y Finanzas de la Sociedad.

5.1 Riesgos de mercado

- a. **Riesgo de precios** - La Sociedad invierte principalmente en activos inmobiliarios, cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado inmobiliario y que podrían tener efectos positivos o negativos en los activos de la Sociedad. Para mitigar este riesgo la Sociedad tiene una política de diversificación de sus activos inmobiliarios tanto en ubicación geográfica como en tipo de propiedad. Adicionalmente los ingresos recurrentes de la Sociedad provienen de rentas inmobiliarias indexadas a la UF, por lo que el valor presente de los flujos que generan los activos de la Sociedad, y por ende sus precios, también están indexados a la UF.
- b. **Riesgo de tipo de interés** - El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro. La Sociedad mantiene deudas relacionadas con contratos de leasing a tasa fija sobre UF, por lo que no existe riesgo de tipo de interés en estos instrumentos. Como resultado de las necesidades de capital de trabajo, la Sociedad puede estar expuesta a riesgos menores de tasa de interés originados por el financiamiento a través de líneas de créditos de corto plazo.

Lo anterior puede conllevar un riesgo de tipo de cambio de UF, la cual es gestionada y mitigada por sus ingresos recurrentes indexados a la variabilidad que presenta la unidad de fomento, por lo que el valor presente de los flujos que generan los activos de la Sociedad y sus precios también se encuentran indexados a la UF.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

- c. **Riesgos de inflación** – El riesgo de inflación proviene principalmente de las fuentes de financiamiento de la Sociedad denominadas en UF, sin embargo, nuestros ingresos están indexados a la misma moneda.
- d. **Riesgo de vacancia**- Este riesgo se produce cuando en el mercado existe un exceso de oferta y/o una baja demanda por espacios de bodegas. Para mitigar este riesgo, la Sociedad monitorea permanentemente las condiciones de mercado y tiene una política de precios muy competitiva, lo cual permite tener mejores opciones para obtener una mayor tasa de ocupación. Además, la característica de portafolio actual de clientes tiene baja rotación de metros cuadrados.

5.2 Riesgo de crédito

Los ingresos de la Sociedad provienen principalmente de los arriendos de sus propiedades cobrados a terceros, por lo tanto, el riesgo de crédito al cual se ve expuesto, radica fundamentalmente en que los arrendatarios fallen en el cumplimiento de sus obligaciones, lo cual produciría un detrimento económico o financiero a la sociedad.

La manera que la Sociedad tiene de mitigar este riesgo, es primero que todo, identificar al posible arrendatario, es decir, si se refiere a una empresa grande o pequeña, si es de reconocido prestigio o no, analizar sus antecedentes para ponderar su capacidad de pago, de manera de visualizar en primera instancia el riesgo de incumplimiento del arriendo.

En el caso de que el cliente sea pequeño o que no sea reconocido en el mercado, entonces se sigue el siguiente procedimiento:

- i. Se solicita al posible arrendatario sus balances y situación tributaria, de manera de realizar un análisis financiero de su negocio estableciendo su nivel de liquidez para enfrentar sus compromisos de corto plazo.
- ii. Se realiza una investigación del cliente en el mercado de manera de proyectar al cliente con un contrato de arriendo de largo plazo.
- iii. Los contratos de arriendo se establecen con pago anticipado al quinto día de iniciado el contrato y una garantía del monto del arriendo al inicio de este.
- iv. Existen cláusulas de intereses por atrasos en los pagos de los arriendos.

A juicio de la administración, el riesgo de crédito al cual se ve expuesta la sociedad, es bajo, dadas las políticas adoptadas por esta.

5.2.1 Riesgo de liquidez

Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos que se tiene para hacer frente a los compromisos adquiridos con los distintos agentes del mercado.

La administración de este riesgo se realiza a través de una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando la administración de los excedentes de caja, para lo anterior periódicamente se efectúan proyecciones de flujos de caja basados en los flujos de retorno esperados y en el calendario de vencimiento de las principales obligaciones.

Las políticas de inversión de excedentes de caja exigen que los instrumentos financieros sean de renta fija, de mediano y corto plazo (depósitos a la vista, fondos mutuos o instrumentos financieros derivados) y sean tomados con bancos e instituciones financieras de elevados ratings crediticios, reconocidas nacional e internacionalmente, de modo que minimicen el riesgo de liquidez de la Sociedad.

Asimismo, la Sociedad mantiene abiertas líneas de crédito de corto plazo que le permiten enfrentar eventuales estrecheces de liquidez.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

Las políticas de cobranza, exigen una adecuada gestión de la recolección de los dineros, de manera que los flujos esperados retornen de la manera dispuesta para hacer frente a todos los compromisos inmediatos.

5.2.2 Riesgo Operacional

El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales pérdidas debido a la falta de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades de la Sociedad.

Para esto la Sociedad ha implementado procedimientos específicos para los procesos claves del negocio, así como definiciones que permiten mitigar los riesgos, en los procesos de compras, facturación, pagos a proveedores, contratación, control de asistencia, cobranza, cuadratura de costos, flujos de caja, entre otros. Estas medidas refuerzan el control presupuestario detallado que se realiza mensualmente. Dichos controles están bajo la responsabilidad del área de Administración y Finanzas y forman parte del calendario de trabajo mensual, tanto para los procesos rutinarios como para el cierre de mes.

Las políticas más relevantes se han diseñado conforme al marco legal establecido por la Ley 21.595, con la implementación del Modelo de Prevención de Delitos y el Código de Ética. Estas políticas se complementan con un conjunto de normas que integran el sistema de cumplimiento (compliance) de Bodenor Flexcenter, con el objetivo de minimizar la probabilidad de ocurrencia de delitos identificados en la matriz de riesgos. Esta matriz ha sido elaborada, difundida, capacitada y documentada en todas las áreas y para las personas claves de la organización.

El encargado de cumplimiento, un rol desempeñado por el Gerente de Administración y Finanzas, es responsable de velar por el cumplimiento de estas políticas. Para ello, lleva a cabo investigaciones internas, auditorías y revisiones periódicas, siempre con el apoyo de abogados especializados en cumplimiento normativo. Además, contamos con un equipo de abogados externos que nos asisten en la revisión y actualización de documentos legales relacionados con clientes, trabajadores, proveedores y contratistas, y en la implementación adecuada de las nuevas normativas.

En cuanto al financiamiento, todas las revisiones y propuestas se analizan en el Comité de Finanzas, el cual sesiona mensualmente. Este comité está compuesto por la administración y directores, y se encarga de autorizar las decisiones financieras o de proponerlas al Directorio cuando así lo requiere. Su enfoque está en resguardar la liquidez y minimizar los costos financieros. Asimismo, existen comités específicos para áreas como comercial, construcción, operaciones y seguridad, los cuales se reúnen para revisar y coordinar los avances de cada área, con especial atención a los proyectos de construcción, que son esenciales para el progreso del negocio y el cumplimiento de los objetivos establecidos por el Directorio.

Por último, contamos con asesores tributarios que nos apoyan en la correcta aplicación de las normativas fiscales, tanto en la preparación de nuestros Estados Financieros como en las declaraciones ante el Servicio de Impuestos Internos (SII).

El proceso de inversión cuenta con varias instancias formales en su proceso de evaluación. Finalmente, y una vez que todas las inversiones pasaron por las instancias de evaluación respectivas, a través de las cuáles se seleccionaron los proyectos en los cuáles existe un potencial de inversión real, éstos son evaluados por el Directorio, quien entrega la aprobación final para cada proyecto.

Respecto al control de gestión realizado a nivel interno, mensualmente es presentado al directorio un informe en el cual se comparan los estados financieros proyectados con los estados financieros reales.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 6. CAMBIOS CONTABLES

Al 31 de marzo de 2025, no se han efectuado cambios en los criterios contables, en comparación con el periodo anterior.

NOTA 7. RECLASIFICACIONES

Al 31 de marzo de 2025 no se han realizado reclasificaciones que tengan efectos en los saldos auditados del ejercicio 2024.

NOTA 8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	31.03.2025 M\$ (No auditado)	31.12.2024 M\$
Cuentas corrientes bancarias	1.011.974	954.335
Fondos mutuos a)	16.401.948	5.025.922
Totales	17.413.922	5.980.257

A continuación, se presenta detalle de los saldos por tipo de moneda que componen el efectivo y equivalentes al efectivo:

Tipo de moneda	31.03.2025 M\$ (No auditado)	31.12.2024 M\$
Peso Chileno	17.413.922	5.980.257
Dólar	-	-
Totales	17.413.922	5.980.257

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

a) Fondos Mutuos

Los fondos mutuos corresponden a inversiones de renta fija en pesos, los cuales se encuentran registrados al valor de la cuota respectiva a la fecha de cierre de cada periodo reportado.

Al 31 de marzo de 2025, el detalle de los fondos mutuos es el siguiente:

Institución	Fondo	Cuotas	Valor Cuota	31.03.2025 M\$ (No auditado)
Banco Santander	Money Market-Ejecutiva	127.923,6112	1.470,6159	188.126
Banco Santander	Money Market-Corporativa	794.600,8756	1.802,5262	1.432.289
Banco de Chile	Capital Empresarial Serie A	6.776.554,5029	1.391,7611	9.431.345
Banco de Estado	Fondo Solvente Serie Empresarial	477.481,7461	1.662,486	793.807
Banco Itaú	Fondo Mutuo Itaú Select Serie F3	852.383,2122	2.355,4343	2.007.733
Banco BCI	FM BCI Competitivo Serie AP	189.077,6001	13.479,3733	2.548.648
Total				16.401.948

Al 31 de diciembre de 2024, el detalle de los fondos mutuos es el siguiente:

Institución	Fondo	Cuotas	Valor Cuota	31.12.2024 M\$
Banco Santander	Money Market-Ejecutiva	504.414,0715	1.784,7880	900.272
Banco de Chile	Capital Empresarial Serie A	27.197,8764	1.516,4437	41.244
Banco de Estado	Fondo Solvente Serie Empresarial	2.375.213,0743	1.159,2945	2.753.571
Banco Itaú	Fondo Mutuo Itaú Select	149.438,8284	2.370,1209	354.188
Banco BCI	FM BCI Competitivo	56.672,8927	17.233,0496	976.647
Total				5.025.922

La siguiente tabla detalla los cambios en los pasivos que se originan de actividades de financiamiento de la Sociedad, incluyendo aquellos cambios que representan flujos de efectivo y cambios que no representan flujos de efectivo al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024. Los pasivos que se originan de actividades de financiamiento corresponden principalmente a préstamos bancarios y obligaciones en leasing.

Concepto	Saldo inicial 01.01.2024 M\$	Flujos de efectivo de financiamiento					Cambios que no representan flujo de efectivo			Saldo final 31.03.2025 M\$
		Nuevos préstamos M\$	Impuesto timbre y estampillas M\$	Pagos de préstamos M\$	Total M\$	Intereses pagados M\$	Unidad de reajuste M\$	Intereses devengados M\$	Otros M\$	
Préstamos que devengan intereses (1)	239.162.881	19.192.205	37.889	(13.627.927)	5.602.167	(161.221)	2.085.883	2.189.016 (*)	786.876	249.655.602

(*) Por el período de enero a marzo 2025 se reconocen de forma directa en resultados del ejercicio M\$78.983 correspondiente a los intereses del préstamo con Banco Estado operación N°27282399 (Ver Nota 29).

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

Concepto	Saldo inicial 01.01.2024 M\$	Flujos de efectivo de financiamiento					Cambios que no representan flujo de efectivo			Saldo final 31.12.2024 M\$
		Nuevos préstamos M\$	Impuesto timbre y estampillas M\$	Pagos de préstamos M\$	Total M\$	Intereses pagados M\$	Unidad de reajuste M\$	Intereses devengados M\$	Otros M\$	
Préstamos que devengan intereses (1)	198.233.147	50.102.705	263.967	(22.217.379)	28.149.293	(4.000.939)	9.667.941	7.012.458	100.981	239.162.881

(1) Saldo correspondiente a la porción corriente y no corriente de los otros pasivos financieros.

NOTA 9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los otros activos no financieros, corrientes, se compone de lo siguiente:

	31.03.2025 M\$ (No auditado)	31.12.2024 M\$
Seguros anticipados	568.378	786.640
Otros gastos anticipados	385.629	216.400
Gastos anticipados por recibir (*)	96.335	268.073
Totales	1.050.343	1.271.113

(*) Los gastos anticipados por recibir, son las facturas que, al último día del mes de marzo 2025 y diciembre 2024, quedaron sin aprobar.

