

BODENOR FLEXCENTER S.A.

Estados Financieros

Correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2025 y 2024

Contenido:

Informe de los auditores Independientes
Estados de Situación Financiera Clasificados
Estados de Resultados por Función
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo, método directo
Notas Explicativas a los Estados Financieros

Razón Social Auditores Externos : Surlatina Auditores Ltda.
RUT Auditores : 83.110.800-2

Informe del Auditor Independiente

A los Señores Presidente, Directores y Accionistas de:
Bodenor Flexcenter S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Bodenor Flexcenter S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Bodenor Flexcenter S.A.** al 31 de diciembre de 2025, sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de **Bodenor Flexcenter S.A.** de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores de Chile, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno corporativo por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error.

www.hlbsurlatinachile.com

Alfredo Barros Errázuriz 1954, Piso 18, Providencia, Santiago, Chile

TEL: 56 (2)2651 3000

Surlatina Auditores Ltda. es una firma independiente de HLB, una red global de firmas de auditoría y asesoría independientes, cada una de las cuales es una entidad legal separada independiente y, como tal, no tiene responsabilidad por los actos y omisiones de ningún otro miembro. Para más antecedentes visitar hlb.global

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de **Bodenor Flexcenter S.A.** de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de empresa en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar a **Bodenor Flexcenter S.A.** o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista, que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera de **Bodenor Flexcenter S.A.**.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo están exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detecte una representación incorrecta material cuando exista. Las representaciones incorrectas pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, se podría esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una representación incorrecta material debido a fraude es más elevado que en el caso de una representación incorrecta material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones intencionadamente erróneas o el caso omiso del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de **Bodenor Flexcenter S.A.**.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **Bodenor Flexcenter S.A.** para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que **Bodenor Flexcenter S.A.** deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otros Asuntos

El Colegio de Contadores de Chile A.G. aprobó que las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile adopten integralmente y sin reservas las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el International Auditing and Assurance Standards Board para las auditorías de los estados financieros preparados por el año iniciado a partir del 1 de enero de 2025.

La auditoría a los estados financieros de **Bodenor Flexcenter S.A.** al 31 de diciembre de 2024 fue efectuada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile vigentes a esa fecha, por los cuales emitimos una opinión sin modificaciones con fecha 14 de marzo de 2025.

Santiago, Chile
18 de marzo de 2026


Jaime Goñi Garrido - Socio
Rut: 9.766.005-0

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024
(Cifras en miles de pesos chileno - M\$)

	Nota N°	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	30.060.403	5.980.257
Otros activos no financieros corrientes	9	450.756	1.271.113
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	10	5.554.723	5.853.022
Activos por impuestos corrientes, corrientes	11 a)	<u>3.825.471</u>	<u>2.953.726</u>
Activos corrientes totales		<u>39.891.353</u>	<u>16.058.118</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar no corrientes	10 c)	710.296	677.476
Otros activos financieros, no corrientes	12	116.682	110.198
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	270.096	270.096
Propiedades, planta y equipo	14	14.105.930	17.574.800
Propiedad de inversión	15	954.837.801	837.805.812
Activos por derecho de uso	16	10.863.356	10.811.769
Activos por impuestos diferidos	11 c)	<u>35.495.183</u>	<u>25.577.138</u>
Total de activos no corrientes		<u>1.016.399.344</u>	<u>892.827.289</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>1.056.290.697</u>	<u>908.885.407</u>

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

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024
(Cifras en miles de pesos chileno - M\$)

	Nota N°	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros corrientes	18	18.188.041	71.527.240
Pasivos por arrendamientos corrientes	16	313.806	269.848
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	5.781.915	5.472.441
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	20	11.938.252	11.397.836
Otras provisiones a corto plazo	21	3.235.234	4.151.121
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	11 b)	6.828.155	3.256.268
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	22	1.131.118	1.086.972
Pasivos corrientes totales		47.416.521	97.161.726
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros no corrientes	18	269.468.174	167.635.641
Pasivos por arrendamientos no corrientes	16	11.309.732	11.073.574
Pasivo por impuestos diferidos	11 d)	232.109.420	194.359.281
Otros pasivos no financieros no corrientes	23	5.510.462	5.233.113
Total de pasivos no corrientes		518.397.788	378.301.609
Total de pasivos		565.814.309	475.463.335
PATRIMONIO			
Capital emitido y pagado	24	261.959.640	261.959.640
Ganancias (pérdidas) acumuladas	24	230.343.199	173.118.095
Otras reservas	24	(1.826.451)	(1.655.663)
Patrimonio total		490.476.388	433.422.072
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		1.056.290.697	908.885.407

