



**BODENOR
FLEXCENTER®**
PARQUES LOGÍSTICOS



**BODENOR
FLEXCENTER®**
PARQUES LOGÍSTICOS

BODENOR FLEXCENTER

Presentación de Roadshow

Agosto, 2025

Declaración de responsabilidad

“La Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”) no se pronuncia sobre la calidad de los valores ofrecidos como inversión. La información contenida en este documento es de responsabilidad exclusiva del emisor y del o los intermediarios que han participado en su elaboración. El inversionista deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de estos valores, teniendo presente que el o los únicos responsables del pago de los documentos son el emisor y quienes resulten obligados a ello”.

La información relativa a el o los intermediarios es de responsabilidad de los mismos, cuyos nombres aparecen en esta presentación.

La información contenida en esta publicación es una breve descripción de las características de la emisión y de la entidad emisora, no siendo ésta toda la información requerida para tomar una decisión de inversión. Mayores antecedentes se encuentran disponibles en la sede de la entidad emisora, en las oficinas de los intermediarios colocadores y en la Comisión para el Mercado Financiero.

Señor inversionista:

Antes de efectuar su inversión usted deberá informarse cabalmente de la situación financiera de la sociedad emisora y deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de estos valores.

Este documento ha sido elaborado por Bodenor Flexcenter (en adelante, indistintamente el “Emisor” o la “Compañía”), en conjunto con Banco Santander. (en adelante, los “Asesores”), con el propósito de entregar antecedentes de carácter general acerca de la Compañía y de la emisión de Bonos.

En la elaboración de este documento se ha utilizado información entregada por el propio Emisor e información pública, a cuyo respecto los Asesores no se encuentra bajo la obligación de verificar, ni ha verificado, su exactitud o integridad, por lo cual no asumen ninguna responsabilidad en este sentido.

Contactos

Fernando Ureta Rojas
Gerente General

Emilio Ulloa Araya
Gerente de Administración y Finanzas

Teléfono: (562) 2530 8000

Email:
finanzas@bodenorflexcenter.cl



Tabla de Contenidos

1. Bodenor Flexcenter en una mirada

2. Atractivos de Inversión

3. Evolución de Cifras Financieras

4. Características de la Emisión

5. Anexos



1. Bodenor Flexcenter en una Mirada

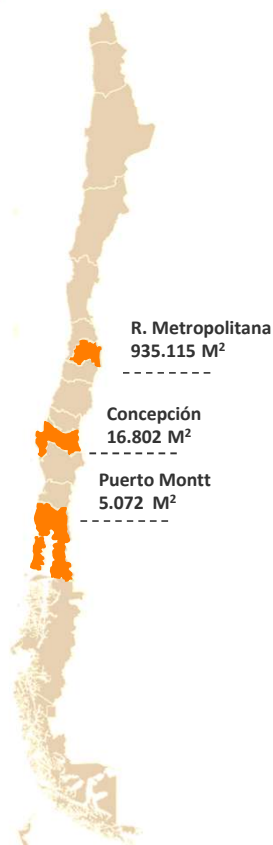


Bodenor Flexcenter en una Mirada

Cifras Operacionales y Financieras en Equilibrio



Distribución Geográfica



Cifras Operacionales¹



956.989²

M² equivalentes
arrendables



12

Parques Logísticos



31%

Market Share⁴



131

Clientes⁵



0,56%

Vacancia



3,4 años

Plazo promedio
contratos

Cifras Financieras¹

(Millones de Pesos)

\$52.011

EBITDA³

78%

Margen EBITDA³

4,9x

DFN / EBITDA³

\$70.885

Utilidad Neta³

\$889.702

Propiedades de Inversión

\$444.552

Patrimonio

Rating Local

AA (Estable)

Feller.Rate
Clasificadora
de Riesgo

AA (Estable)

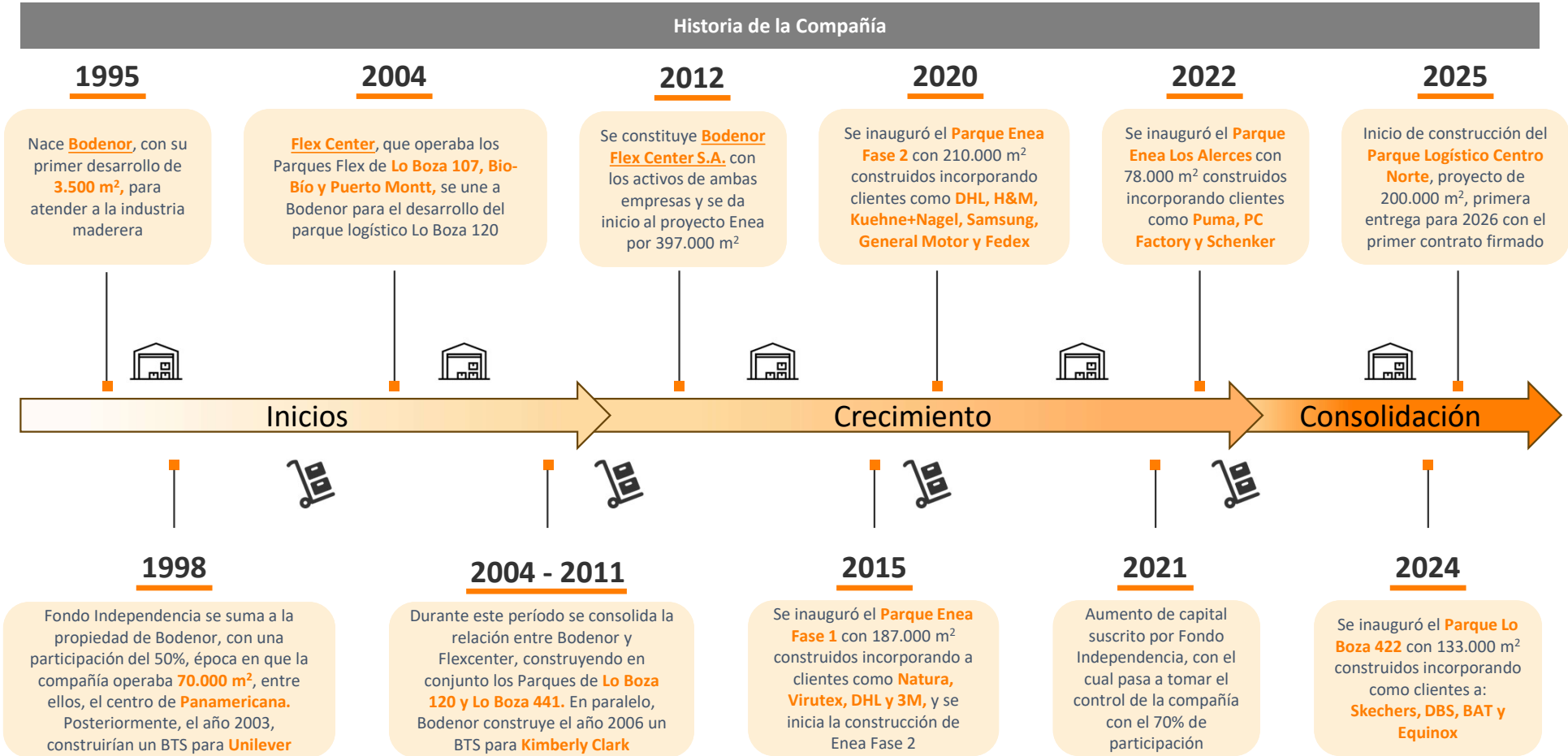
 **Humphreys**
CLASIFICADORA DE RIESGO

Fuente: La Compañía, Informe Cushman & Wakefield. Nota: 1. A junio 2025. 2. Metros cuadrados arrendables equivalentes de bodega, equivale a la superficie de bodega 803.790 m² y 61.280 m² de oficinas ponderado en 2,5 veces. 3. Últimos doce meses a junio 2025. 4. En bodegas Clase A. 5. Clientes con presencia en distintos contratos en distintos parques.

Bodenor Flexcenter en una Mirada

30 años de diseño, construcción y arriendo de parques logísticos

Historia de la Compañía



Fuente: La Compañía a junio 2025. Adicionalmente, en su historia, la compañía construyó y vendió bodegas en 5 propiedades por un total de 95.500 m².