NOTA 10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 diciembre de 2024, el detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	Corriente	
	31.03.2025 M\$ (No auditado)	31.12.2024 M\$
Deudores por ventas	4.584.786	5.190.444
Provisión incobrables	(58.928)	(117.152)
Boletas en garantía	790.118	668.984
Deudores varios (a)	63.927	110.746
Totales	5.379.903	5.853.022

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la totalidad de la cartera de clientes se encuentra no securitizada de acuerdo el siguiente detalle:

Tramos de Morosidad	Cartera No Securitizada al 31.03.2025			
	N° de Clientes Cartera No Repactada	Monto Cartera No Repactada Bruta	N° de Clientes Cartera Repactada	Monto Cartera Repactada Bruta
Al día	6	46.006	-	-
1-30 días	78	3.331.979	-	-
31-60 días	25	1.112.651	-	-
61-90 días	5	8.437	-	-
91-120 días	2	41.182	-	-
121-150 días	1	5.648	-	-
151-180 días	-	-	-	-
181-210 días	1	2.529	-	-
211-250 días	-	-	-	-
> 250 días	1	36.354	-	-
Totales	119	4.584.786	-	-

Tramos de Morosidad	Cartera No Securitizada al 31.12.2024			
	N° de Clientes Cartera No Repactada	Monto Cartera No Repactada Bruta	N° de Clientes Cartera Repactada	Monto Cartera Repactada Bruta
Al día	65	560.641	-	-
1-30 días	59	2.594.716	-	-
31-60 días	31	1.582.307	-	-
61-90 días	7	236.197	-	-
91-120 días	3	100.389	-	-
121-150 días	-	-	-	-
151-180 días	1	153	-	-
181-210 días	1	59.319	-	-
211-250 días	1	6.817	-	-
> 250 días	3	49.905	-	-
Totales	171	5.190.444	-	-

Al 31 de diciembre de 2023, la Administración de la Sociedad, definió una política de incobrabilidad basada en una metodología de determinación de las pérdidas crediticias esperadas, asociadas a facturas por cobrar de acuerdo con lo establecido en la NIIF 9 (ver nota 2.10).

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la provisión asciende a un monto de M\$58.927 y M\$117.152 respectivamente, la cual se desprende del siguiente análisis:

Madurez de la Cartera	31-03-2025 (No auditado)			31-12-2024		
	Tasa de pérdida esperada (1)	Valor libro bruto (2)	Provisión Incobrable	Tasa de pérdida esperada (1)	Valor libro bruto (2)	Provisión Incobrable
	%	M\$	M\$	%	M\$	M\$
Al día	0%	3.377.986	-	0%	3.165.374	-
De 31 a 90 días	0%	1.121.088	-	0%	1.815.301	-
De 91 a 120 días	40%	41.182	(16.473)	40%	154.259	(61.703)
De 121 a 180 días	60%	5.648	(3.390)	60%	153	(92)
De 181 a 360 días	100%	38.882	(39.065)	100%	55.357	(55.357)
Más de 360 días	100%	-	-	100%	-	-
Totales		4.584.786	(58.928)		5.190.444	(117.152)

(1) Corresponde a la tasa esperada de las cuentas por cobrar

(2) El valor libro bruto representa el máximo valor de riesgo crediticio de las cuentas por cobrar comerciales

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

La tasa de pérdida esperada al 31 de marzo de 2025 es la siguiente:

	Número de clientes en la muestra	Importe en libros bruto estimado en el incumplimien	Importe total en libros bruto estimado en el	Incumplimien tos históricos promedio por año	Importe en libros bruto total estimado en el	Valor actual de la pérdida observado	Tasa de Pérdidas
Grupo	A	B	C=A*B	D	E=B*D	F	G=F:C
Arriendo	5	56.838	284.190	8	454.704	56.838	0,20
Gasto común	2	2.090	4.180	2	4.180	2.090	0,50
Otros servicios	-	-	-	-	-	-	-
Servicios Básico	-	-	-	-	-	-	-
Intereses	-	-	-	-	-	-	-

La tasa de pérdida esperada al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Número de clientes en la muestra	Importe en libros bruto estimado en el incumplimien	Importe total en libros bruto estimado en el	Incumplimien tos históricos promedio por año	Importe en libros bruto total estimado en el	Valor actual de la pérdida observado	Tasa de Pérdidas
Grupo	A	B	C=A*B	D	E=B*D	F	G=F:C
Arriendo	5	100.881	504.405	17	1.714.977	100.881	0,20
Gasto común	2	8.649	17.298	4	34.596	8.649	0,50
Otros servicios	1	92	92	1	92	92	1,00
Servicios Básico	3	5.034	15.102	3	15.102	5.034	0,33
Intereses	2	2.496	4.992	2	4.992	2.496	0,50

Las pérdidas crediticias al 31 de marzo de 2025 son las siguientes:

Al 31 de marzo de 2025	Actual	Más de 90 días de Mora	Más de 120 días de Mora	Más de 180 días de mora	Total
Financiación a intermediarios					
Tasa de pérdidas crediticias esperadas importe en libros bruto total estimado en el incumplimiento.	-	-	-	-	-
Pérdidas crediticias esperadas durante la vida del activo - financiación a intermediarios	-	-	-	-	-
Financiación a clientes Tasa de pérdidas crediticias esperadas importe en libros bruto total estimado en el incumplimiento.	-	40%	60%	100%	0%
Pérdidas crediticias esperadas durante la vida del activo - financiación a clientes.	-	16.473	3.390	39.065	58.928

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

Las pérdidas crediticias al 31 de diciembre de 2024 son las siguientes:

Al 31 de diciembre de 2024	Cuentas comerciales por cobrar días de mora en M\$				
	Actual	Más de 90 días de Mora	Más de 120 días de Mora	Más de 180 días de mora	Total
Financiación a intermediarios					
Tasa de pérdidas crediticias esperadas importe en libros bruto total estimado en el incumplimiento.	-	-	-	-	-
Pérdidas crediticias esperadas durante la vida del activo - financiación a intermediarios	-	-	-	-	-
Financiación a clientes	-	40%	60%	100%	0%
Tasa de pérdidas crediticias esperadas importe en libros bruto total estimado en el incumplimiento.	-				
Pérdidas crediticias esperadas durante la vida del activo - financiación a clientes.	-	61.703	92	55.357	117.152

El movimiento de la provisión de incobrables al 31 de marzo de 2025 es la siguiente:

Concepto	Saldo inicial 01.01.2024 M\$	Castigos M\$	Aumento / disminución M\$	Saldo final 31.12.2024 M\$
Provisión de Incobrables	(117.152)	-	58.224	(58.928)

Provisión		Castigos del Período M\$	Recuperos del Período M\$
Cartera No Repactada M\$	Cartera Repactada M\$		
(58.928)	-	-	-

El movimiento de la provisión de incobrables al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Concepto	Saldo inicial 01.01.2024 M\$	Castigos M\$	Aumento / disminución M\$	Saldo final 31.12.2024 M\$
Provisión de Incobrables	(104.459)	-	(12.693)	(117.152)

Provisión		Castigos del Período M\$	Recuperos del Período M\$
Cartera No Repactada M\$	Cartera Repactada M\$		
(117.152)	-	-	-

Una vez agotadas las gestiones de cobranza prejudicial y judicial se proceden a dar de baja los activos contra la provisión constituida.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

a) Detalle de los Deudores varios

Concepto	Moneda	31.03.2025 M\$ (No auditado)	31.12.2024 M\$
Cuenta corriente empleados	Pesos	-	1.500
Anticipo de proveedores	Pesos	63.927	109.246
Totales		63.927	110.746

b) Estratificación de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Estratificación al 31 de marzo de 2025:

Concepto	Morosidad						Total M\$
	No vencidos	1 a 90 días	91 a 120 días	121 a 180 días	181 a 360 días	Mayor a 360 días	
Deudores por ventas	3.377.986	1.121.088	41.182	5.648	38.882	-	4.584.786
Boletas en garantía	35.641	143.084	84.815	26.730	499.848	-	790.118
Deudores varios	-	63.926	1	-	-	-	63.927
Provisión incobrables	-	-	(16.473)	(3.390)	(39.065)	-	(58.928)
Totales	3.413.627	1.328.098	109.526	28.988	499.665	-	5.379.902

Estratificación al 31 de diciembre de 2024:

Concepto	Morosidad						Total M\$
	No vencidos	1 a 90 días	91 a 120 días	121 a 180 días	181 a 360 días	Mayor a 360 días	
Deudores por ventas	3.165.374	1.815.301	154.259	153	55.357	-	5.190.444
Boletas en garantía	154.990	226.247	37.831	138.700	111.216	-	668.984
Deudores varios	109.246	1.500	-	-	-	-	110.746
Provisión incobrables	-	-	(61.703)	(92)	(55.357)	-	(117.152)
Totales	3.429.610	2.043.048	130.387	138.761	111.216	-	5.853.022

c) Cuentas por cobrar no corrientes

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantiene boletas en garantías no corrientes por cobrar a clientes por M\$581.842 y M\$677.476 respectivamente.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 11. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Activos por Impuestos corrientes, corrientes

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 los activos por impuestos corrientes, corrientes se componen de la siguiente manera:

	31.03.2025 M\$ (Auditado)	31.12.2024 M\$
Pagos provisionales mensuales	3.817.642	2.937.286
Crédito SENCE	14.940	14.940
Crédito por donaciones	1.500	1.500
Totales	<u>3.834.082</u>	<u>2.953.726</u>

b) Pasivos por impuestos corrientes, corrientes

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los pasivos por impuestos corrientes, corrientes se componen de la siguiente manera:

	31.03.2025 M\$ (No auditado)	31.12.2024 M\$
Provisión impuesto a la renta	(4.714.604)	(3.256.268)
Totales	<u>(4.714.604)</u>	<u>(3.256.268)</u>

c) Activos por impuestos diferidos

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 los activos por impuestos diferidos se componen de la siguiente manera:

	31.03.2025 M\$ (No auditado)	31.12.2024 M\$
Provisión Vacaciones	74.249	69.457
MTM Swaps	563.768	351.311
Provisión derechos de marca	65.077	63.532
Provisión Incobrables	15.911	31.631
Arriendo IFRS 16	159.469	143.546
Facturas por recibir (obra)	1.120.803	1.120.803
Deuda Leasing	35.052.894	23.796.858
Totales	<u>37.052.171</u>	<u>25.577.138</u>

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

d) Pasivo por impuestos diferidos

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 los pasivo por impuestos diferidos se componen de la siguiente manera:

	31.03.2025 M\$ (No auditado)	31.12.2024 M\$
Propiedad de inversión	209.022.364	194.325.428
Propiedades, planta y equipo	<u>50.306</u>	<u>33.853</u>
Totales	<u>209.072.670</u>	<u>194.359.281</u>

e) Gasto por impuestos a las ganancias

Al 31 de marzo 2025 y 2024 se procedió a calcular y contabilizar el impuesto a la renta con una tasa del 27%, en base a lo dispuesto por la Ley N° 20.780, publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de septiembre de 2014. La Sociedad se encuentra incorporada al sistema de tributación parcialmente integrado.

El gasto por impuestos a las ganancias se compone de la siguiente manera:

	01.01.2025 31.03.2025 M\$ (No auditado)	01.01.2024 31.03.2024 M\$
Impuesto a la renta	1.458.335	153.274
Impuestos diferidos	3.450.813	7.878.374
Impuesto a la renta año anterior	<u>-</u>	<u>-</u>
Totales	<u>4.909.148</u>	<u>8.031.648</u>

e.1) Efecto en resultados por impuesto a las ganancias

Durante el período terminado al 31 de marzo de 2025 se originó un cargo a resultados por impuesto a las ganancias ascendente a M\$1.458.335 y al 31 de marzo de 2024 un cargo por M\$153.274.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

f) Conciliación de la tasa efectiva

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el impuesto a las ganancias contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva por los períodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024.