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

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
 (Cifras en miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota N°	01.01.2025 31.12.2025 M\$	01.01.2024 31.12.2024 M\$
Estado de resultados			
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	25	72.905.663	61.176.840
Costo de ventas	26	(10.287.169)	(9.836.470)
Ganancia Bruta		62.618.494	51.340.370
Otros Ingresos	31	89.368.786	64.231.353
Gastos de administración	27	(5.212.561)	(5.019.420)
Otros gastos, por función		(488)	(3.897)
Ingresos financieros	28	1.049.906	789.568
Costos financieros	29	(10.954.725)	(8.633.652)
Resultados por unidades de reajuste	30	(8.764.677)	(10.237.763)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		128.104.735	92.466.559
Gasto por impuestos a las ganancias	11 e)	(34.625.119)	(24.926.362)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		93.479.616	67.540.197
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida)		93.479.616	67.540.197
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		-	-
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia (pérdida)		93.479.616	67.540.197
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		1.114,98	805,58
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica		1.114,98	805,58
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 DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Cifras en miles de pesos chilenos - M\$)

Estado del resultado integral	Nota N°	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Ganancia (pérdida)		93.479.616	67.540.197
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	(135.354)	(806.714)
Total otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del periodo, antes de impuestos		<u>(135.354)</u>	<u>(806.714)</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	(35.434)	27.265
Total otro resultado integral		<u>(170.788)</u>	<u>(779.449)</u>
Resultado integral total		<u>93.308.828</u>	<u>66.760.748</u>

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

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024 (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 01.01.2025	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)	-	-	-	-	93.479.616	93.479.616
Otro resultado integral	-	(170.788)	-	(170.788)	-	(170.788)
Resultado integral	-	(170.788)	-	(170.788)	93.479.616	93.308.828
Emisión de Patrimonio						
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	(36.254.512)	(36.254.512)
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	-	-	(36.254.512)	(36.254.512)
Patrimonio al final del periodo 31.12.2025	261.959.640	(1.826.451)	-	(1.826.451)	230.343.199	490.476.388

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

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024 (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)	-	(779.449)
Resultado integral	-	(779.449)	-	(779.449)	67.540.197	66.760.748
Emisión de Patrimonio						
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	22.598.400	-	-	-	-	22.598.400
Otros cambios en el patrimonio	-	-	-	-	467.175	467.175
Dividendos	-	-	-	-	(31.265.016)	(31.265.016)
Total incremento (disminución) en el patrimonio	22.598.400	-	-	-	(30.797.841)	(8.199.441)
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.

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO, METODO DIRECTO
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Cifras en miles de pesos chilenos M\$)

	Nota N°	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
		M\$	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		100.960.927	82.926.586
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(17.937.624)	(9.433.679)
Pagos a y por cuenta de los empleados	26 - 27	(4.780.725)	(4.488.721)
Intereses recibidos	28	1.049.906	789.568
Otros cobros por actividades de operación		934.514	-
Otros pagos por actividades de operación		(23.802.336)	(18.128.599)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) operaciones		56.424.662	51.665.155
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		(307.152)	(640.004)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		56.117.510	51.025.151
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		2.000	6.000
Compras de propiedades, planta y equipo	14	(12.221.153)	(23.160.574)
Compras de otros activos a largo plazo	15	(12.824.647)	(57.764.544)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(25.043.800)	(80.919.118)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de la emisión de acciones	24	-	22.598.400
Importes procedentes de préstamos	18	103.278.009	50.102.705
Préstamos de entidades relacionadas	20	-	10.538.453
Reembolsos de préstamos	18	(68.598.325)	(22.217.379)
Pagos de pasivos por arrendamientos	16	(963.538)	(829.347)
Dividendos pagados	24	(36.254.512)	(31.265.016)
Intereses pagados	18	(4.278.744)	(4.325.776)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(176.454)	(295.985)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(6.993.564)	24.306.055
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		24.080.146	(5.587.912)
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		24.080.146	(5.587.912)
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	30.060.403	5.980.257