Bodenor Flexcenter en una Mirada

Inversionistas institucionales y expertos del sector, respaldados por un equipo administrativo consolidado y de amplia trayectoria



Directores



Presidente del Directorio

Juan Pablo Grez Prado
Ingeniero Civil
Fondo Independencia



Director

Giancarlo Fantoni Salas
Empresario
BBS Investment



Director

Gonzalo Picó Cardone
Ingeniero Comercial
Nueva Inversiones Santiago



Director

Mónica Schmutzer Oldershausen
Ingeniero Comercial
Fondo Independencia



Director

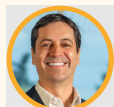
Enrique Ovalle Puelma
Ingeniero Comercial
Fondo Independencia



Director

Francisco Herrera Fernández
Ingeniero Civil
Fondo Independencia

Administración



Gerente General

Fernando Ureta Rojas
Ingeniero Civil y MBA University of Chicago
Años en Bodenor: 6 años



Gerente de Administración y Finanzas

Emilio Ulloa Araya
Ingeniero Comercial
Años en Bodenor: 2 años



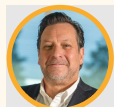
Gerente Comercial

Fernando Arancibia Puga
Constructor Civil
Años en Bodenor: 23 años



Gerente de Ingeniería y Desarrollo

Mauricio Meta Buscaglia
Ingeniero y Constructor Civil
Años en Bodenor: 19 años



Gerente de Operaciones y Seguridad

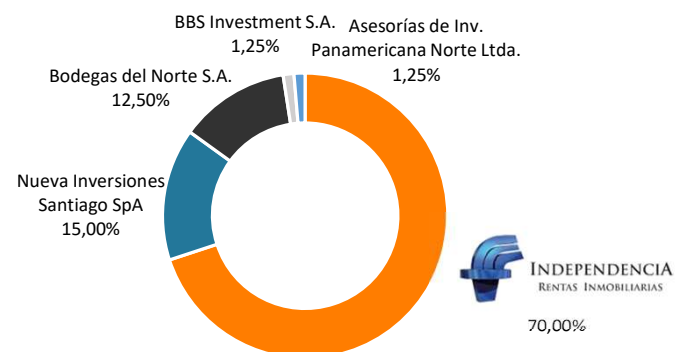
Rodrigo Valdés Muñoz
Oficial de Ejército Retirado
Años en Bodenor: 27 años



Gerente de Construcción

Renato Momberg Araneda
Ingeniero y Constructor Civil
Años en Bodenor: 19 años

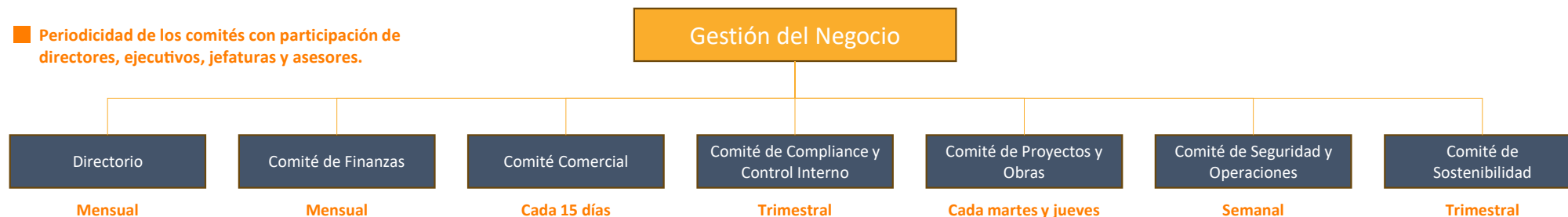
Estructura de la Propiedad



Bodenor Flexcenter en una Mirada

Gobierno Corporativo sólido, con protocolos y mecanismos de control claramente definidos

■ Periodicidad de los comités con participación de directores, ejecutivos, jefaturas y asesores.



- Bodenor Flexcenter cuenta con una estructura de **gobernanza sólida y colaborativa**, basada en comités de directores especializados que aseguran una gestión integral y eficiente de la organización. Estos comités incluyen: **Finanzas, Comercial, Compliance y Control Interno, Proyectos y Obras, Seguridad y Operaciones, y Sostenibilidad**
- Cada uno de ellos desempeña un rol clave en la toma de decisiones estratégicas, promoviendo el desarrollo sostenible y el cumplimiento de los objetivos corporativos

Compliance y Control Interno

Mecanismos de Control – Ley 21.495 y procedimientos de control interno

Código de Ética

Manual de Prevención del Delito

Política de Contratación de Proveedores

Procedimiento de Operaciones con Partes Relacionadas

Política Corporativa de Relacionamiento de Autoridades

Código de Conducta y Política de Directorio

Política de Reclutamiento y Selección

Política de Solicitud y Rendición de Fondos

Procedimiento de Gestión de Regalos e Invitaciones

Bodenor Flexcenter en una Mirada

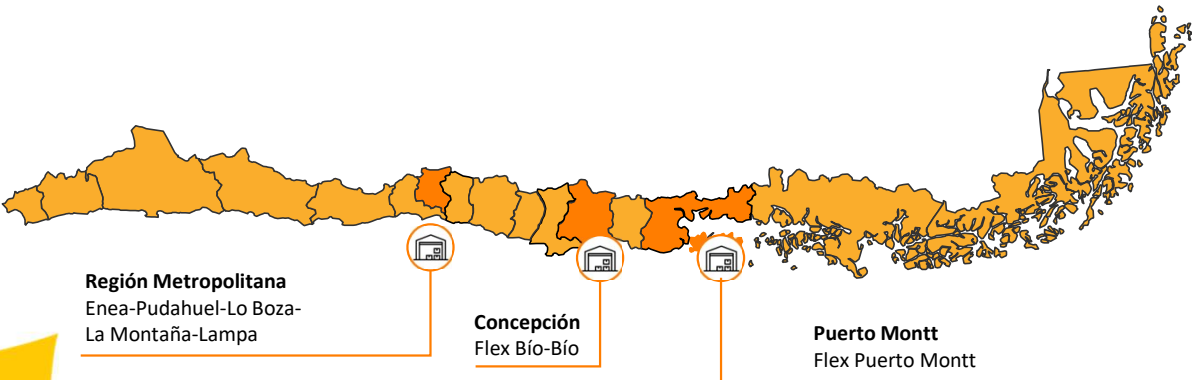
Cobertura estratégica en la zona Norponiente de Santiago a través de distintos formatos



956.989¹
M² arrendables



12
Parques Logísticos



Nuestros Parques		
Parque Logísticos (Gran Formato)	Parques Logísticos (Pequeños Formatos)	Built to Suit
Enea Fase I	Lo Boza 107	Unilever
Enea Fase II	Bío Bío	Kimberly Clark
Enea Los Alerces	Puerto Montt	
Lo Boza 120		
Lo Boza 441		
Lo Boza 422		
Panamericana		
 Centro Norte		

 En construcción

Fuente: La Compañía a junio 2025. Nota: 1. Metros cuadrados arrendables equivalentes de bodega, equivale a la superficie de bodega 803.790 m² y 61.280 m² de oficinas ponderado en 2,5 veces.

Parques Logísticos

Centros de distribución de clase mundial, infraestructura moderna, y diseñados para maximizar la eficiencia logística de los clientes



Gran Formato (808.000¹ m²)



- Parques Logísticos multi-clientes
- Bodegas sobre 3.000 metros cuadrados equipados con oficinas, baños y camarines de acuerdo con los requerimientos de los clientes
- Grandes y medianas empresas con **gran presencia de multinacionales**
- Ubicaciones estratégicas con acceso a las principales autopistas y al aeropuerto
- Altos estándares de construcción y seguridad
- Principalmente centros logísticos **Clase A**, que representan el **31% del mercado** en este segmento
- **Plazos iniciales de contratos de 5-10 años**

85%

Pequeños Formatos (61.000¹ m²)



- Bodegas Flex
- Soluciones modulares desde los 500 hasta los 3.000 metros cuadrados con oficinas integradas
- Pequeñas y medianas empresas con características de empresas en crecimiento
- Ubicaciones privilegiadas
- **Plazos iniciales de contratos de 1-3 años**

6%

Built To Suit (87.000¹ m²)



- Centros de distribución construidos de acuerdo a los requerimientos específicos de los clientes
- Proyectos “hechos a la medida”
- Grandes empresas
- **Plazos iniciales de contratos de 10-20 años**

9%

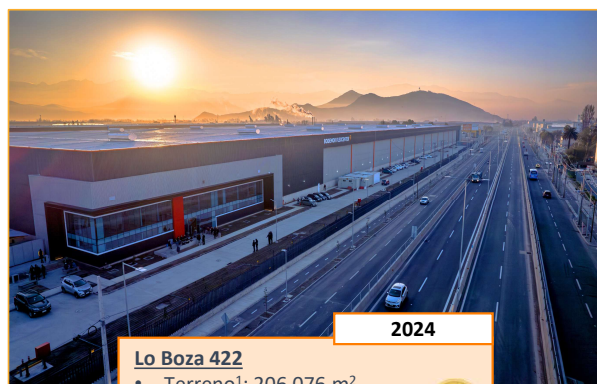
Fuente: La Compañía e Informe Cushman & Wakefield a junio 2025. Nota: 1. Metros cuadrados arrendables equivalentes de bodega, equivale a la superficie de bodega 803.790 m² y 61.280 m² de oficinas ponderado en 2,5 veces.

%

% de Ingresos a Junio'25 UDM

Bodenor Flexcenter en una Mirada

Ubicación privilegiada de sus centros logísticos, próximos a autopistas y con altos estándares de seguridad



2024

Lo Boza 422

- Terreno¹: 206.076 m²
- Construcción: 133.683 m²
- Pudahuel



2022

ENEA Los Alerces

- Terreno: 113.058 m²
- Construcción: 78.296 m²
- Pudahuel



2020

ENEA Fase 2

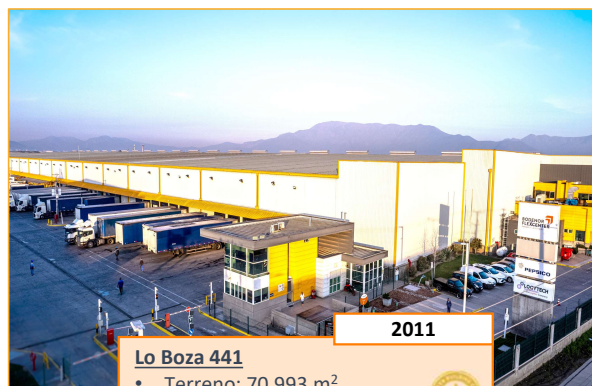
- Terreno: 323.815 m²
- Construcción: 209.922 m²
- Pudahuel



2015

ENEA Fase 1

- Terreno: 308.994 m²
- Construcción: 187.138 m²
- Pudahuel



2011

Lo Boza 441

- Terreno: 70.993 m²
- Construcción: 48.042 m²
- Pudahuel



2008

Lo Boza 120

- Terreno: 198.907 m²
- Construcción: 120.329 m²
- Pudahuel

Fuente: La Compañía a junio 2025. Nota: 1. Terreno arrendado a largo plazo.