	01.03.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)
Ganancias (pérdidas), antes de impuestos	19.654.021	23.611.002
Impuesto a la renta a la tasa vigente 27,0%.	(5.306.586)	(6.374.971)
Efectos de:		
Diferencias no imponibles	<u>397.438</u>	<u>(1.656.677)</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	<u>(4.909.148)</u>	<u>(8.031.648)</u>
	%	%
Tasa Impositiva legal	27,0	27,0
Diferencias permanentes y temporales	<u>(2,0)</u>	<u>7</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>25,0</u>	<u>34,0</u>

NOTA 12. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, se mantienen vigentes pagarés con Aguas Andinas:

	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Pagarés	<u>112.226</u>	<u>110.198</u>
Totales	<u>112.226</u>	<u>110.198</u>

Detalle	N° Pagaré	Vigencia		Capital UF	Tasa de Interés	31.03.2025	31.12.2024
		Desde	Hasta			M\$	M\$
Pagaré Aguas Andinas	3452	03/10/2011	03/10/2026	683,45	3,54%	39.464	38.747
Pagaré Aguas Andinas	6828	13/10/2022	13/10/2037	1.761,98	2,47%	72.762	71.451
Total						112.226	110.198

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 13. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los activos intangibles distintos de la plusvalía se componen de la siguiente manera:

	31.03.2025 M\$ (No auditado)	31.12.2024 M\$
Derechos de agua	65.096	65.096
Derechos de marca	<u>205.000</u>	<u>205.000</u>
Totales	<u>270.096</u>	<u>270.096</u>

Al 31 de marzo de 2025, no se presentan movimientos en el activo intangible. Siendo el saldo el mismo presentado al cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024.

NOTA 14. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el detalle de las propiedades, planta y equipo es el siguiente:

Propiedades, planta y equipo bruto	31.03.2025 M\$ (No Auditado)	31.12.2024 M\$
Activos en ejecución	19.643.915	17.089.119
Muebles y útiles	99.478	117.728
Vehículos	367.589	360.314
Equipos computacionales	61.417	20.801
Equipos de producción	<u>14.618</u>	<u>80.404</u>
Totales	<u>20.187.017</u>	<u>17.668.366</u>

Depreciación acumulada	31.03.2025 M\$ (No auditado)	31.12.2024 M\$
Muebles y útiles	(4.562)	(18.250)
Vehículos	(18.832)	(49.710)
Equipos computacionales	(4.824)	(6.183)
Equipos de producción	<u>(1.546)</u>	<u>(19.423)</u>
Totales	<u>(29.764)</u>	<u>(93.566)</u>

Saldo Final	<u>20.157.253</u>	<u>17.574.800</u>
--------------------	--------------------------	--------------------------

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

14.1 Movimiento propiedades, planta y equipo

Los movimientos de propiedades, planta y equipo al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

	Activos en ejecución M\$	Muebles y útiles M\$	Vehículos	Equipos computacionales M\$	Equipos de producción M\$	Total M\$
Saldo al 01 de enero de 2025	17.089.119	99.478	310.604	14.618	60.981	17.574.800
Adiciones	2.554.796	-	56.985	-	436	2.612.217
Bajas	-	-	-	-	-	-
Reclasificación	-	-	-	-	-	-
Total bruto	19.643.915	99.478	367.589	14.618	61.417	20.187.017
Depreciación del ejercicio	-	(4.562)	(18.832)	(1.546)	(4.824)	(29.764)
Depreciación baja	-	-	-	-	-	-
Total neto al 31 de marzo de 2025	19.643.915	94.916	348.757	13.072	56.593	20.157.253

Del total de adiciones del período terminado al 31 de marzo de 2025, se han pagado M\$2.373.948.

	Activos en ejecución M\$	Muebles y útiles M\$	Vehículos	Equipos computacionales M\$	Equipos de producción M\$	Total M\$
Saldo al 01 de enero de 2024	13.497.336	117.728	294.843	20.801	80.404	14.011.112
Adiciones	25.089.506	-	80.401	-	-	25.169.907
Bajas	-	-	(14.930)	-	-	(14.930)
Reclasificación (**)	(21.497.723)	-	-	-	-	(21.497.723)
Total bruto	17.089.119	117.728	360.314	20.801	80.404	17.668.366
Depreciación del ejercicio	-	(18.250)	(64.482)	(6.183)	(19.423)	(108.338)
Depreciación baja	-	-	14.772	-	-	14.772
Total neto al 31 de diciembre de 2024	17.089.119	99.478	310.604	14.618	60.981	17.574.800

(**) La reclasificación, corresponde a activaciones efectuadas en la construcción de la Nave 2 de Lo Boza 422. Una vez terminada la construcción, estas obras se reclasifican a Propiedad de Inversión, al rubro construcciones.

Del total de adiciones del periodo terminado al 31 de diciembre de 2024, sin considerar el monto por reclasificación de los activos en construcción, se han pagado M\$23.160.574.

Al 31 de diciembre de 2024 se percibieron M\$6.000 por concepto de la venta de la camioneta Nissan Modelo NP 300 DCAB 2.3 año 2016.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 15. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el detalle de propiedad de inversión es el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Total
	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01 de enero de 2025	49.851.570	787.954.242	837.805.812
Adiciones	-	-	-
Ajuste de tasación	-	10.411.758	10.411.758
Total al 31 de marzo de 2025 (No auditado)	49.851.570	798.365.999	848.217.570
Saldo al 01 de enero de 2024	-	699.513.884	699.513.884
Adiciones (*)	49.851.570	24.287.915	74.139.485
Ajuste de tasación	-	64.152.443	64.152.443
Total al 31 de diciembre de 2024	49.851.570	787.954.242	837.805.812

La Sociedad reconoce como propiedad de inversión, aquellos inmuebles mantenidos, ya sea, para ser explotadas en régimen de arriendo, o bien para el desarrollo de nuevos proyectos de bodegas industriales.

La propiedad de inversión se registra inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, la propiedad de inversión se valoriza a valor justo representado por el menor valor entre dos tasaciones realizadas por tasadores técnicos externos e independientes.

No existen restricciones a la eventual venta de la Propiedad de inversión, a la obtención de los ingresos que generen y de ningún otro orden que limiten la generación de ingresos a la Sociedad.

(*) Bodenor Flexcenter S.A. el 22 de marzo de 2024 firmó el contrato de compraventa con la empresa Compañía Cervecerías Unidas S.A. correspondiente a la compraventa del terreno denominado Lote Dos b "Fundo El Carmen" ubicado en la comuna de Quilicura por un total de UF1.335.326 más gastos de corretaje por UF 10.683. Esta transacción fue financiada con el Banco Estado con los siguientes créditos de corto plazo:

- Crédito N°36953835 por UF1.000.000 a una tasa de interés de un 3,3% anual celebrado el 22 de marzo de 2024 con vencimiento al 13 de diciembre de 2024.
- Crédito N°37660847 por UF355.000 a una tasa de interés de un 1,87% anual celebrado el 22 de marzo de 2024 con vencimiento al 13 de diciembre de 2024.

Con fecha 13 de diciembre de 2024 la Sociedad firma extensión de plazo por los contratos N°38269421 por UF355.000 y N°38277200 UF1.000.000 celebrado con el Banco del Estado, ambos a una tasa de interés del 3,98% cuya nueva fecha de vencimiento es el 10 de enero de 2025.

Con fecha 27 de diciembre de 2024 se celebra contrato de arrendamiento entre la Sociedad y el Banco Crédito e Inversiones por el inmueble denominado Lote Dos b "Fundo El Carmen" financiado inicialmente por el Banco Estado. Se acuerdan 180 cuotas de arrendamiento por un total de UF1.355.000 a una tasa de interés anual del 3.98%.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

Las adiciones de propiedad de inversión se componen de M\$49.841.570 correspondiente a la compra del terreno a CCU, M\$ 21.497.723 correspondiente a la reclasificación de activos en construcción a este rubro y M\$2.800.192 correspondientes a adiciones del periodo a las construcciones. Del total de las adiciones al 31 de diciembre de 2024 se han pagado M\$57.764.544.

Al 31 de marzo de 2025, el detalle de propiedad de inversión es el siguiente:

Dirección	Instalación	Comuna	Región	Obs.	Valor UF	M\$
Marco Polo N°9038	Concepción	Hualpén	Del Bio Bio	Tasada	298.808	11.621.871
Bernardino N°1985 - 1997	Puerto Montt	Puerto Montt	Los Lagos	Tasada	111.174	4.324.014
Presidente Eduardo Frei Montalva N°19001	Panamericana	Colina	Metropolitana	Tasada	489.885	19.053.641
La Montaña N°1660	Kimberly	Lampa	Metropolitana	Tasada	829.896	32.278.066
Las Esteras N°550	Unilever	Lampa	Metropolitana	Tasada	1.288.867	50.129.335
Lo Boza N°120	Lo Boza 120	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	2.525.278	98.218.440
Lo Boza N°441	Lo Boza 441	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	891.941	34.691.251
Lo Boza N°107	Lo Boza 107	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	779.084	30.301.779
Av. El Parque N°1307	Fase 1	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	4.309.991	167.633.264
Av. Boulevard Poniente N°1313	Fase 2	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	5.176.029	201.317.041
Av. Los Alerces N°13959	Los Alerces	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	1.798.269	69.942.072
Camino Lo Boza N°422 LT 2 PC	Lo Boza 422 (Nave 1)	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	856.505	33.313.000
Camino Lo Boza N°422 LT 2 PC	Lo Boza 422 (Nave 2)	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	1.106.645	43.041.973
Presidente Eduardo Frei Montalva N°8550	Terreno CCU	Quilicura	Metropolitana	Nueva	1.346.009	52.351.823
Totales					21.808.381	848.217.570

Al 31 de diciembre de 2024, el detalle de propiedad de inversión es el siguiente:

Dirección	Instalación	Comuna	Región	Obs.	Valor UF	M\$
Marco Polo N°9038	Concepción	Hualpén	Del Bio Bio	Tasada	298.808	11.479.214
Bernardino N°1985 - 1997	Puerto Montt	Puerto Montt	Los Lagos	Tasada	111.174	4.270.937
Presidente Eduardo Frei Montalva N°19001	Panamericana	Colina	Metropolitana	Tasada	489.885	18.819.760
La Montaña N°1660	Kimberly	Lampa	Metropolitana	Tasada	829.896	31.881.857
Las Esteras N°550	Unilever	Lampa	Metropolitana	Tasada	1.288.867	49.514.004
Lo Boza N°120	Lo Boza 120	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	2.525.278	97.012.822
Lo Boza N°441	Lo Boza 441	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	891.941	34.265.421
Lo Boza N°107	Lo Boza 107	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	779.084	29.929.829
Av. El Parque N°1307	Fase 1	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	4.309.991	165.575.588
Av. Boulevard Poniente N°1313	Fase 2	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	5.176.029	198.845.902
Av. Los Alerces N°13959	Los Alerces	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	1.798.269	69.083.543
Camino Lo Boza N°422 LT 2 PC	Lo Boza 422 (Nave 1)	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	856.505	32.904.087
Camino Lo Boza N°422 LT 2 PC	Lo Boza 422 (Nave 2)	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	1.106.645	42.513.638
Presidente Eduardo Frei Montalva N°8550	Terreno CCU	Quilicura	Metropolitana	Nueva	1.346.009	51.709.210
Totales					21.808.381	837.805.812

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

Bodenor Flexcenter S.A. establece contratos de arrendamiento de sus inmuebles clasificados como propiedad de inversión. Los contratos producen ingresos mínimos de arrendamientos.

Los pagos mínimos futuros por cobrar bajo los contratos de arrendamientos operativos no cancelables al 31 de marzo de 2025 y 2024, se han estimado en los siguientes montos:

Pagos mínimos	31.03.2025 M\$	31.03.2024 M\$
Menos de un año	68.284.317	53.736.926
Entre un año y cinco años	148.169.691	118.561.180
Más de cinco años	48.664.904	22.526.801
Totales	265.118.912	194.824.907

NOTA 16. ACTIVOS POR DERECHO DE USO Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La Sociedad registra activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos correspondiente al contrato celebrado con Inmobiliaria Última Esperanza SpA por el arriendo de un terreno ubicado en Lo Boza N°422 en la comuna de Pudahuel. La vigencia del contrato es a partir del 18 de enero de 2022 a 40 años plazo, considerando una salida anticipada a partir del año 25, es decir, el año 2047.