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

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.....	18
NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.....	18
NOTA 6. CAMBIOS CONTABLES	21
NOTA 7. RECLASIFICACIONES	21
NOTA 8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	22
NOTA 9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES	24
NOTA 10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	24
NOTA 11. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS	29
NOTA 12. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES	31
NOTA 13. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA	32
NOTA 14. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	32
NOTA 15. PROPIEDAD DE INVERSIÓN	34
NOTA 16. ACTIVOS POR DERECHO DE USO Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	36
NOTA 17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	39
NOTA 18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	42
NOTA 19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	44
NOTA 20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS	46
NOTA 21. OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO	49
NOTA 22. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.....	49
NOTA 23. OTROS PASIVOS NO FINANCIERO NO CORRIENTES	50
NOTA 24. INFORMACION A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	50
NOTA 25. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	52
NOTA 26. COSTO DE VENTAS	52
NOTA 27. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	53
NOTA 28. INGRESOS FINANCIEROS	53
NOTA 29. COSTOS FINANCIEROS	54
NOTA 30. RESULTADOS POR UNIDADES DE REAJUSTE	55
NOTA 31. OTROS INGRESOS	56
NOTA 32. JUICIOS, CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	55
NOTA 33. DETERMINACION DEL VALOR RAZONABLE	57
NOTA 34. MEDIO AMBIENTE.....	60
NOTA 35. HECHOS RELEVANTES.....	61
NOTA 36. HECHOS POSTERIORES.....	61
NOTA 37. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	61

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 incorporales, 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 diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	31.12.2025		31.12.2024	
	N°	%	N°	%
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%

Con fecha 13 de junio de 2025, la Sociedad procedió a su inscripción ante la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), respecto de las Líneas de Bonos en el Registro de Valores N° 1.224 y N° 1.225, correspondiente a los certificados N° 328 y N° 329, respectivamente, cumpliendo con los requisitos establecidos por la normativa vigente para dichos efectos.

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	31.12.2025	31.12.2024
Plana ejecutiva	6	6
Fuerza comercial	1	2
Otros colaboradores	147	136
Totales	154	144

Estos estados financieros, reflejan la situación financiera de Bodenor Flexcenter S.A. al 31 de diciembre de 2025, los cuales fueron aprobados en sesión ordinaria de Directorio de fecha 18 de marzo de 2026.

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 diciembre 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 diciembre de 2025 y 2024.
- Estados de Resultados por Función y Estados Integrales por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Los Estados Financieros de Bodenor Flexcenter S.A. al 31 de diciembre 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:

	31.12.2025	31.12.2024
	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	39.727,96	38.416,69
Dólar estadounidense	907,13	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 diciembre de 2025 los tasadores son Tinsa Chile S.A. y Gea Tasaciones S.A.

Al 31 de diciembre de 2024 los tasadores fueron Arenas &Cayo 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 diciembre de 2025 se han realizado tasaciones para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión como se detalla a continuación:

Propiedad	Valorización GEA Tasaciones UF	Valorización TINSA Chile UF	Fecha Tasación GEA	Fecha Tasación Tinsa
Lo Boza N°120	2.599.097	2.627.807	30-09-2025	30-09-2025
Lo Boza N°441	925.209	964.015	30-09-2025	30-09-2025
Lo Boza N°107	838.704	855.921	30-09-2025	30-09-2025
Los Alerces N°13959	1.835.887	1.814.529	30-06-2025	30-09-2025
Marco Polo N°9038	331.217	362.557	30-09-2025	30-09-2025
Av. Boulevard Poniente N°1313	5.567.515	5.235.492	30-06-2025	30-09-2025
Las Esteras N°550	1.468.524	1.427.142	30-09-2025	30-09-2025
Av. El Parque N°1307	4.874.000	4.590.699	30-06-2025	30-09-2025
Presidente Eduardo Frei Montalva N°19001	503.744	527.675	30-09-2025	30-09-2025
La Montaña N°1660	827.709	831.326	30-09-2025	30-09-2025
Camino Lo Boza N°422 LT 2 PC	3.445.417	3.452.451	30-09-2025	30-09-2025
Bernardino N°1985 - 1997	128.058	117.576	30-09-2025	30-09-2025
Presidente Eduardo Frei Montalva N°8550	1.422.367	1.377.868	30-09-2025	30-09-2025

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:

- a) 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
- b) 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:

- a) Es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la entidad; y
- b) El costo 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\$)

c) 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.

d) 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 son los siguientes:

- Arriendo de terreno ubicado en Av. Lo Boza 422, Pudahuel celebrado con Inmobiliaria Última Esperanza SpA.
- Arriendo de terreno ubicado en Av. Lo Boza 422, Pudahuel celebrado con Agrícola Renca SpA.