Certificación Leed Gold

Bodenor Flexcenter en una Mirada

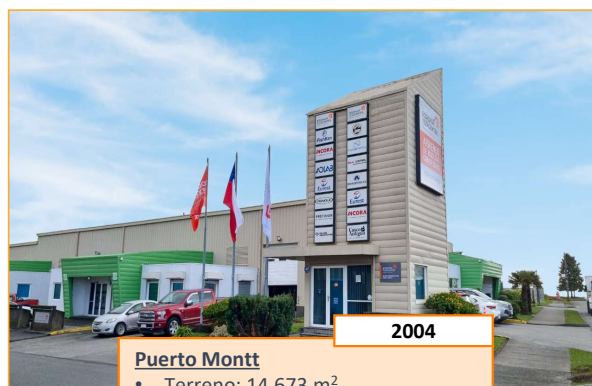
Dispone de un portafolio premium compuesto de activos estratégicamente ubicados y con excelente conectividad



2006

Kimberly Clark

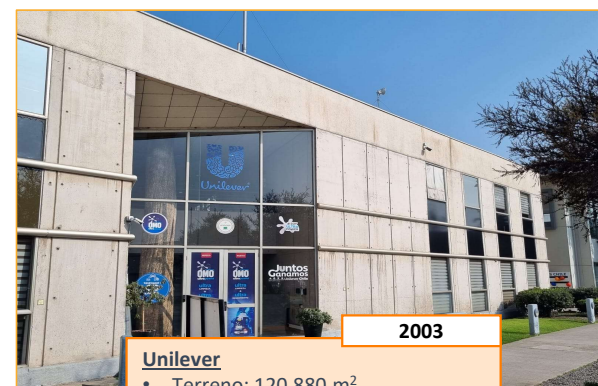
- Terreno: 44.105 m²
- Construcción: 27.987 m²
- Lampa



2004

Puerto Montt

- Terreno: 14.673 m²
- Construcción: 5.072 m²
- Puerto Montt



2003

Unilever

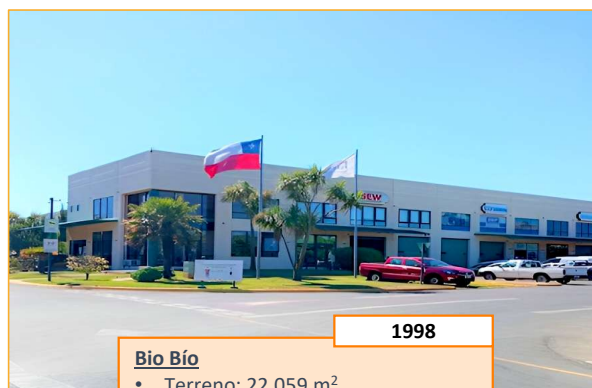
- Terreno: 120.880 m²
- Construcción: 59.189 m²
- Lampa



2001 / 2009

Lo Boza 107

- Terreno: 53.505 m²
- Construcción: 39.208 m²
- Pudahuel



1998

Bio Bío

- Terreno: 22.059 m²
- Construcción: 16.802 m²
- Hualpén



1998

Panamericana

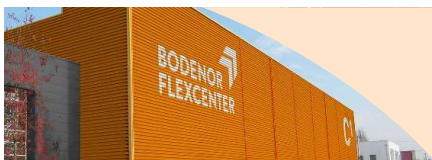
- Terreno: 58.900 m²
- Construcción: 31.324 m²
- Colina

2. Atractivos de Inversión



Atractivos de Inversión

Bodenor cuenta con una posición sólida de mercado, respaldada por una infraestructura de primer nivel, relaciones duraderas y gestión financiera prudente



- **Bodenor Flexcenter** se posiciona como el **líder** indiscutido a nivel nacional en **Bodegas Clase A**, combinando infraestructura de alto estándar con un servicio de excelencia



- **Más de 30 años de trayectoria** consolidan a Bodenor como un actor clave del sector, con un **crecimiento sostenido** y una clara orientación al liderazgo en Bodegas Clase A



- Base de **clientes diversificada, estable y con relaciones de largo plazo**, reflejando la confianza del mercado en la propuesta de valor de Bodenor Flexcenter



- Bodegas **estratégicamente ubicadas**, diseñadas para maximizar eficiencia logística y operativa, con altos estándares de **calidad constructiva y seguridad**



- **Fortaleza financiera** con fundamentos sólidos y de largo plazo, con foco estratégico en **Sostenibilidad**

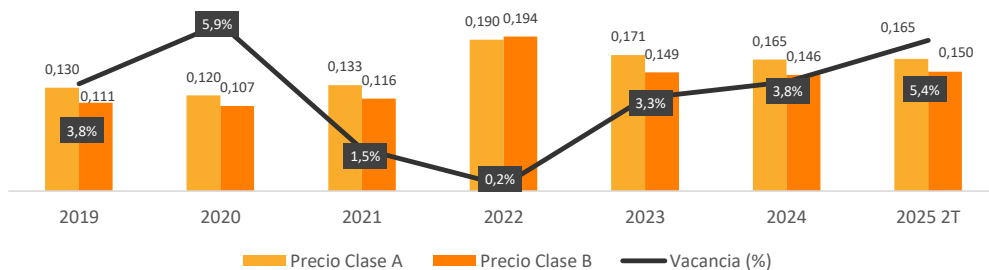
Atractivos de Inversión

Líder nacional en el mercado de Bodegas Clase A

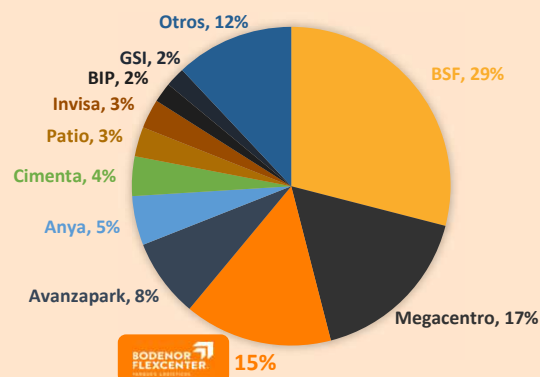
Mercado de Bodegas

- El **mercado total de Centros Logísticos** en la Región Metropolitana alcanza los **5.470.407 m²**, donde Bodenor Flexcenter posee una participación del **15%**, con parques ubicados principalmente en la zona norponiente
- Este mercado se segmenta en tres categorías:
 - Centros Logísticos:** Se divide en bodegas Clase A y Clase B, de más de 10.000 m², que se diferencian principalmente en términos de calidad constructiva y funcionalidad
 - Bodegas Flex:** Bodegas entre 50 y 500 m², orientados a necesidades más flexibles y operaciones de menor escala
 - Minibodegas o self-storage:** Bodegas entre 1 a 50 m² para demanda residencial o comercial
- Durante los últimos tres años las Bodegas Clase A y Clase B han mantenido un canon de **arriendo en torno a 0,17 UF/m² y 0,15 UF/m²**, respectivamente.

Precio de arriendo Histórico de Centros Logísticos (UF/m²)

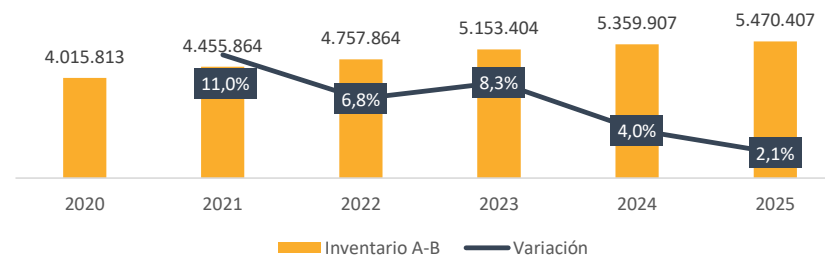


Fuente: Cushman & Wakefield al 30 de junio de 2025



Centros Logísticos y Flex: 6.969.159 m ²	Centros Logísticos		Flex
	Clase A	Clase B	
Vacancia	2,73%	7,54%	14,70%
Inventario (m ²)	2.554.215	2.916.192	1.498.732
Precio de Arriendo (UF/m ²)	0,165	0,150	0,185
Número de Centros	38	48	71

Inventario Clase A – B de Centros Logísticos (m²)