16.1 Activos por derecho de uso

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los activos por derecho de uso son los siguientes:

	31.03.2025 M\$ (No auditado)	31.12.2024 M\$
Activos por derechos de uso		
Lo Boza 422	5.055.810	4.944.365
Lo Boza 422 (Paño B)	3.468.232	3.425.659
Lo Boza 422 (Faena)	69.536	54.861
Lo Boza 422 (Paño C)	3.610.773	-
Lo Boza 422 (Lote 3)	184.333	3.566.451
Totales	12.338.684	11.991.336
	31.03.2025 M\$ (No auditado)	31.12.2024 M\$
Amortización acumulada		
Lo Boza 422	(625.726)	(570.503)
Lo Boza 422 (Paño B)	(374.025)	(335.849)
Lo Boza 422 (Faena)	(59.753)	(54.861)
Lo Boza 422 (Paño C)	(257.912)	-
Lo Boza 422 (Lote 3)	(1.920)	(218.354)
Totales	(1.319.336)	(1.179.567)
Totales	11.019.348	10.811.769

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

16.2 Movimiento activos por derecho de uso

El detalle de los movimientos de los activos por derecho de uso al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

	Lo Boza 422 M\$	Lo Boza 422 (Paño B) M\$	Lo Boza 422 (Faena) M\$	Lo Boza 422 (Paño C) M\$	Lo Boza 422 (Lote 3) M\$	Total M\$
Saldo Inicial 01.01.2025	4.373.862	3.089.810	-	3.348.097	-	10.811.769
Adiciones	-	-	14.482	-	184.333	198.815
Bajas	-	-	-	-	-	-
Reajuste	54.043	38.179	161	41.370	-	133.753
Total activos por derechos de uso	4.427.905	3.127.989	14.643	3.389.467	184.333	11.144.337
Amortización del período	(47.821)	(33.782)	(4.860)	(36.606)	(1.920)	(124.989)
Total al 31 de marzo de 2025	4.380.084	3.094.207	9.783	3.352.861	182.413	11.019.348

	Lo Boza 422 M\$	Lo Boza 422 (Paño B) M\$	Lo Boza 422 (Faena) M\$	Lo Boza 422 (Paño C) M\$	Lo Boza 422 (Lote 3) M\$	Total M\$
Saldo Inicial 01.01.2024	4.370.698	3.087.575	17.513	3.345.674	-	10.821.460
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-
Reajuste	189.139	133.613	371	144.783	-	467.906
Total activos por derechos de uso	4.559.837	3.221.188	17.884	3.490.457	-	11.289.366
Amortización del período	(185.975)	(131.378)	(17.884)	(142.360)	-	(477.597)
Total al 31 de diciembre de 2024	4.373.862	3.089.810	-	3.348.097	-	10.811.769

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

16.3 Pasivos por arrendamientos corrientes y no corrientes

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los pasivos por arrendamientos corrientes y no corrientes son los siguientes:

	31.03.2025 M\$ (No auditado)	31.12.2024 M\$
Pasivos por arrendamientos corrientes		
Lo Boza 422	(113.256)	(110.479)
Lo Boza 422 (Paño B)	(79.221)	(77.279)
Lo Boza 422 (Faena)	(9.844)	-
Lo Boza 422 (Paño C)	(84.153)	(82.090)
Lo Boza 422 (Lote 3)	(19.304)	-
Totales	(305.778)	(269.848)
	31.03.2025 M\$ (No auditado)	31.12.2024 M\$
Pasivos por arrendamientos no corrientes		
Lo Boza 422	(4.561.172)	(4.533.676)
Lo Boza 422 (Paño B)	(3.190.474)	(3.171.241)
Lo Boza 422 (Paño C)	(3.389.088)	(3.368.657)
Lo Boza 422 (Lote 3)	(163.464)	-
Totales	(11.304.198)	(11.073.574)
Totales	(11.609.976)	(11.343.422)

16.4 Movimiento pasivos por arrendamientos

El detalle de los movimientos de los pasivos por arrendamientos al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

	Lo Boza 422 M\$	Lo Boza 422 (Paño B) M\$	Lo Boza 422 (Faena) M\$	Lo Boza 422 (Paño C) M\$	Lo Boza 422 (Lote 3) M\$	Total M\$
Saldo Inicial 01.01.2024	(4.644.155)	(3.248.520)	-	(3.450.747)	-	(11.343.422)
Adiciones	-	-	(14.482)	-	(184.333)	(198.815)
Bajas	-	-	-	-	-	-
Reajuste	(115.520)	(80.804)	(306)	(85.835)	(758)	(283.223)
Total pasivos por arrendamiento	(4.759.675)	(3.329.324)	(14.788)	(3.536.582)	(185.091)	(11.825.460)
Pagos pasivos por arriendos	85.247	59.629	4.944	63.341	2.323	215.484
Total al 31 de marzo de 2025	(4.674.428)	(3.269.695)	(9.844)	(3.473.241)	(182.768)	(11.609.976)
						Porción corriente
						(305.923)
						Porción no corriente
						(11.304.053)

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

	Lo Boza 422 M\$	Lo Boza 422 (Paño B) M\$	Lo Boza 422 (Faena) M\$	Lo Boza 422 (Paño C) M\$	Lo Boza 422 (Lote 3) M\$	Total M\$
Saldo Inicial 01.01.2024	(4.548.079)	(3.181.317)	(18.393)	(3.379.360)	-	(11.127.149)
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-
Reajuste	(427.746)	(299.202)	(844)	(317.828)	-	(1.045.620)
Total pasivos por arrendamiento	(4.975.825)	(3.480.519)	(19.237)	(3.697.188)	-	(12.172.769)
Pagos pasivos por arriendos	331.670	231.999	19.237	246.441	-	829.347
Total al 31 de diciembre de 2024	(4.644.155)	(3.248.520)	-	(3.450.747)	-	(11.343.422)
				Porción corriente		(269.848)
				Porción no corriente		(11.073.574)

NOTA 17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Activos financieros al 31 de marzo de 2025:

	Activos financieros (No auditado)			
	Valor razonable con cambios en resultados M\$	Valor razonable con cambios en otro resultado integral M\$	Costo amortizado M\$	Total M\$
Corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	17.413.922	-	-	17.413.922
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	-	-	5.379.903	5.379.903
Totales	17.413.922	-	5.379.903	22.793.825
No corrientes				
Cuentas por cobrar, no corrientes	-	-	581.842	581.842
Otros activos financieros, no corrientes	-	-	112.226	112.226
Activos por derecho de uso	-	-	11.019.348	11.019.348
Totales	-	-	11.713.416	11.713.416

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

b) Activos financieros al 31 de diciembre de 2024:

	Activos financieros			
	Valor razonable con cambios en resultados M\$	Valor razonable con cambios en otro resultado integral M\$	Costo amortizado M\$	Total M\$
Corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.980.257	-	-	5.980.257
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	-	-	5.853.022	5.853.022
Totales	5.980.257	-	5.853.022	11.833.279
No corrientes				
Cuentas por cobrar, no corrientes	-	-	677.476	677.476
Otros activos financieros, no corrientes	-	-	110.198	110.198
Activos por derecho de uso	-	-	10.811.769	10.811.769
Totales	-	-	11.599.443	11.599.443

c) Pasivos financieros al 31 de marzo de 2025:

	Pasivos financieros (No auditado)			
	Valor razonable con cambios en resultados M\$	Valor razonable con cambios en otro resultado integral M\$	Costo amortizado M\$	Total M\$
Corrientes				
Otros pasivos financieros corrientes	-	-	35.780.715	35.780.715
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	6.794.908	6.794.908
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	-	-	11.538.972	11.538.972
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	-	-	451.695	451.695
Pasivos por arrendamientos corrientes	-	-	305.923	305.923
Otras provisiones a corto plazo	-	-	4.151.121	4.151.121
Totales	-	-	59.023.334	59.023.334
No corrientes				
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	213.884.887	213.884.887
Pasivos por arrendamientos no corrientes	-	-	11.304.053	11.304.053
Otros pasivos no financieros no corrientes	-	-	5.387.372	5.387.372
Totales	-	-	230.576.312	230.576.312

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

d) Pasivos financieros al 31 de diciembre de 2024:

	Pasivos financieros			
	Valor razonable con cambios en resultados M\$	Valor razonable con cambios en otro resultado integral M\$	Costo amortizado M\$	Total M\$
Corrientes				
Otros pasivos financieros corrientes	-	-	71.527.240	71.527.240
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	5.472.441	5.472.441
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	-	-	11.397.836	11.397.836
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	-	-	1.086.972	1.086.972
Pasivos por arrendamientos corrientes	-	-	269.848	269.848
Otras provisiones a corto plazo	-	-	4.151.121	4.151.121
Totales	-	-	93.905.458	93.905.458
No corrientes				
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	167.635.641	167.635.641
Pasivos por arrendamientos no corrientes	-	-	11.073.574	11.073.574
Otros pasivos no financieros no corrientes	-	-	5.233.113	5.233.113
Totales	-	-	183.942.328	183.942.328

Bodenor Flexcenter S.A., previa evaluación de la Administración ha contratado coberturas mediante instrumentos financieros derivados para disminuir riesgos de tipo de cambio y tasa de interés. Estas coberturas se realizan conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y son documentadas y testeadas para medir su efectividad. El detalle de los instrumentos de cobertura de flujo de caja al 31 de marzo de 2025 y 31 diciembre de 2024, es el siguiente:

Contraparte	Naturaleza del riesgo cubierto	Plazo de vencimiento	Moneda	Obligaciones		Mark to Market (MTM)	
				31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Banco de Chile	Tipo de cambio y tasa de interés para la obligación	05-12-2030	\$	5.739.803	5.904.406	1.309.957	1.301.153
Banco de Chile	Tipo de cambio y tasa de interés para la obligación	03-04-2025	\$	19.432.143	-	778.073	-

Con fecha 11 de noviembre de 2020 la sociedad suscribió un contrato Cross Currency swap con Banco de Chile para cubrir la totalidad del saldo insoluto del contrato leasing suscrito por el centro de distribución Parque XV. Dicho contrato modifica el pasivo de UF 250.000 por un pasivo de M\$ 7.216.618 con una tasa de interés fija de 3,45%. Si el valor razonable de este contrato resulta en un monto a favor de la sociedad, se presenta en otros activos financieros, no corrientes. Si por el contrario dicho monto resulta un monto en contra de la sociedad, se presenta en otros pasivos financieros, no corrientes. Este instrumento se trata bajo contabilidad de cobertura.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

a) Composición

La composición de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes es la siguiente:

	31.03.2025	31.12.2024
Corriente	M\$	M\$
	(No auditado)	
Préstamos que devengan intereses	35.780.715	71.527.240
Totales	35.780.715	71.527.240
No corrientes	M\$	M\$
Préstamos que devengan intereses	213.884.887	167.635.641
Totales	213.884.887	167.635.641

b) Detalle de los saldos por moneda

El detalle por moneda de los saldos que componen los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes, es el siguiente:

	31.03.2025	31.12.2024
Tipo moneda	M\$	M\$
	(No auditado)	
Peso Chilenos (UF)	249.665.602	239.162.881
Totales	249.665.602	239.162.881

c) Detalle por tramos de vencimiento

El detalle de los otros pasivos financieros por tramo de vencimientos al 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Rut empresa acreedora	Nombre empresa acreedora	Moneda	Tipo de préstamo	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Vencimientos					Total valor contable
						Hasta 90 días	Más de 90 días a un año	Más de uno a tres años	Más de tres a cinco años	Más de cinco años	M\$
						M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	4,6%	-	-	-	-	-	-
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	3,7%	-	-	-	-	-	-
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	2,9%	216.542	651.722	1.808.547	784.944	-	3.461.755
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Leasing	Mensual	2,8%	1.631.660	4.941.869	13.705.262	4.713.305	-	24.992.096
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	3,0%	1.132.416	3.303.098	9.217.850	9.845.626	19.397.539	42.896.529
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	3,5%	185.142	532.568	1.489.325	1.595.559	1.937.209	5.739.803
97.004.000-5	Banco Crédito e Inversiones	UF	Leasing	Mensual	4,0%	-	-	3.970.058	6.719.102	42.046.190	52.735.350
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Hipotecario	Semestral	1,5%	507.260	1.532.875	4.169.550	4.293.666	10.912.180	21.415.531
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Hipotecario	Semestral	4,0%	610.259	1.103.161	-	41.680.360	-	43.393.780
97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	UF	Hipotecario	Semestral	4,4%	-	-	1.844.847	2.333.647	11.668.233	15.846.727
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Hipotecario	Semestral	3,3%	-	-	304.833	-	19.447.055	19.751.888
97.030.000-7	Banco de Chile	USD	Hipotecario	Anual	6,5%	19.432.143	-	-	-	-	19.432.143
Totales						23.715.422	12.065.293	36.510.272	71.966.209	105.408.406	249.665.602