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.

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

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

- 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.

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:

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

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 2025 y 2024, 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 33).

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.

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.

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

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.

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.

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

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.

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 diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad ha registrado planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes por M\$933.328 y M\$829.723 respectivamente (ver nota 22).

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

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 "SalDOS 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.

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

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

2.19 Nuevos pronunciamientos contables.

a) Nuevos pronunciamientos contables con entrada en vigor durante el período 2025

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p><u>NIC 21, “Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera”.</u> Ausencia de convertibilidad</p> <p>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.</p>	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
<p><u>IFRS 18 “Presentación e información a revelar en los Estados Financieros”</u>, derogando a NIC 1.</p> <p>Mejora la utilidad de la información presentada y revelada en los estados financieros, en tres principales ámbitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
<p><u>IFRS 19 “Divulgación de Información de Filiales sin responsabilidad pública”</u>.</p> <p>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.</p>	Mayo de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
<p><u>IFRS 19 “Divulgación de Información de Filiales sin responsabilidad pública”</u>.</p> <p>Complementa las normas de IFRS 19.</p>	Agosto de 2025	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
<p><u>IFRS 7 “Instrumentos financieros - Información a revelar”</u>.</p> <p>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.</p>	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\$)

<u>IFRS 9 “Instrumentos financieros”.</u>	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026.
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.		
<u>NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 6</u>	Julio 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada
Mejoras anuales.		
<u>Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28</u>	Fecha efectiva	diferida
Estados Financieros Consolidados - Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto.		
<u>Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7</u>	Julio 2025	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada
Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza.		

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.

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

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.

Al 31 de diciembre de 2025 y 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 31.12.2025			01.01.2024 al 31.12.2024		
	Región Metropolitana	Región del Bío-Bío y Puerto Montt	Total	Región Metropolitana	Región del Bío-Bío y Puerto Montt	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Arriendos	67.574.726	1.330.672	68.905.398	58.955.282	1.210.353	60.165.635
Totales	67.574.726	1.330.372	68.905.398	58.955.282	1.210.353	60.165.635

Cabe señalar, que al 31 de diciembre 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.

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

- 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.

- 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.

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

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.

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, quien 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.

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

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, seguridad, sostenibilidad y compliance 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.

NOTA 6. CAMBIOS CONTABLES

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

NOTA 7. RECLASIFICACIONES

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

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

NOTA 8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Cuentas corrientes bancarias	646.047	954.335
Fondos mutuos a)	<u>29.414.356</u>	<u>5.025.922</u>
Totales	<u>30.060.403</u>	<u>5.980.257</u>

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

	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Tipo de moneda		
Peso Chileno	30.060.403	5.980.257
Dólar	<u>-</u>	<u>-</u>
Totales	<u>30.060.403</u>	<u>5.980.257</u>

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 diciembre de 2025, el detalle de los fondos mutuos es el siguiente:

Institución	Fondo	Cuotas	Valor Cuota	31.12.2025
				M\$
Banco Santander	Money Market-Corporativa	1.055.334,1045	1.519,5591	1.603.643
Banco Santander	Money Market-Ejecutiva	476.491,2971	1.855,7918	884.269
Banco de Chile	Capital Financiero Serie A	4.303.036,078	1.443,8992	6.213.150
Banco de Estado	Fondo Solvente Serie Empresarial	984.436,4238	1.216,9145	1.197.975
Banco de Estado	Fondo Protección Serie I	3.316.791,636	1.821,2789	6.040.803
Banco de Estado	Fondo Ahorro Corto Plazo Serie I	2.849.333,892	1.658,9199	4.726.817
Banco Itaú	Fondo Mutuo Itaú Select Serie F5	1.414.807,9219	2.554,8396	3.614.607
Banco BCI	FM BCI Competitivo Serie E	41.233,757	124.487,6323	<u>5.133.092</u>
			Total	<u>29.414.356</u>