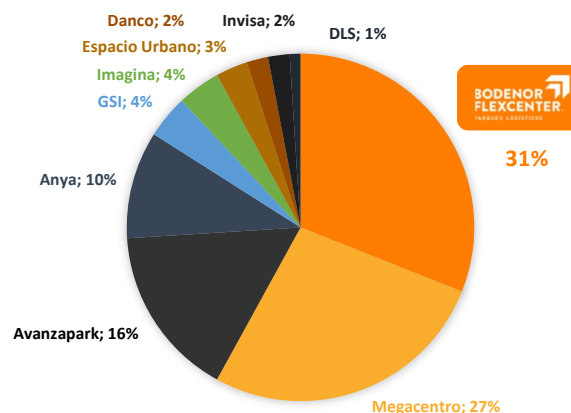


Atractivos de Inversión

Bodenor se posiciona como líder en Bodegas Clase A

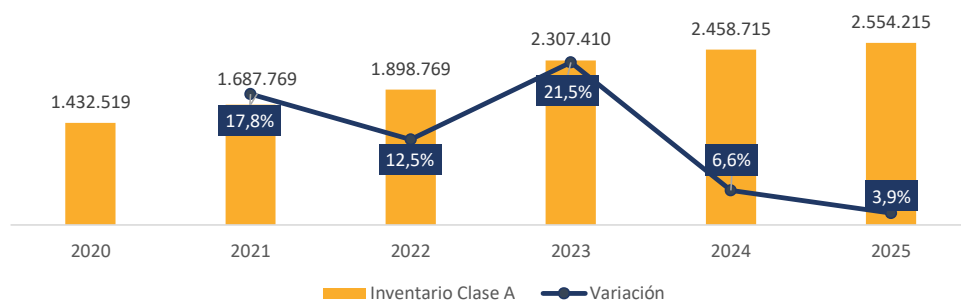
Mercado de Bodegas Clase A

- El **segmento objetivo** de Bodenor Flexcenter abarca un total de **2.554.215 m²**, dentro del cual la Compañía se posiciona como líder del mercado, con una participación del **31%**
- La **ubicación estratégica** de sus centros logísticos en la **zona norponiente** de la Región Metropolitana, junto con una infraestructura de alto estándar y operación eficiente, han permitido a Bodenor atraer clientes de primer nivel, en su mayoría empresas multinacionales, y mantener una vacancia prácticamente nula de manera sostenida en el tiempo
- En los últimos 10 años, los Parques Logísticos Enea Fase 1, Enea Fase 2, Los Alerces y Lo Boza 422 han incorporado en conjunto aproximadamente **415.000 m²** a este segmento, consolidándose como un actor relevante en el desarrollo de infraestructura inmobiliaria logística



Top 10 Operadores			
Rank	Empresa	m ²	N° Centros
1	Bodenor	799.761	8
2	Megacentro	679.754	8
3	Avanza Park	411.040	9
4	Anya	256.899	5
5	GSI	101.000	3
6	Imagina	94.427	1
7	Espacio Urbano	90.334	1
8	Dano	56.000	1
9	Invisa	45.000	1
10	DLS	20.000	1
Total		2.554.215	38

Inventario Clase A - Junio 2025



Crecimiento Sostenido de Mercado en Bodegas Clase A

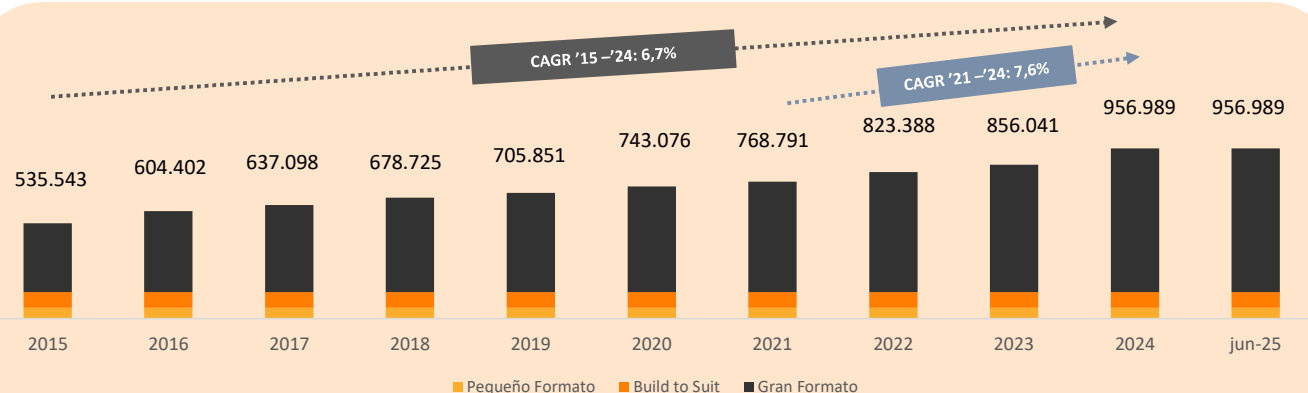
- Entre 2020 y 2025, el inventario de bodegas Clase A en la Región Metropolitana ha tenido un crecimiento superior al **75%**, alcanzando los **2,5 millones de m²**
- Aunque el ritmo de expansión se ha moderado desde 2023, este segmento sigue mostrando una **dinámica saludable y estable en precios**, lo que refuerza el atractivo del mercado objetivo de Bodenor, especialmente en zonas estratégicas como la Norponiente, donde la compañía mantiene una posición de liderazgo

Atractivos de Inversión

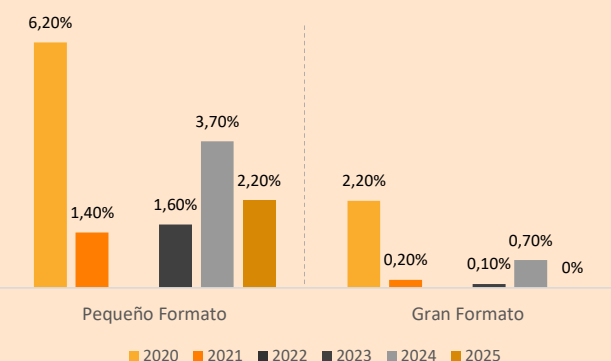
30 años de crecimiento constante y ordenado hacia un posicionamiento en Bodegas Clase A



Evolución superficie arrendable¹ (m²)



Evolución vacancia BFC (%)



2015

2015/
2020

2020/
2022

2022/
2024

2024

Término de construcción Enea Fase I

Construcción Enea Fase II

Construcción Los Alceres

Construcción Lo Boza 422

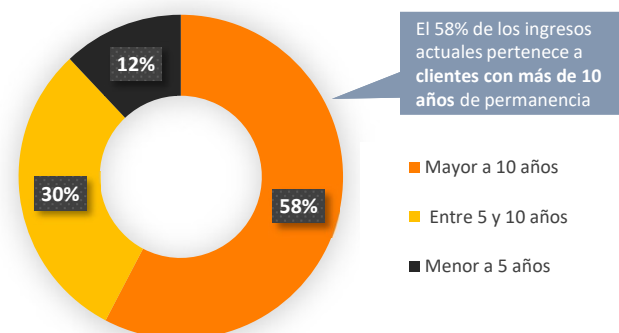
Compra de terreno del proyecto Centro Norte

- Bodenor Flexcenter demuestra un **crecimiento sostenido** de su superficie arrendada, alcanzando los 951.591¹ m² en junio 2025. Este desarrollo ha estado impulsado principalmente por el segmento de Parques Logísticos de **gran formato**
- A su vez, la tasa de **vacancia ha sido históricamente baja**, alcanzando niveles **cercanos a 0% en los últimos tres años**. Bodenor **lidera en niveles de vacancia dentro del mercado**, con 0% en Gran Formato frente al 5,4% del mercado, y 2,2% en Pequeño Formato versus 14,7% del mercado. Estos resultados reflejan una demanda sostenida por sus Bodegas

Esta combinación de crecimiento orgánico y plena ocupación refleja la **solidez operativa y óptima gestión de activos** de Bodenor

Fuente: La Compañía a junio de 2025. Nota: 1. Metros cuadrados equivalentes de bodega.

Permanencia de Clientes (% de los ingresos)



Atractivos de Inversión

Amplio portafolio de clientes de alto nivel, con relaciones duraderas y en crecimiento junto a Bodenor



Clientes de primer nivel con una relación de largo plazo

- Bodenor pacta el **100% de sus contratos en UF**, el plazo promedio actual es de 3,4 años
 - ✓ Nuevos Parques comienzan con contratos a largo plazo (~5-10 años) con sus primeros clientes
- Clientes con alta fidelización que se refleja en la **alta permanencia**, donde el 88% de los clientes iniciaron sus contratos hace +5 años y su **superficie se ha incrementado** a lo largo de tiempo.
- Tasa de **renovación de contratos +98%**, en los últimos 5 años y un **portafolio diversificado y atomizado**
- La mayoría de nuestros clientes son las **principales marcas en sus rubros** (retail, tecnología, automotriz, entre otros), destacando su buena capacidad de pago y compromiso, siendo un **74% empresas multinacionales**¹

Principales clientes	% Total ingresos ¹
1°	7,0%
2°	5,6%
3°	5,5%
4°	4,0%
5°	3,8%
Top 10	41,2%

Empresas Multinacionales (74% de los clientes¹)



Empresas Nacionales (26% de los clientes¹)



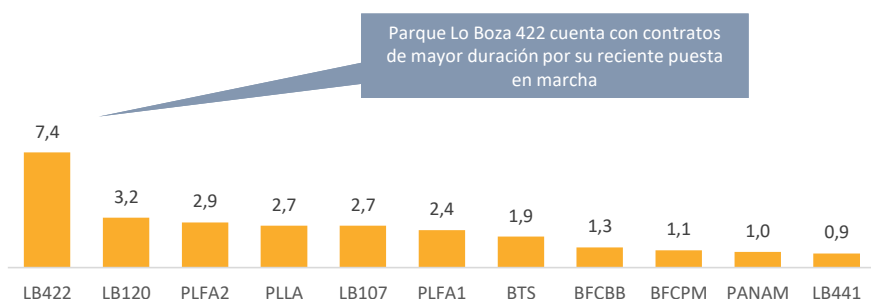
Fuente: La Compañía a junio de 2025. Nota: 1. De acuerdo a porcentaje de ingresos a Junio, hay clientes con presencia en distintos contratos en distintos parques.