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

El detalle de los otros pasivos financieros por tramo de vencimientos al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Rut empresa acreedora	Nombre empresa acreedora	Moneda	Tipo de préstamo	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Vencimientos					Total valor contable
						Hasta 90 días	Más de 90 días a un año	Más de uno a tres años	Más de tres a cinco años	Más de cinco años	M\$
						M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	3,7%	1.092.380	2.351.642	1.910.412	2.147.322	1.390.284	8.892.040
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	2,9%	209.973	639.090	1.773.496	1.006.823	-	3.629.382
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Leasing	Mensual	2,8%	1.592.718	4.846.638	13.441.160	6.080.739	317.272	26.278.527
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	3,0%	1.060.953	3.235.794	9.030.027	9.645.011	20.460.371	43.432.156
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	3,5%	172.990	528.000	1.476.553	1.581.876	2.144.987	5.904.406
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Hipotecario	Semestral	1,5%	499.163	1.507.779	4.103.484	4.224.715	11.316.680	21.651.821
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Hipotecario	Semestral	4,0%	185.467	1.506.921	-	40.751.438	-	42.443.826
97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	UF	Hipotecario	Semestral	4,4%	-	-	1.652.016	2.305.001	11.525.007	15.482.024
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Hipotecario	Semestral	3,3%	-	-	142.622	-	19.208.345	19.350.967
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Hipotecario	Anual	3,3%	38.448.511	-	-	-	-	38.448.511
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Hipotecario	Anual	1,9%	13.649.221	-	-	-	-	13.649.221
Totales						56.911.376	14.615.864	33.529.770	67.742.925	66.362.946	239.162.881

d) Movimiento de los pasivos financieros corrientes y no corrientes

El movimiento de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

	31.03.2025 M\$ (No Auditado)	31.12.2024 M\$
Saldo inicial	239.162.881	198.233.147
Nuevos préstamos	19.192.205	50.102.705
Impuesto timbre y estampillas	37.889	263.967
Cuotas Pagadas	(13.627.927)	(22.217.379)
Intereses devengados	2.189.016	7.012.458
Intereses pagados (*)	(161.221)	(4.000.939)
Unidades de reajuste	2.085.883	9.667.941
Otras variaciones	786.876	100.981
Totales	249.665.602	239.162.881

(*) Por el período de enero a marzo 2025 se reconocen de forma directa en resultados del ejercicio M\$78.983 correspondiente a los intereses del préstamo con Banco Estado operación N°27282399 (Ver Nota 29).

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la composición de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es la siguiente:

	31.03.2025 M\$ (No auditado)	31.12.2024 M\$
Corrientes:		
Acreedores comerciales (a)	5.486.145	4.537.255
Otras cuentas por pagar (b)	411.300	408.602
Iva débito fiscal	897.463	526.584
Totales	6.794.908	5.472.441

a) Acreedores comerciales

El detalle de los acreedores comerciales al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	31.03.2025 M\$ (No auditado)	31.12.2024 M\$
Proveedores nacionales	894.745	1.313.761
Facturas por recibir	4.588.260	3.213.505
Honorarios por pagar	1.203	6.747
Acreedores varios	1.937	3.242
Totales	5.486.145	4.537.255

El período medio para el pago a acreedores comerciales es de 30 días y su valor razonable no difiere de forma significativa de su valor contable.

b) Otras cuentas por pagar

El detalle de las otras cuentas por pagar al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	31.03.2025 M\$ (No auditado)	31.12.2024 M\$
PPM por pagar	298.508	275.161
Cotizaciones previsionales	74.642	76.252
Anticipo clientes	16.698	33.551
Impuesto único 2da. Categoría	20.028	21.157
Impuesto retención honorarios	1.310	2.270
Retención préstamo solidario	114	211
Totales	411.300	408.602

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

c) Estratificación por vencimientos de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar:

Concepto	Morosidad						Total M\$
	No vencidos	1 a 90 días	91 a 120 días	121 a 180 días	181 a 360 días	Mayor a 360 días	
Proveedores nacionales	889.558	5.187	-	-	-	-	894.745
Facturas por recibir	113.634	2.869.150	477.889	871.527	256.060	-	4.588.260
Honorarios por pagar	1.203	-	-	-	-	-	1.203
Acreedores varios	1.937	-	-	-	-	-	1.937
PPM por pagar	298.508	-	-	-	-	-	298.508
Cotizaciones previsionales	74.642	-	-	-	-	-	74.642
Anticipo clientes	16.143	-	-	-	555	-	16.698
Impuesto único 2da. categoría	20.028	-	-	-	-	-	20.028
Impuesto retención honorarios	1.310	-	-	-	-	-	1.310
Retención préstamo solidario	114	-	-	-	-	-	114
Totales	1.415.077	2.874.337	477.889	871.527	256.615	-	5.897.445

NOTA 20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Las principales operaciones con partes relacionadas al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 son las siguientes:

20.1 Accionistas

La distribución de los Accionistas de la Sociedad al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre 2024 es la siguiente:

Nombre Accionista	Participación	
	2025	2024
	%	%
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	70,00	70,00
Nueva Inversiones Santiago SPA	15,00	15,00
Ases. Inv.Panamericana Norte Ltda.	1,25	1,25
BBS Investment S.A.	1,25	1,25
Bodegas del Norte S.A.	12,50	12,50
Totales	100,00	100,00

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

20.2 Saldos y transacciones con entidades relacionadas

20.2.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 la sociedad no mantiene cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

20.2.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 las cuentas por pagar a entidades relacionadas son las siguientes:

Sociedad	Naturaleza de la Transacción	Tipo de Transacción	Moneda	31.03.2025	31.12.2024
				M\$ (No auditado)	M\$
Fondo Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Accionista	Pagaré	UF	8.077.276	7.978.482
Bodegas del Norte S.A.	Accionista	Pagaré	UF	1.730.848	1.709.677
Nueva Inversiones Santiago SPA	Accionista	Pagaré	UF	1.730.848	1.709.677
Totales				11.538.972	11.397.836

El saldo por pagar a entidades relacionadas al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 corresponde a pagarés firmados con fecha 30 de marzo de 2024, de los cuales M\$154.712 corresponde al efecto en resultados de intereses y reajuste de UF.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

20.2.3 Detalle de transacciones con entidades relacionada

El detalle de las transacciones con entidades relacionadas al 31 de marzo de 2025 y 2024 y sus efectos en resultado son los siguientes:

	Sociedad	País de origen	Moneda	Naturaleza de la transacción	Descripción de la transacción	Transacciones efectuadas		Efecto en resultados (cargos) abonos	
						31.03.2025 M\$	31.03.2024 M\$	31.03.2025 M\$	31.03.2024 M\$
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Pago dividendos	(728.360)	(693.750)	-	-
76.041.081-0	Fondo Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Pago dividendos	(4.078.816)	(3.885.000)	-	-
78.476.980-1	Nueva Inversiones Santiago SPA	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Pago dividendos	(874.032)	(832.500)	-	-
96.755.420-0	BBS Investment S.A.	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Pago dividendos	(72.836)	(69.375)	-	-
78.718.020-5	Ases e Inv. P. Norte	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Pago dividendos	(72.836)	(69.375)	-	-
78.476.980-1	Nueva Inversiones Santiago SPA	Chile	UF	Accionista	Pago servicios y asesorías	(13.860)	(13.244)	(13.860)	(13.244)
78.718.020-5	Ases e Inv. Quiman Ltda.	Chile	UF	Indirecto	Gestión comercial	(27.211)	(26.494)	(27.211)	(26.494)
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	UF	Accionista	Pagaré	-	(1.650.534)	(128.902)	-
76.041.081-0	Fondo Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Chile	UF	Accionista	Pagaré	-	(7.702.479)	(601.579)	-
78.476.980-1	Nueva Inversiones Santiago SPA	Chile	UF	Accionista	Pagaré	-	(1.650.534)	(128.902)	-
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	UF	Accionista	Pago intereses	23.205	-	-	(1.680)
76.041.081-0	Fondo Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Chile	UF	Accionista	Pago intereses	108.302	-	-	(7.841)
78.476.980-1	Nueva Inversiones Santiago SPA	Chile	UF	Accionista	Pago intereses	23.205	-	-	(1.680)
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Aporte de capital	-	1.765.500	-	-
76.041.081-0	Fondo Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Aporte de capital	-	9.886.800	-	-
78.476.980-1	Nueva Inversiones Santiago SPA	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Aporte de capital	-	2.118.600	-	-
96.755.420-0	BBS Investment S.A.	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Capital suscrito y no pagado	-	176.550	-	-
78.718.020-5	Ases e Inv. P. Norte	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Capital suscrito y no pagado	-	176.550	-	-

No existen garantías, dadas o recibidas por las transacciones con entidades relacionadas.

No existen deudas de dudoso cobro relativo a saldos pendientes que ameriten provisión ni gastos reconocidos por este concepto.

Todas las transacciones con partes relacionadas fueron realizadas en términos y condiciones de mercado.

Las transacciones con empresas relacionadas son por lo general de pago/cobro inmediato o hasta 90 días, y no están sujetas a condiciones especiales. Estas operaciones se ajustan a lo establecido en el Título XVI de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas.

- a) Personal clave de la administración** – Personal clave se define como aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, ya sea directa o indirectamente, incluyendo cualquier miembro (sea o no ejecutivo) del consejo de administración u órgano de gobierno equivalente de la entidad. La Sociedad ha determinado que el personal clave de la administración lo componen los directores, Gerente General y los gerentes de área. Los directores no reciben remuneraciones por parte de Bodenor Flexcenter S.A.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

b) Otras prestaciones – Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, no se han realizado pagos por conceptos distintos de los mencionados a continuación.

b.1) Gastos en Asesoría del Directorio – Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, no existen gastos en asesoría del Directorio.

b.2) Remuneración de los miembros de la alta dirección que no son Directores ni Gerentes Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, no existen remuneraciones devengadas por este concepto.

Las remuneraciones del equipo de gerencia al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 ascienden a M\$222.817 y M\$1.586.268 respectivamente.

b.3) Cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones - Al 31 de marzo de 2025 y al 31 diciembre de 2024, no existen cuentas por cobrar y por pagar entre la Sociedad y sus Directores y Gerencias.

b.4) Otras transacciones – Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se realizaron pagos por asesorías a los directores de la Sociedad. Los pagos efectuados a Gonzalo Picó Cardone ascienden a M\$13.860 al 31 de marzo de 2025 y M\$53.889 al 31 de diciembre de 2024. Los pagos efectuados a Giancarlo Fantoni Salas, ascienden a M\$27.211 al 31 de marzo de 2025 y M\$107.824 al 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de marzo de 2025 la Sociedad mantiene cuentas por pagar con el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias ascendente a M\$8.077.276, Nueva Inversiones Santiago SpA ascendente a M\$1.730.848 y Bodegas del Norte S.A. ascendente a M\$1.730.848.

b.5) Planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes - Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad ha registrado provisión por Bono de gestión para los principales ejecutivos y gerentes de la Sociedad por montos ascendentes a M\$176.697 y M\$829.723 respectivamente.

b.6) Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes - Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 no existen indemnizaciones pagadas.

b.7) Cláusulas de garantía: Directorio y Gerencia de la Compañía - Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no tiene pactado cláusulas de garantía con sus Directores y Gerencia.