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

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 diciembre 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	Flujos de efectivo de financiamiento						Cambios que no representan flujo de efectivo			Saldo final 31.12.2025 M\$
	Saldo inicial 01.01.2025 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	103.278.009	166.384	(68.598.325)	34.846.068	(3.476.948) (*)	8.337.741	8.917.710	(131.237)	287.656.215

(*) Por el período de enero a diciembre 2025 se reconocen de forma directa en resultados del ejercicio, como intereses financieros, las siguientes operaciones de crédito (Ver Nota 29):

- Intereses del préstamo con Banco Estado operación N°27282399 por M\$310.339.
- Intereses del préstamo con Banco Estado por M\$22.872.

Al 31 de diciembre de 2025 se desembolsaron M\$4.278.744 por concepto de intereses, de los cuales M\$468.585 corresponden a intereses pagados a empresas relacionadas (Ver Nota 18 – Nota 20 b.4)

Concepto	Flujos de efectivo de financiamiento						Cambios que no representan flujo de efectivo			Saldo final 31.12.2024 M\$
	Saldo inicial 01.01.2024 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.

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

NOTA 9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

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

	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Seguros anticipados	60.749	786.640
Otros gastos anticipados	155.425	216.400
Gastos anticipados por recibir (*)	<u>234.582</u>	<u>268.073</u>
Totales	450.756	1.271.113

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

NOTA 10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	Corriente	
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Deudores por ventas	4.856.223	5.190.444
Provisión incobrables	(84.071)	(117.152)
Boletas en garantía	760.336	668.984
Deudores varios (a)	<u>22.235</u>	<u>110.746</u>
Totales	<u>5.554.723</u>	<u>5.853.022</u>

Al 31 de diciembre 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 31.12.2025			
	N° de Clientes Cartera No Repactada	Monto Cartera No Repactada Bruta	N° de Clientes Cartera Repactada	Monto Cartera Repactada Bruta
Al día	9	57.074	-	-
1-30 días	73	3.648.644	-	-
31-60 días	25	967.027	-	-
61-90 días	6	81.987	-	-
91-120 días	2	9.268	-	-
121-150 días	2	3.449	-	-
151-180 días	3	26.198	-	-
181-210 días	1	18.599	-	-
211-250 días	3	23.572	-	-
> 250 días	2	20.405	-	-
Totales	126	4.856.223	-	-

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

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 2024, 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 diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la provisión asciende a un monto de M\$84.071 y M\$117.152 respectivamente, la cual se desprende del siguiente análisis:

Madurez de la Cartera	31-12-2025			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%	3.705.718	-	0%	3.165.374	-
De 31 a 90 días	0%	1.049.014	-	0%	1.815.301	-
De 91 a 120 días	40%	9.268	(3.707)	40%	154.259	(61.703)
De 121 a 180 días	60%	29.647	(17.788)	60%	153	(92)
De 181 a 360 días	100%	62.576	(62.576)	100%	55.357	(55.357)
Más de 360 días	100%	-	-	100%	-	-
Totales		4.856.223	(84.071)		5.190.444	(117.152)

- (1) Corresponde a la tasa esperada de las cuentas por cobrar que la Sociedad espera no recuperar.
(2) El valor libro bruto representa el máximo valor de riesgo crediticio de las cuentas por cobrar comerciales

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

	Número de clientes en la muestra	Importe en libros bruto estimado en el incumplimiento por cliente	Importe total en libros bruto estimado en el incumplimiento	Incumplimientos históricos promedio por año	Importe en libros bruto total estimado en el incumplimiento	Valor actual de la pérdida observado	Tasa de Pérdidas
Grupo	A	B	C=A*B	D	E=B*D	F	G=F/C
Arriendo	3	82.351	247.053	17	1.399.967	82.351	0,33
Otros	1	4.834	4.834	2	9.668	4.834	1,00
Consumos	1	594	594	2	1.188	594	1,00
Intereses	2	267	534	2	534	267	0,50

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

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 incumplimiento por cliente	Importe total en libros bruto estimado en el incumplimiento	Incumplimientos históricos promedio por año	Importe en libros bruto total estimado en el incumplimiento	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 Básicos	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 diciembre de 2025 son las siguientes:

Al 31 de diciembre de 2025	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 Tasa de pérdidas crediticias esperadas importe en libros bruto total estimado en el incumplimiento.	-	40%	60%	100%	-
Pérdidas crediticias esperadas durante la vida del activo - financiación a clientes.	-	3.707	17.788	62.576	84.071

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 Tasa de pérdidas crediticias esperadas importe en libros bruto total estimado en el incumplimiento.	-	40%	60%	100%	-
Pérdidas crediticias esperadas durante la vida del activo - financiación a clientes.	-	61.703	92	55.357	117.152

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

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

Concepto	Saldo inicial 01.01.2025 M\$	Castigos M\$	Aumento / disminución M\$	Saldo final 31.12.2025 M\$
Provisión de Incobrables	(117.152)	-	33.081	(84.071)

Provisión		Castigos del Período M\$	Recuperos del Período M\$
Cartera No Repactada M\$	Cartera Repactada M\$		
(84.071)	-	-	-

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.

a) Detalle de los Deudores varios

Concepto	Moneda	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Cheque en cartera	Pesos	55	-
Cuenta corriente empleados	Pesos	15.934	1.500
Anticipo de proveedores	Pesos	6.246	109.246
Totales		22.235	110.746

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

b) Estratificación de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Estratificación al 31 de diciembre 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	3.705.718	1.049.014	9.268	29.647	62.576	-	4.856.223
Boletas en garantía	7.000	547.258	-	68.778	137.300	-	760.336
Deudores varios	395	12.366	-	5.348	4.126	-	22.235
Provisión incobrables	-	-	(3.707)	(17.788)	(62.576)	-	(84.071)
Totales	3.713.113	1.608.638	5.561	85.985	141.426	-	5.554.723

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 diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantiene boletas en garantías no corrientes por cobrar a clientes por M\$710.296 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 diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 los activos por impuestos corrientes, corrientes se componen de la siguiente manera:

	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	3.801.305	2.937.286
Crédito SENCE	22.666	14.940
Crédito por donaciones	1.500	1.500
Totales	<u>3.825.471</u>	<u>2.953.726</u>

b) Pasivos por impuestos corrientes, corrientes

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

	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Provisión impuesto a la renta	<u>(6.828.155)</u>	<u>(3.256.268)</u>
	<u>(6.828.155)</u>	<u>(3.256.268)</u>

c) Activos por impuestos diferidos

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

	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Provisión Vacaciones	53.403	69.457
MTM Swaps	315.877	351.311
Provisión derechos de marca	49.998	63.532
Provisión Incobrables	22.699	31.631
Arriendo IFRS 16	205.249	143.546
Facturas por recibir (obra)	873.513	1.120.803
Deuda Leasing	<u>33.974.444</u>	<u>23.796.858</u>
Totales	<u>35.495.183</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 diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 los pasivo por impuestos diferidos se componen de la siguiente manera:

	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Propiedad de inversión	232.026.246	194.325.428
Fondos mutuos	29.171	-
Propiedades, planta y equipo	<u>54.003</u>	<u>33.853</u>
Totales	<u>232.109.420</u>	<u>194.359.281</u>

e) Gasto por impuestos a las ganancias

Al 31 de diciembre de 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	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Impuesto a la renta	6.828.155	3.256.268
Impuestos diferidos	27.796.660	21.666.320
Impuesto a la renta año anterior	<u>304</u>	<u>3.774</u>
Totales	<u>34.625.119</u>	<u>24.926.362</u>

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

Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2025 se originó un cargo a resultados por impuesto a las ganancias ascendente a M\$6.828.155 y al 31 de diciembre de 2024 un cargo por M\$3.256.268.

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 diciembre de 2025 y 2024.

	01.01.2025 31.12.2025 M\$	01.01.2024 31.12.2024 M\$
Ganancias (pérdidas), antes de impuestos	128.104.736	92.466.559
Impuesto a la renta a la tasa vigente 27,0%.	(34.588.279)	(24.965.971)
Efectos de:		
Diferencias no imponibles	<u>(36.840)</u>	<u>39.609</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	<u>(34.625.119)</u>	<u>(24.926.362)</u>
	%	%
Tasa Impositiva legal	27,0	27,0
Diferencias permanentes y temporales	<u>0,0</u>	<u>(0,0)</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>27,0</u>	<u>27,0</u>