Atractivos de Inversión

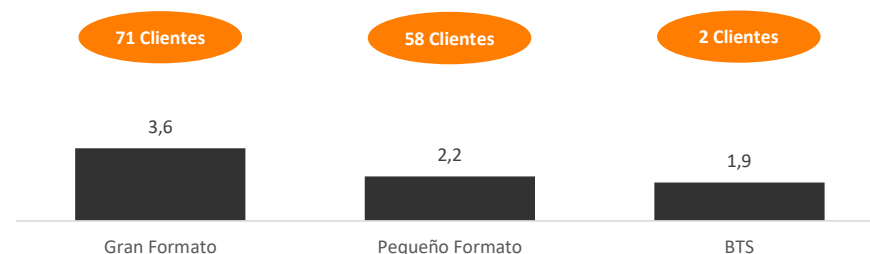
Amplio portafolio de clientes de alto nivel, con relaciones duraderas y en crecimiento junto a Bodenor



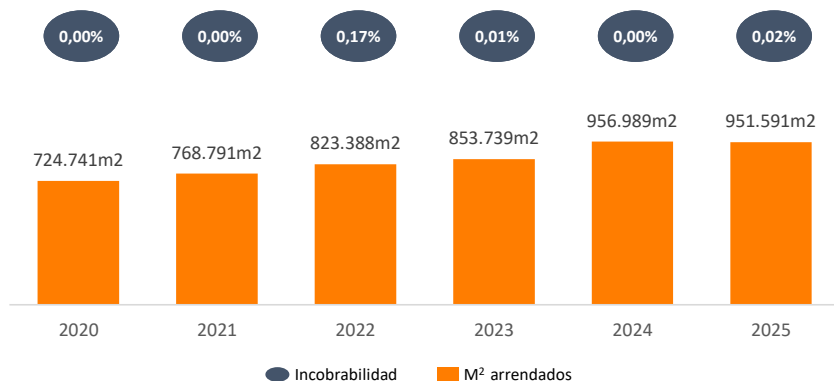
Plazo de Contratos por Centro (años) – Junio 2025



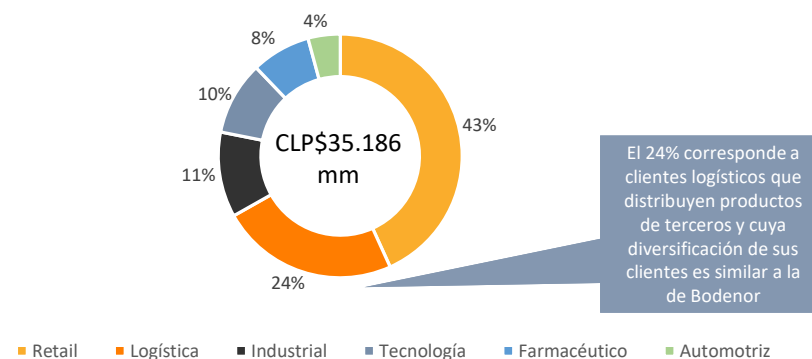
N° de Clientes² y Plazos de Contratos por Formato (años) – Junio 2025



Superficie Arrendada e Incobrabilidad – Junio 2025



Distribución Clientes¹ (%) – Junio 2025



Fuente: La Compañía a junio de 2025. Nota: 1. Acorde a porcentaje de ingresos por arriendos. 2. Cantidad de clientes considerando presencia en distintos parques.

Atractivos de Inversión

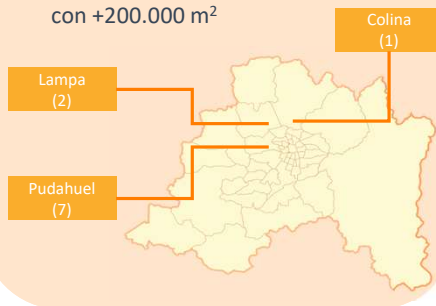
Presencia en la zona premium de Santiago con centros de alto estándar en seguridad y prevención de incendios



Total m² equivalentes arrendables: 956.989¹ m²

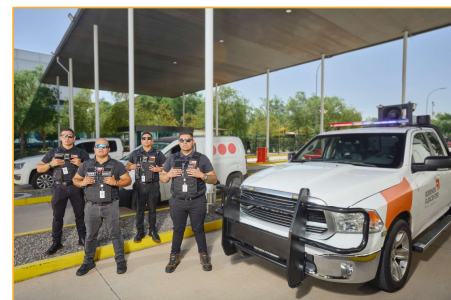
Presencia en la Región Metropolitana

- Bodegas de la Región Metropolitana se ubican en la zona norponiente de Santiago con excelente conectividad aérea y terrestre para la última milla
- 10 Parques Logísticos operativos con un total de 935.115¹ m²
- 1 Parque Logístico en construcción con +200.000 m²



Seguridad - Pilar fundamental de Bodenor

- Bodenor tiene presente que la **seguridad** de sus parques logísticos es algo primordial
- A lo largo de sus 30 años, Bodenor ha buscado cumplir con los más **altos estándares de la industria** y busca ser pionero en **tecnologías y operaciones** que ayuden a mantener la seguridad de sus parques logísticos



- Más de **1.000 cámaras** de vigilancia CCTV
- Más de **120 personas** en el área de seguridad de los complejos en conjunto con la empresa Securitas
- **Infraestructura** y sistemas de seguridad: Muros perimetrales **ultra reforzados**, controles de accesos automáticos, protocolos de seguridad, capacitaciones, entre otros.



- Bodenor cuenta con una **Brigada de Emergencias** especializada contra incendios y rescate en todos sus recintos
- Bodenor no cuenta con **ningún incidente de incendio**

Fuente: La Compañía a junio de 2025. Nota: 1. Metros cuadrados arrendables equivalentes de bodega, equivale a la superficie de bodega 803.790 m² y 61.280 m² de oficinas ponderado en 2,5 veces.

Atractivos de Inversión

Impulsa su expansión con un nuevo centro logístico en la salida norte de Santiago, con bodegas de gran formato



Nuevo Parque Logístico – Centro Norte



Parque Logístico Centro Norte

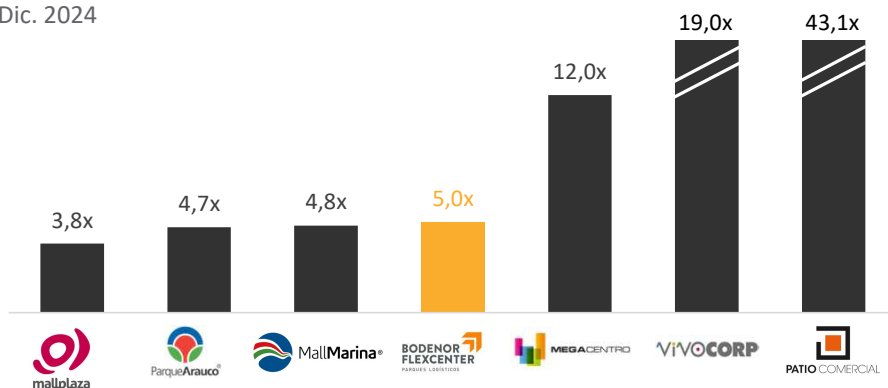
- El año 2024, se concretó la **compra del terreno a CCU**, el cual cuenta con todos los permisos al día y en proceso de construcción de la primera bodega
- El nuevo parque logístico busca aumentar su **presencia en el sector norte** de la Región Metropolitana, se destaca por su conectividad al estar ubicado en la ruta 5 norte con Américo Vespucio
- El proyecto está en su fase de construcción y contará con **+200.000 m²** arrendable e involucra una inversión total de **US\$180 mm**
- El diseño incorpora todas las **mejoras e innovaciones** en soluciones constructivas, eficiencia operacional, tecnología en seguridad y sostenibilidad.

Atractivos de Inversión

Posición financiera sólida y conservadora respecto a la industria

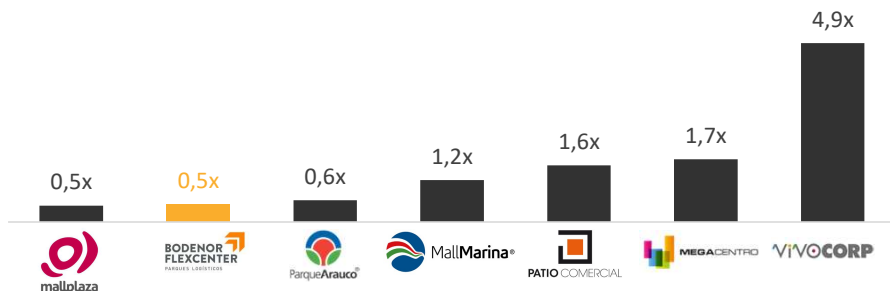
Apalancamiento (Deuda Financiera Neta / EBITDA)

Dic. 2024



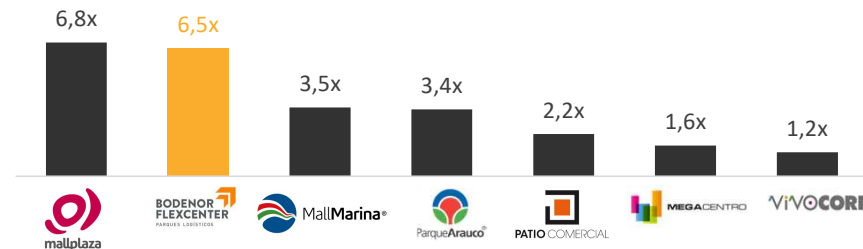
Leverage (Deuda Financiera Neta / Patrimonio)

Dic. 2024



Cobertura de Gastos Financieros (EBITDA / Gastos Financieros)

Dic. 2024



Bodenor posee una posición financiera **sólida y conservadora** comparable a los líderes del mercado de Real Estate:

- Sus ratios de **apalancamiento y leverage** están en el rango de los grandes actores del mercado.
- Destaca el buen ratio de **cobertura de gastos financieros**, que le permitirían enfrentar de mejor manera un contexto adverso de tasas altas.