NOTA 21. OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO

El detalle de la composición de las otras provisiones a corto plazo al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	31.03.2025 M\$ (No auditado)	31.12.2024 M\$
Provisiones varias	<u>4.151.121</u>	<u>4.151.121</u>
Totales	<u>4.151.121</u>	<u>4.151.121</u>

Estas provisiones, corresponden a las facturas pendientes de recibir de la nave 1 y 2 de Lo Boza 422. Al momento de la reclasificación de estas construcciones a propiedades de inversión, se registra una provisión por los costos por recibir, en función del presupuesto de oficina técnica, el cual estima el costo esperado de construcción por cada una de las naves.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 22. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

La composición de las provisiones corrientes por beneficios a los empleados, al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es la siguiente:

	31.03.2025 M\$ (No auditado)	31.12.2024 M\$
Provisión vacaciones	274.998	257.249
Provisión bono gestión	176.697	829.723
Totales	451.695	1.086.972

Los movimientos al 31 de marzo de 2025 son los siguientes:

	Saldo al 01.01.2024 M\$	Movimientos Aumentos M\$	Disminuciones M\$	Saldo al 31.03.2025 M\$
Provisión vacaciones	257.249	17.749	-	274.998
Provisión bono gestión	829.723	176.697	(829.723)	176.697
	1.086.972	194.446	(829.723)	451.695

Los movimientos al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	Saldo al 01.01.2024 M\$	Movimientos Aumentos M\$	Disminuciones M\$	Saldo al 31.12.2024 M\$
Provisión vacaciones	236.752	53.644	(33.147)	257.249
Provisión bono gestión	673.000	933.826	(777.103)	829.723
	909.752	987.470	(810.250)	1.086.972

NOTA 23. OTROS PASIVOS NO FINANCIERO NO CORRIENTES

La composición de los otros pasivos no financieros no corrientes al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2025, es la siguiente:

		31.03.2025 UF	31.03.2025 M\$	31.12.2024 UF	31.12.2024 M\$
Garantías por contrato de arriendos	UF	138.513,82	5.387.372	136.219,79	5.233.113
Totales		138.513,82	5.387.372	136.219,79	5.233.113

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 24. INFORMACION A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO

- a) **Gestión de Capital** – La Sociedad mantiene adecuados índices de capital, con el objetivo de asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones, dar continuidad y estabilidad a su negocio en el largo plazo y maximizar el valor de la empresa, de manera de obtener retornos adecuados para sus accionistas. Adicionalmente, la Sociedad monitorea continuamente su estructura de capital, con el objetivo de mantener una estructura óptima que le permita reducir su costo de capital.
- b) **Capital suscrito y pagado y número de acciones** - En junta de accionistas celebrada el 27 de marzo de 2024 se aprobó un aumento de capital, a través de la emisión de 3.840 acciones, ordinarias, nominativas y única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal, aumento equivalente a M\$22.598.400, quedando de este modo con 83.840 acciones suscritas y pagadas de una serie, sin valor nominal.
- c) **Capital emitido** - El capital emitido corresponde al capital pagado ascendente a M\$261.959.640 al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.
- d) **Ganancias (pérdidas) acumuladas** - El movimiento de los resultados acumulados es el siguiente:

	31.03.2025 M\$ (No auditado)	31.12.2024 M\$
Saldo inicial	173.118.095	136.375.739
Dividendos	(5.826.880)	(31.265.016)
Ajustes años anteriores	-	467.175
Resultado del periodo	<u>14.744.873</u>	<u>67.540.197</u>
Ganancias (pérdidas) acumuladas	<u>182.036.088</u>	<u>173.118.095</u>

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

- e) Ganancias por acción** - El resultado por acción se ha obtenido dividiendo el resultado del ejercicio por el número de acciones ordinarias en circulación durante los períodos informados.

	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto	13.888.297	67.540.197
Resultado disponible para accionistas comunes , básico	13.888.297	67.540.197
Número de acciones	83.840	83.840
Ganancias (pérdidas) básicas por acción	165.652	805.584
Resultado disponible para accionistas comunes , básico	13.888.297	67.540.197
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos	13.888.297	67.540.197
Promedio ponderado de números de acciones , básico	83.840	83.840
Promedio ponderado de número de acciones , diluido	83.840	83.840
Ganancias (pérdidas) diluidas por acción en \$	165.652	805.584

- f) Dividendos** - Los dividendos pagados al 31 de marzo de 2025 ascienden a M\$5.826.880 corresponden a dividendos provisorios con cargo a las utilidades del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, aprobados en junta ordinaria de accionistas con fecha 25 de abril de 2025.

Los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2024 ascienden a M\$31.265.016, de los cuales M\$8.657.768 corresponden a dividendos definitivos del año 2023 con cargo a resultados acumulados y M\$22.607.248 corresponden a dividendos provisorios con cargo a las utilidades del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024, aprobados en sesión de Directorio de fecha 20 de marzo de 2024.

- g) Otras reservas** – El detalle de otras reservas al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre 2024, es el siguiente:

	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Saldo inicial	(1.655.663)	(876.214)
Derivado (MTM)	(850.687)	(806.714)
Impuesto diferido por derivado	212.457	27.265
Totales	(2.293.893)	(1.655.663)

En este rubro se presentan los movimientos en el valor justo de los instrumentos derivados de cobertura de flujos de caja medidos a valor razonable con cambios en resultados integrales.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 25. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, los ingresos de actividades ordinarias se detallan a continuación:

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)
Arriendos	16.829.921	13.876.990
Otros servicios	<u>798.190</u>	<u>355.380</u>
Totales	<u>17.628.111</u>	<u>14.232.370</u>

NOTA 26. COSTO DE VENTAS

El detalle del costo de ventas al 31 de marzo de 2025 y 2024, es el siguiente:

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)
Ingresos por gasto común		
Gastos comunes	1.432.094	1.220.352
Servicios básicos	1.477.517	1.029.605
Egresos		
Costos por gasto común (*)	(2.254.648)	(2.169.048))
Seguros generales	(446.796)	(224.433)
Mantenición en general	(155.042)	(262.990)
Contribuciones	<u>(2.608.049)</u>	<u>(1.860.045)</u>
Totales	<u>(2.554.924)</u>	<u>(2.266.559)</u>

(*) Dentro de esta clasificación, se incluyen las remuneraciones del personal que corresponden a costos directos de la operación, estos ascienden a M\$716.172 al 31 de marzo de 2025 y a M\$499.032 al 31 de marzo de 2024.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 27. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de los gastos de administración al 31 de marzo de 2025 y 2024 es el siguiente:

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)
Remuneraciones (a)	(834.346)	(702.681)
Asesorías de terceros (b)	(98.287)	(86.457)
Marketing y publicidad	(44.418)	(26.806)
Incobrables	51.410	(663)
Otros	(60.617)	(39.989)
Depreciaciones	(29.764)	(26.152)
Amortizaciones	(124.989)	(117.253)
Totales	(1.141.011)	(1.000.001)

Los gastos de administración incluyen entre otros los siguientes gastos:

a) Remuneraciones

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)
Sueldos administración y ventas	391.901	291.920
Comisiones	124.574	-
Sueldos personal obra	317.871	410.761
Totales	834.346	702.681

El saldo reflejado en el estado de flujos de efectivo al 31 de marzo de 2025 y 2024, considera las remuneraciones registradas tanto en Costo de ventas como en Gastos de administración.

b) Asesorías a terceros

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)
Asesoría legal	45.975	27.370
Asesoría administrativa	13.860	13.244
Asesoría tributaria	5.179	8.251
Asesoría comercial	27.711	26.494
Asesorías varias	5.562	11.098
Totales	98.287	86.457

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 28. INGRESOS FINANCIEROS

El detalle de los ingresos financieros al 31 de marzo de 2025 y 2024, es el siguiente:

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)
Intereses por depósito a plazo	-	17.248
Utilidades por fondos mutuos	167.298	210.589
Totales	167.298	227.837

NOTA 29. COSTOS FINANCIEROS

El detalle de los costos financieros al 31 de marzo de 2025 y 2024 es el siguiente:

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)
Intereses bancarios (**)	(1.078.968)	(814.386)
Intereses financieros leasing (**)	(1.160.121)	(784.468)
Impuesto de timbres	(37.889)	(219.953)
Intereses con empresas relacionadas	(149.437)	(4.836)
Intereses por arriendos	(143.276)	(139.215)
Otros intereses	(3.772)	-
Totales	(2.573.463)	(1.962.858)

(**) Al 31 de marzo de 2025 y 2024 la suma de los intereses por préstamos y leasing ascendente a M\$2.239.089 y M\$1.598.854, incluyen M\$78.983 y M\$79.707, correspondientes a intereses que se reconocieron de forma directa en resultados del ejercicio por el préstamo con Banco Estado operación N°27282399.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 30. RESULTADOS POR UNIDADES DE REAJUSTE

El detalle de los resultados por unidades de reajuste al 31 de marzo de 2025 y 2024 es el siguiente:

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)
Activos		
Intereses diferidos leasing (*)	327.301	92.540
Intereses diferidos por derecho de uso	95.598	65.293
Otros activos	146.011	98.425
Totales	568.910	256.258
Pasivos		
Obligaciones en leasing (*)	1.830.128	848.980
Obligaciones por arriendos	235.544	156.480
Obligaciones por instituciones financieras (*)	583.056	862.107
Otros pasivos	208.687	113.426
Totales	2.857.415	1.980.993
Efecto neto	(2.288.503)	(1.724.735)

(*) Al 31 de marzo de 2025 la suma de estos conceptos ascendente a M\$2.085.883 y de M\$1.618.547 al 31 de marzo de 2024, corresponden a las unidades de reajustes reveladas en Nota 18.

NOTA 31. OTROS INGRESOS

El detalle de los otros ingresos al 31 de marzo de 2025 y 2024 es el siguiente:

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)
Intereses por mora	4.091	-
Intereses pagará por cobrar	654	632
Utilidad por venta de activo fijo	12	-
Otros ingresos	-	3
Mayor valor tasación	-	-
Variación U.F. propiedades de inversión	10.411.758	16.105.899
Totales	10.416.515	16.106.534

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 32. JUICIOS, CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

- a) **Garantías directas – Constitución de garantías:** La Sociedad ha percibido depósitos en garantía por los arriendos de sus propiedades de inversión, que al 31 de marzo de 2025 ascienden a M\$5.387.372 y M\$5.233.113 al 31 de diciembre de 2024 (Nota 23).

- b) **Garantías indirectas**

El 27 de mayo de 2024 Bodenor Flexcenter S.A. entregó una boleta en garantía a Inmobiliaria Última Esperanza por un total de UF33.500 para garantizar el fiel cumplimiento del contrato de arriendo del terreno ubicado en Lo Boza 422. La Boleta emitida por el Banco de Crédito e Inversiones N°722284 tiene vigencia hasta el 30 de mayo de 2025.

Las propiedades entregadas como garantía para los créditos bancarios son las siguientes:

- Propiedad ubicada en calle La Estera N°550 comuna de Lampa.
- Propiedad ubicada en calle Lo Boza N°120 comuna de Pudahuel.
- Propiedad ubicada en Av. La Montaña N°16.660 comuna de Lampa.
- Propiedad ubicada en Av. Presidente Eduardo Frei Montalva N°19.001 comuna de Colina.
- Propiedad ubicada en Panamericana Norte N°8.600 comuna de Quilicura.

- c) **Avales y garantías obtenidas de terceros** – No existen garantías obtenidas de terceros.

- d) **Covenants** – La compañía tiene establecido Covenants financieros en las operaciones con Banco de Chile, Banco del Estado y Banco Crédito e Inversiones, de los cuales al menos se debe cumplir una de las siguientes condiciones:

Año 2024

- Deuda Financiera / Ebitda < 6 veces
- Deuda Financiera Total < 7.000.000 UF

Al 31 de marzo de 2024 se cumplieron ambas condiciones.

Año 2025

- Deuda Financiera / Ebitda < 6 veces
- Deuda Financiera Total < 7.000.000 UF

Al 31 de marzo de 2025 se cumplieron ambas condiciones.

El detalle de las obligaciones vigentes y sus Covenants al 31 de marzo de 2025 y de 2024 es el siguiente:

	Cierre UF	Deuda M\$	Covenant Deuda M\$	Holgura	Indicador Deuda	Ebitda M\$	Ebitda Adj M\$	Deuda/Ebitda Adj	Covenant Deuda/Ebitda Adj	Holgura	Indicador Deuda/Ebitda
Cierre 2025	38.894,11	249.665.602	272.258.770	22.593.168	Cumple	49.884.598	50.198.359	5,0	6,0	1,0	Cumple
Cierre 2024	36.883,11	198.233.147	258.181.770	59.948.623	Cumple	35.989.782	36.071.793	5,5	6,0	0,5	Cumple

- e) **Juicios** - Al 31 de marzo de 2025, la Sociedad no tiene juicios importantes ni otros procedimientos legales que deban ser informados en los estados financieros. La administración ha evaluado todas las posibles contingencias legales y ha determinado que no existen eventos o condiciones que, de manera significativa, puedan afectar la situación financiera o los resultados de las operaciones de la Sociedad.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 33. DETERMINACION DEL VALOR RAZONABLE

Los valores razonables se basan en los valores de tasación, que corresponden al monto estimado a través de dos peritos externos (tasadores), los cuales realizan su valorización por el método de capitalización de rentas esperadas en base a los flujos generados por la propiedad tasada. La Administración de la sociedad para el ejercicio 2024 ha dispuesto de dos expertos externos que son Transsa S.A. y Arenas & Cayo S.A. (GEA Tasaciones S.A. y Transsa S.A. en 2023).