NOTA 12. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES

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

	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Pagarés	<u>116.682</u>	<u>110.198</u>
Totales	<u>116.682</u>	<u>110.198</u>

Detalle	N° Pagaré	Vigencia		Capital UF	Tasa de Interés	31.12.2025	31.12.2024
		Desde	Hasta			M\$	M\$
Pagaré Aguas Andinas	3452	03/10/2011	03/10/2026	683,45	3.54%	41.044	38.747
Pagaré Aguas Andinas	6828	13/10/2022	13/10/2037	1.761,98	2,47%	75.638	71.451
Total						116.682	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 diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los activos intangibles distintos de la plusvalía se componen de la siguiente manera:

	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	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 diciembre 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 diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el detalle de las propiedades, planta y equipo es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Propiedades, planta y equipo bruto		
Activos en ejecución	13.492.547	17.089.119
Muebles y útiles	106.132	117.728
Vehículos	370.293	360.314
Equipos computacionales	163.739	20.801
Equipos de producción	<u>63.732</u>	<u>80.404</u>
Totales	<u>14.196.443</u>	<u>17.668.366</u>
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Depreciación acumulada		
Muebles y útiles	(18.250)	(18.250)
Vehículos	(45.227)	(49.710)
Equipos computacionales	(19.489)	(6.183)
Equipos de producción	<u>(7.547)</u>	<u>(19.423)</u>
Totales	<u>(90.513)</u>	<u>(93.566)</u>
Saldo Final	<u>14.105.930</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 diciembre 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	18.891.439	6.654	125.517	49.114	102.758	19.175.482
Bajas	-	-	(65.828)	-	-	(65.828)
Reclasificación (***)	(22.488.011)	-	-	-	-	(22.488.011)
Total bruto	13.492.547	106.132	370.293	63.732	163.739	14.196.443
Depreciación del ejercicio	-	(18.250)	(72.650)	(7.547)	(19.489)	(117.936)
Depreciación baja	-	-	27.423	-	-	27.423
Total neto al 31 de diciembre de 2025	13.492.547	87.882	325.066	56.185	144.250	14.105.930

(***) La reclasificación, corresponde a activaciones efectuadas principalmente en la construcción de la Nave 3 de Lo Boza 422 por un total de M\$13.997.609 y M\$8.490.402 respecto de las otras propiedades. 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 2025, sin considerar el monto por reclasificación de los activos en construcción, se han pagado M\$12.221.153.

Al 31 de diciembre de 2025 se percibieron M\$2.000 por concepto de la venta de la camioneta Nissan Modelo Navara LE 2.5 año 2012.

	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.

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

	Terrenos M\$	Construcciones M\$	Total M\$
Saldo al 01 de enero de 2025	49.851.570	787.954.242	837.805.812
Adiciones	3.919.077	27.691.678	31.610.755
Ajustes de tasación	(888.402)	86.309.636	85.421.234
Total al 31 de diciembre de 2025	52.882.245	901.955.556	954.837.801
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%.

Al 31 de diciembre de 2025 las adiciones de propiedad de inversión se componen de M\$3.919.077 correspondiente a la adquisición del terreno a la sociedad Panimex Química Limitada, M\$ 22.488.011 correspondiente a la reclasificación de activos en construcción a este rubro y M\$5.203.667 correspondientes a adiciones del periodo a las construcciones. Del total de las adiciones al 31 de diciembre de 2025 se han pagado M\$12.824.647.

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

Al 31 de diciembre de 2024 las adiciones de propiedad de inversión se componen de M\$49.851.570 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\$2.790.192 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 diciembre 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	331.217	13.158.576
Bernardino N°1985 - 1997	Puerto Montt	Puerto Montt	Los Lagos	Tasada	117.576	4.671.055
Presidente Eduardo Frei Montalva N°19001	Panamericana	Colina	Metropolitana	Tasada	503.744	20.012.721
La Montaña N°1660	Kimberly	Lampa	Metropolitana	Tasada	827.709	32.883.190
Las Esteras N°550	Unilever	Lampa	Metropolitana	Tasada	1.427.142	56.697.440
Lo Boza N°120	Lo Boza 120	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	2.599.097	103.256.822
Lo Boza N°441	Lo Boza 441	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	925.209	36.756.666
Lo Boza N°107	Lo Boza 107	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	838.704	33.319.999
Av. El Parque N°1307	Fase 1	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	4.590.699	182.379.105
Av. Boulevard Poniente N°1313	Fase 2	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	5.235.492	207.995.417
Av. Los Alerces N°13959	Los Alerces	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	1.814.529	72.087.536
Camino Lo Boza N°422 LT 2 PC	Lo Boza 422	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	3.445.417	136.879.389
Presidente Eduardo Frei Montalva N°8550	Centro Norte	Quilicura	Metropolitana	Tasada	1.377.868	54.739.885
Totales					24.034.403	954.837.801