Atractivos de Inversión

Compromiso ASG: Posiciona a Bodenor como una mirada sostenible de largo plazo.

Ambiental



Eficiencia energética:

- ✓ Construcción de bodegas con **Certificación LEED** con gestión eficiente y tecnologizada en la operación
- ✓ **Paneles solares** en los principales parques logísticos
- ✓ **100% energía** certificada fuentes limpias

Huella de carbono:

- ✓ Medición en 2025 y definición de metas de reducción de emisiones

Social

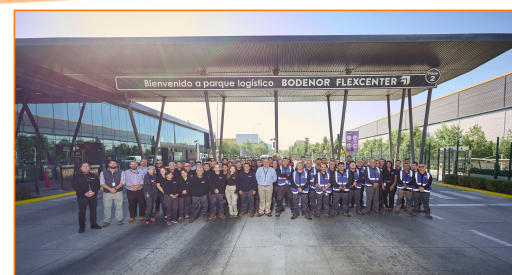


- ✓ Participación y contribución en **Fundaciones** con **foco educacional** con presencia en La Pintana, Lo Barnechea y Pudahuel
- ✓ Gestión de **Clima Laboral** y planes de desarrollo en **Capital Humano**
- ✓ Gestión de **Proveedores** en el **aprovisionamiento** responsable y política de **pago a 18 días** promedio

Gobernanza



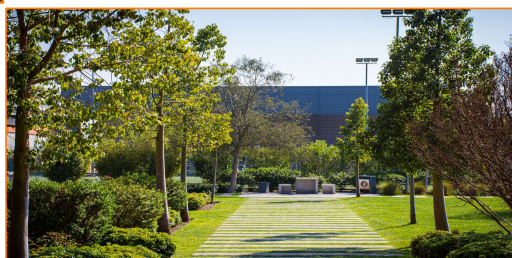
- ✓ Comité de directores de Sostenibilidad
- ✓ Relacionamiento con foco en eficiencia energética y RSE con Clientes
- ✓ Participación transversal de la organización bajo estructura definida
- ✓ Comunicaciones internas y externas



3,4 MW¹
Potencia

Cubiertas
con
**Paneles
Solares**

20%¹
Energía
Autoabastecida



Fuente: La Compañía a junio de 2025. Nota: 1. Actualmente la energía autoabastecida es un 3%, el funcionamiento del 100% de las plantas solares está prevista para fines de 2025.

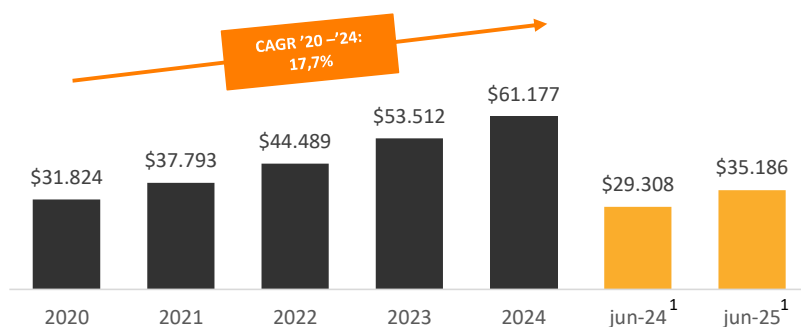
3. Evolución de Cifras Financieras



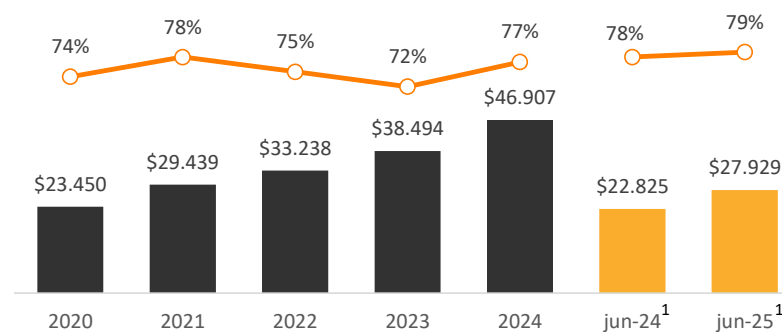
Evolución de Cifras Financieras

Bodenor cuenta con ratios financieros sólidos, crecimiento sostenido en ingresos, márgenes operacionales equilibrados y endeudamiento controlado

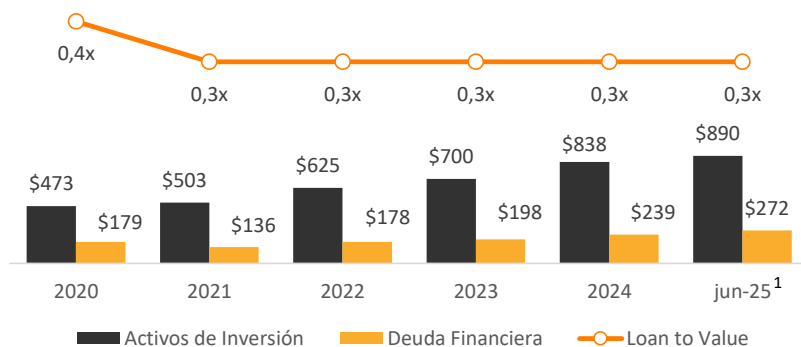
Evolución Ingresos Totales (CLP\$ MM)



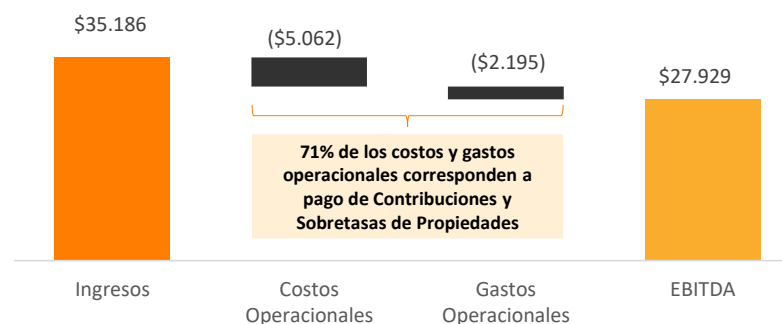
Evolución EBITDA - Margen EBITDA (CLP\$ MM)



Evolución Loan to Value (CLP\$ MMM)



Composición EBITDA Primer Semestre 2025 (CLP\$ MM)

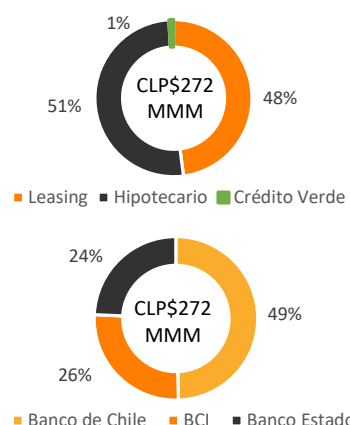


Fuente: La Compañía a junio de 2025. Nota: 1. Acumulado a junio.

Evolución de Cifras Financieras

Bodenor cuenta con ratios financieros sólidos, crecimiento sostenido en ingresos, márgenes operacionales equilibrados y endeudamiento controlado

Deuda Total – Junio 2025



AA (Estable)

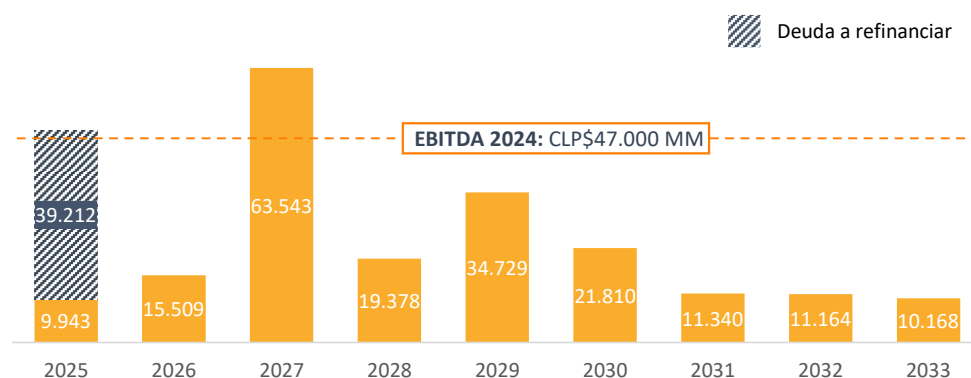
Feller.Rate
Clasificadora de Riesgo

AA (Estable)

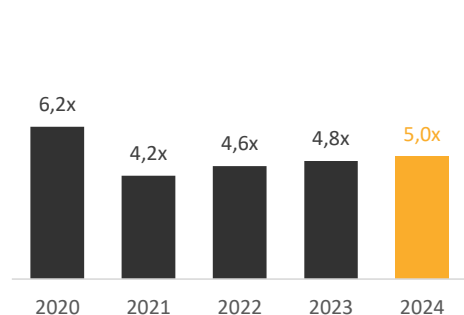
Humphreys
CLASIFICADORA DE RIESGO

Deuda 100% en UF

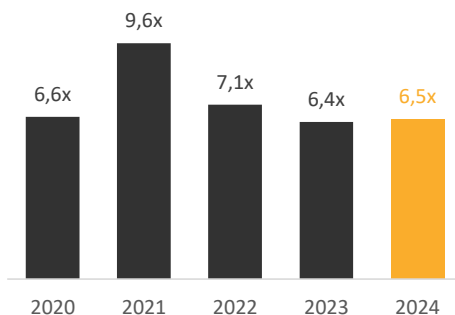
Calendario de Vencimientos (CLP\$ MM)