33.1 Tasa de intereses usados para determinar el valor razonable

Las tasas de interés usadas para descontar flujos de efectivos estimados, para la valorización de propiedades de inversión por parte de los peritos externos al 31 de marzo de 2025 son las siguientes:

Peritos Externos	Tasa de Descuento promedio aplicadas	Activos / Pasivos
Transsa	6,43%	Propiedades de Inversión
Arenas & Cayo	6,55%	

Tasa descuento aplicada por propiedad		
Dirección	Transsa	Arenas & Cayo
Boulevard 1313, Pudahuel	6,30%	6,20%
Av El parque 1307, Pudahuel	6,30%	6,20%
Lo Boza 120, Pudahuel	6,60%	6,65%
Lo Boza 441, Pudahuel	6,60%	6,65%
Lo Boza 107, Pudahuel	6,60%	6,65%
Las Esteras 550, Lampa	6,60%	6,65%
Av La Montaña, Lampa	6,60%	6,65%
P.Norte Km19, Colina	6,30%	6,65%
San Bernardino 1997, Pto.Montt	6,70%	6,65%
Marco Polo 9038, Hualpen	6,70%	6,65%
Los Alerces 13959, Pudahuel	6,30%	6,20%
Camino Lo Boza N°422 LT 2 PC Nave 1	6,00%	6,65%
Camino Lo Boza N°422 LT 2 PC Nave 2 (*)	6,00%	6,65%

La administración de la Sociedad mantiene como política de valorización, la utilización de dos tasadores independientes y de ello, aplicar, la tasación de menor valor (Nota 2.6).

33.2 Jerarquía del valor razonable

Para las mediciones del valor razonable, la entidad revela el nivel de jerarquía del valor razonable en las que están categorizadas las mediciones del mismo en su totalidad.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se muestran en nota 17.

En el caso del valor razonable de cuentas por pagar, las obligaciones con partes relacionadas y con bancos, la Administración de la Sociedad, estima que este valor no difiere significativamente del valor libro.

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los inputs utilizados para la medición, se establece de acuerdo a los siguientes niveles:

Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: inputs de precios cotizados no incluidos dentro del nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de precios).

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

Nivel 3: inputs para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifica la medición de valor razonable efectuada es determinado en su totalidad en base al input o dato del nivel más bajo que es significativo para la medición. Para este propósito, la relevancia de un dato es evaluada en relación con la medición del valor razonable en su conjunto. Si una medición del valor razonable utiliza datos observables de mercado que requieren ajustes significativos en base a datos no observables, esa medición es clasificada como de nivel 3.

El siguiente cuadro analiza dentro de la jerarquía del valor razonable los activos y pasivos financieros de la Sociedad medidos al valor razonable al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

31-03-2024	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Activos				
Fondos mutuos	16.401.948	-	-	16.401.948
Propiedad de inversión	-	-	848.217.570	848.217.570
Total	16.401.948	-	848.217.570	864.619.518

31-03-2025	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Pasivos				
Derivados (Swap)	-	25.171.946	-	25.171.946
Total	-	25.171.946	-	25.171.946

31-12-2024	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Activos				
Fondos mutuos	5.025.922	-	-	5.025.922
Propiedad de inversión	-	-	837.805.812	837.805.812
Total	5.025.922	-	837.805.812	842.831.734

31-12-2024	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Pasivos				
Derivados (Swap)	-	5.904.406	-	5.904.406
Total	-	5.904.406	-	5.904.406

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 las propiedades de inversión se han clasificado como de Nivel 3, ya que las tasaciones efectuadas por Transsa S.A. y Arenas & Cayo S.A., consideran dentro de su modelo de valorización los siguientes datos de entrada:

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

- a) Enfoque de mercado recoge antecedentes de mercado publicados en fuentes de público acceso, los cuales han sido recogidos y homologados de acuerdo a condiciones observables de cada bien. Se consideran supuestos de mercado de Nivel II.
- b) Enfoque de Valor Físico (o Costo de Reposición Depreciado) utiliza información estadística interna de costos de construcción directos, antecedentes recopilados y actualizados de acuerdo a comportamientos de la industria. Se consideran supuestos de mercado de Nivel III.
- c) Enfoque de Ingresos considera información de mercado públicamente disponible tales como cánones de arriendo, vacancias y tasa de descuento, se consideran supuestos de mercado de Nivel II; otros supuestos utilizados dentro de la valorización corresponde a información proporcionada por cliente o criterio experto Transsa, se considera Nivel III.

NOTA 34. MEDIO AMBIENTE

Bodenor Flexcenter S.A. opera bajo las normativas ambientales que regulan el uso de recursos naturales, la eficiencia energética y la gestión responsable del agua.

Como actor clave en el sector de bodegaje y logística en Chile, la Sociedad ha implementado medidas para minimizar su impacto ambiental.

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre 2024, la Sociedad llevó a cabo la planificación de sus áreas de sostenibilidad, incluyendo la planificación de medición de su huella ambiental como primer paso para comprometerse activamente en su mitigación. Este enfoque busca reducir el impacto de sus operaciones mediante estrategias de eficiencia energética, optimización del consumo de agua y el desarrollo de infraestructura sustentable, con certificaciones como LEED en algunas de sus instalaciones.

Sus inversiones en proyectos ambientales son reportadas de manera transparente, así como las medidas operativas que contribuyan a una operación más eficiente y responsable con el entorno.

A continuación, se detallan las inversiones efectuadas por la Sociedad al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre 2024:

Proyecto	Estado	Descripción	Activo / Gasto	Costo Proyecto M\$	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$	Año Proyectado de Término
Paneles solares	Terminado	Planta solar piloto - 400Kwp	Activo	267.676	267.676	267.676	
Paneles solares	En curso	Plantas solares 3,5 Mwp	Activo	2.500.000	6.781	6.781	2025
Certificación energía	Terminado	Certificación de energía limpia (Actividad permanente)	Gasto	11.448	11.448	11.448	
Certificación LEED	Terminado	Certificación LEED Centro Lo Boza 422	Activo	105.937	105.937	105.937	
Cuidado del agua	Terminado	Remarcación remota agua - monitoreo activo	Activo	105.305	105.305	105.305	
Vehículos eléctricos	Programado	Electromovilidad - 2 carros electricos de reacción	Activo	30.000	27.395	-	2025
Eficiencia energética	En curso	Luminarias Led con sensor (multi cliente)	Activo	200.000	137.640	102.493	2025
Sostenibilidad BFC	En curso	Planificación y estrategia sostenibilidad	Gasto	20.744	20.744	20.744	

BODENOR FLEXCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 35. HECHOS RELEVANTES

Con fecha 13 de diciembre de 2024 la Sociedad firma extensión de plazo por los contratos N°38269421 por UF355.000 y N°38277200 UF1.000.000 celebrado con el Banco del Estado, ambos a una tasa de interés del 3,98% cuya nueva fecha de vencimiento es el 10 de enero de 2025.

Con fecha 27 de diciembre de 2024 se celebra contrato de arrendamiento entre la Sociedad y el Banco Crédito e Inversiones por el inmueble denominado Lote Dos b “Fundo El Carmen” ubicado en la comuna de Quilicura, que inicialmente fue comprado el 22 de marzo de 2024 a la empresa Compañía Cervecerías Unidas S.A. Se acuerdan 180 cuotas de arrendamiento por un total de UF1.355.000 a una tasa de interés anual del 3.98%.

NOTA 36. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 31 de enero de 2025 la Sociedad celebra un contrato de crédito con el Banco de Chile por UF500.000 a una tasa de interés anual de UF + 0,8% anual a 62 días plazo con fecha de vencimiento de 03 de abril de 2025, el cual fue renovado. La nueva fecha de vencimiento es el 02 de junio de 2025.

Entre el período comprendido entre 01 de abril de 2025 y la presentación de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa la presentación de los mismos.

NOTA 37. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad, siendo autorizado su entrega a los usuarios con fecha 06 de junio de 2025.

BODENOR FLEX CENTER S.A.

RUT 99.593.200-8

ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS **AL 31 DE MARZO DE 2025**

Bodenor Flex Center S.A. es una compañía con giro en bodegaje y construcción, se concentra principalmente en construir y administrar parques logísticos del más alto nivel y disponer de sus bodegas y espacios comunes, con la finalidad que sus arrendatarios dispongan del espacio contratado para el desarrollo óptimo de sus actividades logísticas. Sus principales instalaciones están en la Región Metropolitana en las comunas de Pudahuel, Colina, Lampa y Quilicura, más concentrado en el sector de Enea Poniente y calle Lo Boza. Además, cuenta con instalaciones de menor tamaño en las ciudades de Concepción y Puerto Montt.

Los parques logísticos se clasifican en tres categorías: La primera calificación corresponde a los “Parques de Gran Formato”, cuya extensión varía entre los 3.000 m² y los 40.000 m²; la segunda corresponde a “Parques de Pequeño Formato o Flexibles”, cuya extensión varía entre los 500 m² y los 3.000 m²; y la tercera corresponde a “Parques *Built To Suit*” o hechos a la medida del cliente, los que poseen atributos más específicos según los requerimientos del mismo.

El dinamismo del negocio depende de las condiciones existentes de una parte más específica del mercado inmobiliario asociado al retail y a la capacidad de entrega de productos de consumo masivo desde el centro de distribución hacia el punto de venta y/o el destino final.

Los clientes son, principalmente, empresas multinacionales vinculados a la compañía por la suscripción de contratos de entre cinco y diez años en promedio. Existe una baja rotación de clientes, especialmente respecto de aquellos cuyos contratos se refieren a los “Parques de Gran Formato” y/o a los “Parques *Built To Suit*”, ya que dichos parques son altamente valorados por los clientes, gracias a los atributos de los mismos asociados a la seguridad ante robos, incendios, equipamiento, espacios comunes, ubicación geográfica de los distintos parques logísticos, entre otros.

Aspectos de sostenibilidad como uso de energías renovables y eficiencia energética se han ido desarrollado en la medida que la empresa ha ido creciendo y construyendo más parques e incorporado mejoras en las operaciones de cada parque logístico.

Los ingresos son muy estables ya que los contratos generalmente estipulan el pago fijo en UF de la renta por arriendo con periodicidad mensual junto con los gastos comunes,

así como los servicios básicos de electricidad y agua, cuyo monto dependerá de lo que consume cada cliente por dichos servicios.

Los costos de operación se concentran principalmente en gastos relacionados a remuneraciones, servicios básicos y mantención. La finalidad de los costos de operación es propender al correcto funcionamiento de los parques y cuidado de la infraestructura, de acuerdo con lo estipulado en los contratos con los clientes. Por su parte, los gastos de administración están, principalmente, asociados a contribuciones y sobretasas.

La construcción de bodegas y oficinas está a cargo de una gerencia de construcción interna, que ha desarrollado la experticia a lo largo de los treinta años de vida de la empresa, y que, junto a la mejora continua en las especificaciones técnicas y atributos que han sido valorados por los clientes y el mercado, permiten trabajar con tiempos y costos de construcción de manera eficiente. Cada proyecto se inicia con la compra de un terreno, la primera bodega o edificio se construye una vez se han cerrado los contratos de arriendo con clientes, para dar cumplimiento con el objetivo de vacancia histórica cercana a cero.

El financiamiento de los terrenos y las construcciones ha sido mediante operaciones de leasing bancarios y créditos hipotecarios. La política financiera de la compañía se rige por el cumplimiento del covenant de deuda financiera dividido por Ebitda, valor que debe ser inferior a seis veces. El flujo operacional es excedentario, permite financiar gran parte de las inversiones y el calendario de pago con bancos. Las necesidades de financiamiento responden a proyectos especiales como la compra de un terreno para la construcción de un nuevo parque logístico. La política de dividendos es repartir el 100% del resultado operacional menos los gastos financieros y los impuestos.

El gobierno corporativo de Bodenor Flex Center está compuesto por un directorio, que lo integran seis miembros titulares, los que pueden o no ser accionistas, elegidos cada tres años por la Junta Ordinaria de Accionistas. Asimismo, la administración está a cargo de un gerente general, el que está a cargo de liderar las actividades comerciales, de construcción, operación y financieras.

La política de inversiones se orienta en crecer constantemente en metros cuadrados de bodega (m²) y parques logísticos en operación. En promedio, se entrega un edificio de 35.000 m² por año, el último parque construido es el de Lo Boza 422 que se compone de tres naves o edificios, cuyos ingresos estarán en régimen desde enero de 2025; este parque equivale al 15% de los ingresos totales. En el primer semestre de 2025 se inició la construcción del Parque Logístico Centro Norte, ubicado en la salida norte de Santiago, que constará de siete naves o edificios con un total de 200.000 m² aproximado de construcciones, que se estiman desarrollar entre los próximos cinco a siete años. Actualmente, se ha terminado con la etapa de cierre perimetral y movimiento de tierras para las dos primeras naves, lo que sigue es la construcción de la primera nava con fecha estimada de término de obra para el último trimestre de 2026, ya está cerrado el contrato de arriendo con el primer

cliente y hay avanzados prospectos para tener colocada el 100% de la nave antes de su término; en paralelo se avanzará con la urbanización que contempla el empalme eléctrico, agua y alcantarillado, casino, portería y caminos interiores.