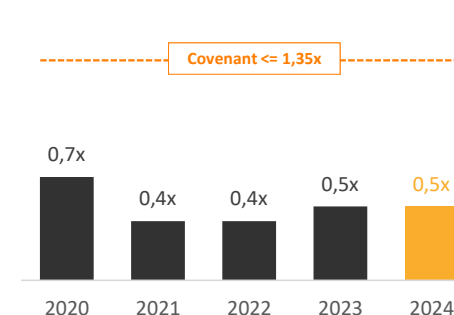
Evolución DFN/EBITDA



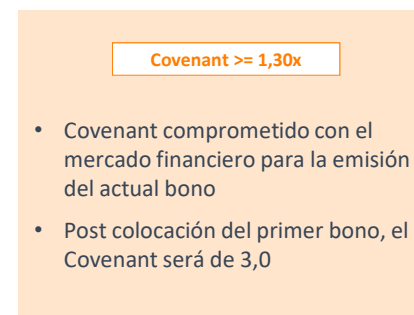
Evolución Cobertura Intereses



Leverage (DFN/Patrimonio)



Activos Libres de Gravámenes/DFN¹



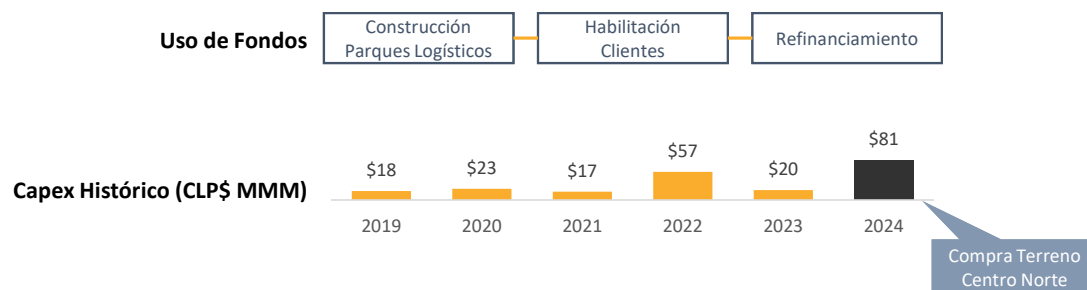
Fuente: La Compañía a junio de 2025. Nota: 1. Deuda Financiera Neta sin Gravámenes.

Política Financiera

Estrategia financiera conservadora que busca el equilibrio entre liquidez y sostenibilidad en las inversiones

Niveles de Deuda Acotados y con Propósitos Específicos

- Solo 3 préstamos superan **UF1.000.000**
- Perfil **conservador en el uso de financiamiento**, que proviene tanto de capital interno como externo



Gestión Eficiente de Costos, Gastos y Cobranza

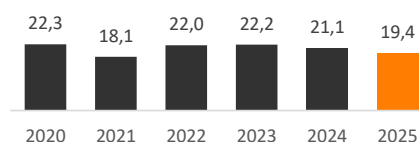
- 71%** de los costos y gastos de Bodenor corresponden a ítems sin flexibilidad, como las contribuciones y sobretasas de propiedades
- Esto demuestra la eficiencia** en el control de **costos operacionales y gastos variables**

Junio 2025 (CLP\$ MM)

Ingresos CLP\$35.186 MM
Costos Totales CLP\$7.257 MM

Margen EBITDA del 79%

Plazo Promedio de Cobranza (Días)



Nueva Emisión: Refinanciamiento

- Más de la mitad de la emisión busca **refinanciar deuda** y liberar garantías, mientras que el resto es para **proyectos de inversión**
- Con esta **nueva fuente de financiamiento**, Bodenor busca **diversificar y distribuir** sus compromisos de deuda en el tiempo.

4. Características de la Emisión



Características de la Emisión

Emisor	Bodenor Flexcenter S.A.	
Rating Local	AA (Feller) / AA (Humphreys)	
Línea	Número: 1.224	
Series	BODE-A	BODE-B
Monto	Hasta UF 1.500.000	
Plazo	7 años con 2 años de gracia	9,5 años con 5 años de gracia
Duración	4,9 años	6,6 años
Intereses	Semestrales	Semestrales
Estructura	Amortización esculpida	Amortización esculpida
Tasa Cupón	3,40%	3,60%
Fecha de Inicio de Devengo de Intereses	15 de agosto de 2025	15 de agosto de 2025
Fecha de Vencimiento	15 de agosto de 2032	15 de febrero de 2035
Fecha de Prepago	15 de agosto de 2028	15 de agosto de 2028
Cláusula de Prepago	Mayor valor entre Valor Par y Benchmark + 70 pb	
Covenants	Razón endeudamiento financiero neto $\leq$ 1,35x y Activos Inm. Libres de Grav. / DFN sin garantías $\geq$ 1,30x	
Uso de Fondos	Refinanciamiento de Pasivos y Financiamiento de Proyectos de Inversión	
Régimen Tributario	Art 104 / Art 74 N°8	
Legislación	Ley chilena	

-  Roadshow con Inversionistas
-  Armado de Libro de Órdenes
-  Colocación de Bonos



Anexos



Tablas de Desarrollo – Serie A

TABLA DE DESARROLLO Bodenor Flexcenter S.A. Serie A							
Valor nominal	UF 500						
Cantidad de bonos	3.000						
Intereses	Semestrales						
Fecha inicio devengo de intereses	15/08/2025						
Vencimiento	15/08/2032						
Tasa de interés anual	3,4000%						
Tasa de interés semestral	1,6858%						
Cupón	Cuota de Intereses	Cuota de Amortizaciones	Fecha de Vencimiento	Interés	Amortización	Valor Cuota	Saldo insoluto
1	1	0	15/02/2026	8,4290	0,0000	8,4290	500,0000
2	2	0	15/08/2026	8,4290	0,0000	8,4290	500,0000
3	3	0	15/02/2027	8,4290	0,0000	8,4290	500,0000
4	4	0	15/08/2027	8,4290	0,0000	8,4290	500,0000
5	5	1	15/02/2028	8,4290	33,3333	41,7623	466,6667
6	6	2	15/08/2028	7,8671	33,3333	41,2004	433,3334
7	7	3	15/02/2029	7,3051	16,6667	23,9718	416,6667
8	8	4	15/08/2029	7,0242	16,6667	23,6909	400,0000
9	9	5	15/02/2030	6,7432	33,3333	40,0765	366,6667
10	10	6	15/08/2030	6,1813	33,3333	39,5146	333,3334
11	11	7	15/02/2031	5,6193	83,3333	88,9526	250,0001
12	12	8	15/08/2031	4,2145	83,3333	87,5478	166,6668
13	13	9	15/02/2032	2,8097	83,3333	86,1430	83,3335
14	14	10	15/08/2032	1,4048	83,3335	84,7383	0,0000

Tablas de Desarrollo – Serie B

TABLA DE DESARROLLO

Bodenor Flexcenter S.A

Serie B

Valor nominal	UF 500
Cantidad de bonos	3.000
Intereses	Semestrales
Fecha inicio devengo de intereses	15/08/2025
Vencimiento	15/02/2035
Tasa de interés anual	3,6000%
Tasa de interés semestral	1,7841%

Cupón	Cuota de Intereses	Cuota de Amortizaciones	Fecha de Vencimiento	Interés	Amortización	Valor Cuota	Saldo insoluto
1	1	0	15/02/2026	8,9205	0,0000	8,9205	500,0000
2	2	0	15/08/2026	8,9205	0,0000	8,9205	500,0000
3	3	0	15/02/2027	8,9205	0,0000	8,9205	500,0000
4	4	0	15/08/2027	8,9205	0,0000	8,9205	500,0000
5	5	0	15/02/2028	8,9205	0,0000	8,9205	500,0000
6	6	0	15/08/2028	8,9205	0,0000	8,9205	500,0000
7	7	0	15/02/2029	8,9205	0,0000	8,9205	500,0000
8	8	0	15/08/2029	8,9205	0,0000	8,9205	500,0000
9	9	0	15/02/2030	8,9205	0,0000	8,9205	500,0000
10	10	0	15/08/2030	8,9205	0,0000	8,9205	500,0000
11	11	1	15/02/2031	8,9205	50,0000	58,9205	450,0000
12	12	2	15/08/2031	8,0285	50,0000	58,0285	400,0000
13	13	3	15/02/2032	7,1364	50,0000	57,1364	350,0000
14	14	4	15/08/2032	6,2444	50,0000	56,2444	300,0000
15	15	5	15/02/2033	5,3523	50,0000	55,3523	250,0000
16	16	6	15/08/2033	4,4603	50,0000	54,4603	200,0000
17	17	7	15/02/2034	3,5682	50,0000	53,5682	150,0000
18	18	8	15/08/2034	2,6762	50,0000	52,6762	100,0000
19	19	9	15/02/2035	1,7841	100,0000	101,7841	0,0000

Certificados de Clasificación de las Series

Feller.Rate
Clasificadora
de Riesgo

www.feller-rate.com
Tel: (56-2) 2757 0400
Isidora Goyenechea 3621, Piso 11
Las Condes, Santiago - Chile

CERTIFICADO

En Santiago, con fecha 8 de agosto de 2025, Feller Rate Clasificadora de Riesgo Ltda., certifica que la clasificación asignada a la Línea de Bonos en proceso de inscripción de Bodenor Flex Center S.A. es la siguiente:

Línea de Bonos N° 1.224 AA / Estables
Series⁽²⁾: A y B

1. Según escritura de fecha 7 de agosto de 2025, Repertorio N° 9.348-2025, de la 36ª Notaría de Santiago.

Esta clasificación se realizó sobre la base de la metodología aprobada por esta empresa clasificadora e incorpora en el análisis los estados financieros al 30 de junio de 2025.