1) BALANCE GENERAL

Los principales rubros de activos y pasivos son los siguientes, valores en millones de pesos:

	31-03-2025	31-12-2024	Variación	Variación
	MM\$	MM\$	MM\$	%
Activos corrientes	27.678	16.058	11.620	72,4%
Activos no corrientes	917.411	892.827	24.583	2,8%
TOTAL ACTIVOS	945.089	908.885	36.203	4,0%
Pasivos corrientes	63.738	97.162	-33.424	-34,4%
Pasivos no corrientes	439.649	378.302	61.347	16,2%
Patrimonio controladora	441.702	433.422	8.280	1,9%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	945.089	908.885	36.203	4,0%

Respecto a los activos corrientes, el aumento de 72,4% se explica por un aumento en el disponible, en el primer trimestre de 2025 se obtuvo un crédito con Banco de Chile por UF 500.000 para prepagar un leasing por un monto de UF 230.000 y disponer de los restantes UF 270.000 para los requerimientos financieros proyectados para el 2025. Gran parte de esos fondos quedaron invertidos en fondos mutuos al cierre del trimestre, dinámica que fue distinta en el mismo trimestre del año anterior.

El principal activo son las propiedades de inversión, que se encuentran en el ítem de activos no corrientes, los cuales se registran a valor de mercado según las tasaciones anuales realizadas bajo la normativa IFRS por dos empresas independientes, eligiéndose el menor valor de ambas tasaciones. El aumento de un 2,8% se debe al reajuste por UF.

Los pasivos corrientes disminuyeron, los no corrientes aumentan, ambas variaciones se explican por el traspaso de una deuda de corto plazo con Banco Estado a un leasing a quince años con BCI, el origen de este crédito es la compra del terreno donde se desarrollará el Parque Logístico Centro Norte. En una primera etapa, dicho financiamiento se realizó mediante un crédito hipotecario, bajo la figura de crédito “puente” y no mediante un leasing a largo plazo por el alto nivel de tasas de interés en marzo de 2024 al momento de adquirir el terreno.

El patrimonio atribuible a los propietarios aumenta en un 1,9% asociado al resultado del ejercicio del periodo, el que ha estado en línea con lo presupuestado.

Los indicadores financieros del balance consolidado relativos a liquidez y endeudamiento son los siguientes:

Indicadores	31-03-2025	31-12-2024
Liquidez		
(1) Liquidez corriente	0,43	0,17
(2) Razón ácida	0,43	0,17
Endeudamiento		
(3) Deuda corto plazo (corriente)/deuda total	12,7%	20,4%
(4) Deuda a largo plazo (no corriente)/deuda total	87,3%	79,6%
(5) Razón de endeudamiento	1,140	1,097

- (1) Liquidez corriente: $\frac{\text{Total Activos Corrientes}}{\text{Total Pasivos Corrientes}}$
- (2) Razón Ácida: $\frac{\text{Total Activos Corrientes} - \text{Inventarios}}{\text{Total Pasivos Corrientes}}$
- (3) Deuda de Corto Plazo a Deuda Total: $\frac{\text{Total Pasivos Corrientes}}{\text{Total Pasivos Corrientes} + \text{Total Pasivos No Corrientes}}$
- (4) Deuda de Largo Plazo a Deuda Total: $\frac{\text{Total Pasivos No Corrientes}}{\text{Total Pasivos Corrientes} + \text{Total Pasivos No Corrientes}}$
- (5) Razón de Endeudamiento: $\frac{\text{Total Pasivos Corrientes} + \text{Total Pasivos No Corrientes}}{\text{Patrimonio Total}}$

2) ESTADO DE RESULTADOS

Los resultados de la compañía dependen de varios factores, tanto de los propios del negocio como de los del entorno económico. Por una parte, el control de la vacancia y mantener los espacios arrendados es fundamental para la optimización de la inversión realizada. Esto implica formar y cuidar nuestra cartera de contratos de arriendo con clientes solventes y con foco de largo plazo, maximizando la tarifa de inicio y las de renovación, gestión que depende del momento en que el mercado esté en periodo de negociación. Muy importante es contar con nuevos m2 disponibles para arriendo que se van sumando al término de la construcción de las nuevas naves.

El cobro de gastos comunes, que son con una tarifa fija, permite financiar los costos operacionales para mantener los parques con un correcto funcionamiento y cumplir con los compromisos contractuales con los clientes. Los gastos más significativos son las contribuciones y sobretasas, que representan la mitad de los Gastos de Administración y Ventas. En segundo orden están los gastos financieros, luego las remuneraciones y seguros.

En el periodo comprendido entre enero y marzo de 2025, los ingresos fueron mayores a los del mismo periodo del año pasado por la facturación en régimen del Parque Logístico 422, este año están los m2 arrendados de las tres naves, equivalentes a 100.000 m2 aprox, con la entrega de la tercera nave.

Las ventas del periodo fueron de MM\$17.628, superiores en un 24% al mismo periodo de 2024. Tanto los Costos de Ventas como los Gastos de Administración aumentaron también respecto al mismo periodo del año pasado, los primeros ante la mayor cantidad de m2 arrendados y los segundos por un aumento en el pago de contribuciones.

El Resultado Operacional fue de MM\$2.724 menos que lo obtenido en el mismo periodo del año anterior, lo que equivale a un 10% inferior.

Los principales indicadores financieros consolidados relativos a cuentas de resultado son los siguientes, valores en millones de pesos:

Indicadores	31-03-2025	31-03-2024
Resultados (MM\$)		
Gastos financieros	-2.406	-1.735
Resultado del período	14.745	15.579
Rentabilidad		
(6) Rentabilidad del patrimonio	3,3%	3,6%
(7) Rentabilidad del activo	1,6%	1,7%
(8) Resultado por acción (\$/acción)	175.869	185.822

$$(6) \text{ Rentabilidad del patrimonio} = \frac{\text{Resultado del Ejercicio}}{\text{Patrimonio Total}}$$

$$(7) \text{ Rentabilidad del activo} = \frac{\text{Resultado del Ejercicio}}{\text{Total Activos}}$$

$$(8) \text{ Rentabilidad del activo} = \frac{\text{Resultado del Ejercicio}}{\text{Total Acciones*}}$$

*El total acciones son 83.840.

Dentro de los Gastos Financieros se encuentran los intereses financieros por créditos leasing e hipotecarios de corto y largo plazo más los gastos por intereses de la deuda con los accionistas.

3) SITUACIÓN DE MERCADO

Como se explicó anteriormente, la sociedad explota comercialmente sus instalaciones en las comunas de Pudahuel, Lampa, Colina y Quilicura de la Región Metropolitana, y en las ciudades de Concepción y Puerto Montt, generando ingresos por arriendos y gastos comunes en función de los m2 arrendados. Luego de la pandemia, el mercado inmobiliario de bodegaje se posicionó como una gran solución a la venta e-commerce ante el cambio de hábito de los consumidores del retail, lo que trajo consigo una mayor demanda de espacios para arrendamiento, ubicados en puntos estratégicos que logran abordar de la mejor forma posible “la última milla”, por parte de las empresas que distribuyen sus productos dentro de la región metropolitana, tanto a clientes finales como hacia sus puntos de venta. Actualmente, esta realidad ha fomentado el aumento de la construcción y la oferta de bodegas para arriendo. Los Parques Logísticos de Bodenor Flexcenter están ubicados en una zona estratégica que, junto a su alto estándar constructivo y operatividad, han permitido colocar los nuevos m2 de forma fluida y poder cerrar contratos de largo plazo a mejores tarifas respecto al promedio de los contratos vigentes.

4) FLUJOS DE EFECTIVO

Los principales componentes del flujo neto de efectivo originado en cada ejercicio son los siguientes, valores en millones de pesos:

	31-03-2025	31-03-2024	Variación	Variación
Flujos de efectivo de	MM\$	MM\$	MM\$	%
- actividades de operación	14.736	10.915	3.821	35,0%
- de actividades de inversión	-2.431	-54.333	51.902	-95,5%
- de actividades de financiamiento	-871	49.714	-50.585	-101,8%
Incremento neto en efectivo y equivalente	11.434	6.296	5.138	81,6%

El flujo operacional al 31 de marzo de 2025 muestra el incremento de la recaudación que se explica por la mayor facturación asociada al Parque Logístico de Lo Boza 422. Al mismo periodo del año anterior este parque tenía parcialmente incorporado el contrato de la primera nave, mientras que en el 2025 incluye las tres naves en operación.

En relación al flujo de inversión, en marzo de 2024 se realizó la compra del terreno a la empresa CCU para el desarrollo del futuro Parque Logístico Centro Norte, mientras que este año sólo se ha pagado los montos asociados a construcciones menores.

Respecto al flujo de financiamiento, el año pasado se obtuvo el crédito de corto plazo con bancos y accionistas para la compra del terreno, este año el monto de aumento en la deuda es el saldo de UF 270.000 luego del prepagado del leasing con Banco de Chile.

5) ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

a) Riesgo de tasas de interés, tipo de cambio e inflación.

Bodenor Flex Center S.A. no mantiene activos en monedas extranjeras, pero la totalidad de la deuda de mediano y largo plazo está expresada en UF, por lo tanto, hay exposición a las fluctuaciones de tasa de interés e inflación. Este efecto ha sido perjudicial en el último tiempo ante la escalada de inflación, sin embargo, en 2024 se ha retomado cierta estabilidad. Por otro lado, todos los contratos con clientes son en UF, lo que permite cubrir los ingresos como egresos, nuestra moneda funcional a la UF. Respecto a las tasas, los nuevos financiamientos se han cerrado a tasas mayores a las de periodos anteriores, aumentando el costo promedio de la cartera total de deudas. Por lo anterior, el financiamiento del terreno adquirido en marzo de 2024 fue mediante un crédito “puente” con vencimiento en diciembre de 2024, así dar espacio a una estabilidad en el mercado de capitales y poder tomar un leasing

de largo plazo a la menor tasa posible. El leasing es el vehículo principal que ha ocupado la compañía para el financiamiento de sus inversiones.

b) Riesgo de crédito.

La recaudación de la compañía se obtiene, principalmente, del arriendo de los m2 de bodega, cuyas facturas se cobran en un plazo inferior a treinta días. El comportamiento de pago de nuestros clientes es favorable, no han existido casos de sensación de pagos relevantes que mencionar, nuestra cartera de cobranza ha sido, históricamente, bastante sana.

c) Riesgo de Mercado.

Las condiciones del mercado inmobiliario de bodegas se perciben estables, sustentado en el posicionamiento de los clientes de “última milla” que han requerido de estándares de servicios con entregas rápidas y confiables de sus productos que provienen de centros de distribución, como los que cuenta Bodenor Flex Center. El crecimiento del consumo interno es fundamental para la estabilidad de nuestro nicho de mercado, y si bien las cifras macroeconómicas son inferiores a las observadas en ciclos económicos anteriores, las expectativas son favorables. Se percibe estabilidad en la demanda por m2 de bodegas, especialmente, en centros de alto estándar como los de Bodenor Flex Center, lo que también permite estimar que tanto las nuevas colocaciones como las renovaciones de contratos puedan ser a buenas tarifas medidas en UF/m2.

d) Riesgo de Liquidez.

Este es un riesgo importante a tener constantemente en cuenta. Los flujos de la compañía son bastante estables, los ingresos provienen de contratos de arriendo con vencimiento promedio de largo plazo con pagos mensuales fijos, los egresos también son muy estables, se componen del pago trimestral de las contribuciones y sobretasas, el cumplimiento de las cuotas de créditos bancarios y otros egresos también son fijos o semifijos.

Los flujos de inversión se sostienen con principalmente financiamientos bancarios, los que se obtienen otorgando garantías reales a los bancos para acceder a los montos requeridos y a la menor tasa de interés posible, y por supuesto, en los momentos en que el flujo de caja lo necesite. Lo anterior se realiza sin sobre endeudar a la compañía y manteniendo siempre un saldo mínimo en caja o disponible equivalente a un mes de ingresos.

Un egreso importante son los dividendos, cuyo reparto se hace trimestralmente y tiende al 100% de las utilidades anuales de la compañía.

El objetivo más importante de la política de financiamiento es cumplir, con holgura, los covenant comprometidos con los bancos, que es tener una deuda financiera máxima de seis veces el Ebitda al cierre de cada año. En función de este cumplimiento se toman las decisiones de inversión y financiamiento.