ESTEBAN
ANDRES
PENAILLO
MENARES

Firmado digitalmente
por ESTEBAN ANDRES
PENAILLO MENARES
Fecha: 2025.08.08
13:17:01 -04'00'

Esteban Peñaillo
Director Senior

Feller Strategic
Insights

HUMPHREYS
CLASIFICADORA DE RIESGO

Santiago, 08 de agosto de 2025

Señor Fernando Ureta Rojas
Gerente General
Bodenor Flex Center S.A.
Presente

Ref.: Clasificación de riesgo de línea de bonos de la sociedad y bonos series A y B emitidos con cargo a la línea

Estimado señor:

Informamos a usted que **Clasificadora de Riesgo Humphreys** ha acordado clasificar en Categoría "AA" la línea de bonos de la sociedad inscrita con el N°1224 de la CMF con fecha 13 de junio de 2025.

Asimismo, se acordó clasificar en Categoría "AA" los bonos series A y B emitidos con cargo a dicha línea, contemplados en la escritura pública de fecha 06 de agosto de 2025 (Repertorio N°9.348-2025) otorgada en la Notaría de Santiago de don Andrés Felipe Rieutord Alvarado.

La tendencia de clasificación se calificó como Estable.

La clasificación se realizó en conformidad con la metodología de evaluación de la clasificadora y de acuerdo con su reglamento interno, tomando como base los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2024 y preliminares al 30 de junio de 2025.

Definición Categoría AA

Corresponde a aquellos instrumentos con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Definición tendencia Estable

Corresponde a aquellos instrumentos que presentan una alta probabilidad que su clasificación no presente variaciones a futuro.

Atentamente,
Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda.

Aldo Reyes D.
Gerente General



Certificados Nemotécnicos



FOLIO:2025-3819

CERTIFICADO

La Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, certifica que en conformidad a la Norma de Carácter General N°346 de la Comisión para el Mercado Financiero, de fecha 3 de Mayo de 2013, la entidad denominada **BODENOR FLEX CENTER S.A.**, ha solicitado asignar un código nemotécnico al siguiente instrumento cuyas características son:

Tipo de Instrumento : Bonos Corporativos
Serie : A
Monto Máximo de la Emisión : UF 1.500.000
Tasa de Carátula : 3,40% anual
Fecha de Inicio de Devengo de Intereses : 15 de agosto de 2025
Fecha de Vencimiento : 15 de agosto de 2032
Cortes : 3.000 de UF 500

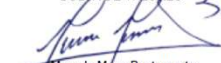
De acuerdo a lo establecido por la Circular N° 1.085 de la referida Comisión de fecha 28 de agosto de 1992, y a la información proporcionada por **BODENOR FLEX CENTER S.A.**, la Bolsa de Comercio de Santiago ha procedido a asignar a dicho instrumento el siguiente código nemotécnico:

BBODE-A

Se extiende el presente certificado a solicitud de **BODENOR FLEX CENTER S.A.** para ser presentado a la Comisión para el Mercado Financiero, sin ulterior responsabilidad para la Bolsa de Comercio de Santiago.

Santiago, 7 de agosto de 2025

BOLSA DE COMERCIO DE SANTIAGO
BOLSA DE VALORES


Marcelo Moya Bustamante
SUBGERENTE DE
ADMINISTRACIÓN DE MERCADOS

DD
CERTIFICADOS25

La Bolsa 64, Santiago, Chile. T: +562 2 399 3000 / www.bolsadesantiago.com



FOLIO:2025-3820

CERTIFICADO

La Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, certifica que en conformidad a la Norma de Carácter General N°346 de la Comisión para el Mercado Financiero, de fecha 3 de Mayo de 2013, la entidad denominada **BODENOR FLEX CENTER S.A.**, ha solicitado asignar un código nemotécnico al siguiente instrumento cuyas características son:

Tipo de Instrumento : Bonos Corporativos
Serie : B
Monto Máximo de la Emisión : UF 1.500.000
Tasa de Carátula : 3,60% anual
Fecha de Inicio de Devengo de Intereses : 15 de agosto de 2025
Fecha de Vencimiento : 15 de febrero de 2035
Cortes : 3.000 de UF 500

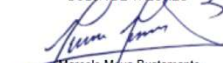
De acuerdo a lo establecido por la Circular N° 1.085 de la referida Comisión de fecha 28 de agosto de 1992, y a la información proporcionada por **BODENOR FLEX CENTER S.A.**, la Bolsa de Comercio de Santiago ha procedido a asignar a dicho instrumento el siguiente código nemotécnico:

BBODE-B

Se extiende el presente certificado a solicitud de **BODENOR FLEX CENTER S.A.** para ser presentado a la Comisión para el Mercado Financiero, sin ulterior responsabilidad para la Bolsa de Comercio de Santiago.

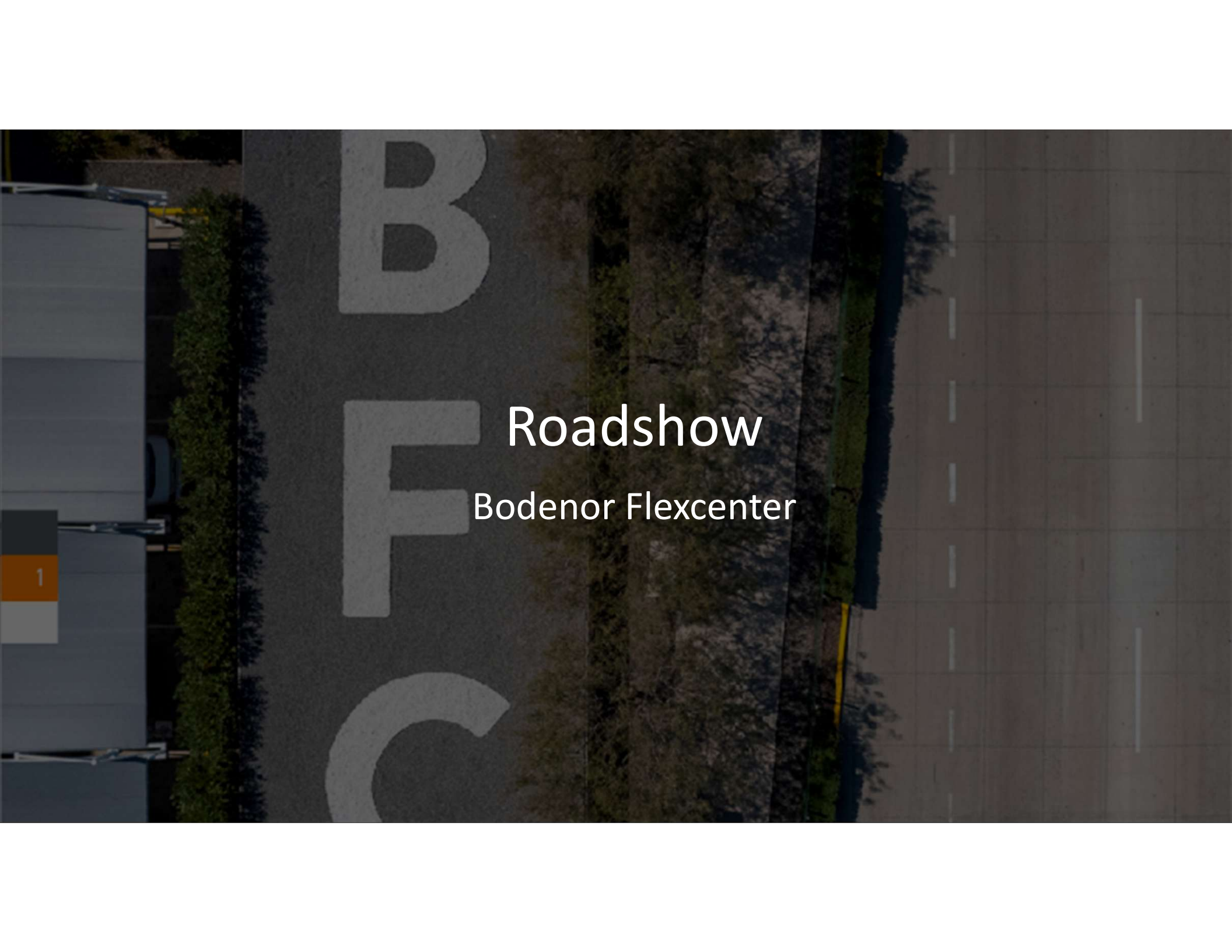
Santiago, 7 de agosto de 2025

BOLSA DE COMERCIO DE SANTIAGO
BOLSA DE VALORES


Marcelo Moya Bustamante
SUBGERENTE DE
ADMINISTRACIÓN DE MERCADOS

DD
CERTIFICADOS25

La Bolsa 64, Santiago, Chile. T: +562 2 399 3000 / www.bolsadesantiago.com

An aerial photograph of a road intersection. On the left, a building with a grey roof is partially visible. The road surface is dark asphalt with large white letters 'B', 'F', and 'C' painted on it. To the right of the road is a concrete sidewalk with white dashed lines. The text 'Roadshow' and 'Bodenor Flexcenter' is overlaid in white on the road surface.

Roadshow

Bodenor Flexcenter