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 Parque Logístico	Quilicura	Metropolitana	Nueva	1.346.009	51.709.210
Totales					21.808.381	837.805.812

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

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

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

Pagos mínimos	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Menos de un año	71.621.875	67.574.540
Entre un año y cinco años	143.997.688	157.644.398
Más de cinco años	38.671.544	51.733.091
Totales	254.291.107	276.952.029

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

	31.12.2025	31.12.2024
Activos por derechos de uso	M\$	M\$
Lo Boza 422	5.113.131	4.944.365
Lo Boza 422 (Paño B)	3.542.587	3.425.659
Lo Boza 422 (Faena)	74.818	54.861
Lo Boza 422 (Paño C)	3.688.184	-
Lo Boza 422 (Lote 3)	188.285	3.566.451
Totales	12.607.005	11.991.336
Amortización acumulada	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Lo Boza 422	(786.635)	(570.503)
Lo Boza 422 (Paño B)	(486.237)	(335.849)
Lo Boza 422 (Faena)	(74.818)	(54.861)
Lo Boza 422 (Paño C)	(376.345)	-
Lo Boza 422 (Lote 3)	(19.614)	(218.354)
Totales	(1.743.649)	(1.179.567)
Totales	10.863.356	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 diciembre 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	-	-	19.525	-	184.333	203.858
Bajas	-	-	-	-	-	-
Reajuste	146.710	103.640	261	112.303	3.763	366.677
Total activos por derechos de uso	4.520.572	3.193.450	19.786	3.460.400	188.096	11.382.304
Amortización del período	(194.076)	(137.100)	(19.786)	(148.561)	(19.425)	(518.948)
Total al 31 de diciembre de 2025	4.326.496	3.056.350	-	3.311.839	168.671	10.863.356

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

	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Pasivos por arrendamientos corrientes		
Lo Boza 422	(120.096)	(110.479)
Lo Boza 422 (Paño B)	(84.005)	(77.279)
Lo Boza 422 (Paño C)	(89.235)	(82.090)
Lo Boza 422 (Lote 3)	(20.470)	-
Totales	(313.806)	(269.848)
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Pasivos por arrendamientos no corrientes		
Lo Boza 422	(4.568.327)	(4.533.676)
Lo Boza 422 (Paño B)	(3.195.479)	(3.171.241)
Lo Boza 422 (Paño C)	(3.394.404)	(3.368.657)
Lo Boza 422 (Lote 3)	(151.522)	-
Totales	(11.309.732)	(11.073.574)
Totales	(11.623.538)	(11.343.422)

16.4 Movimiento pasivos por arrendamientos

El detalle de los movimientos de los pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre 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	(4.644.155)	(3.248.520)	-	(3.450.747)	-	(11.343.422)
Adiciones	-	-	(19.525)	-	(184.333)	(203.858)
Bajas	-	-	-	-	-	-
Reajuste	(390.596)	(273.215)	(562)	(290.224)	(11.211)	(965.808)
Total pasivos por arrendamiento	(5.034.751)	(3.521.735)	(20.087)	(3.740.971)	(195.544)	(12.513.088)
Pagos pasivos por arriendos	346.328	242.251	20.087	257.332	23.552	889.550
Total al 31 de diciembre de 2025	(4.688.423)	(3.279.484)	-	(3.483.639)	(171.992)	(11.623.538)
						(313.806)
						(11.309.732)

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

Al 31 de diciembre de 2025, los pagos asociados a pasivos por arrendamiento ascienden a M\$963.538. Dicho monto incluye M\$73.988 correspondientes a pagos efectuados por adelantado, cuyo vencimiento contractual es el 5 de enero de 2026.

	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 diciembre de 2025:

	Activos financieros			Total M\$
	Valor razonable con cambios en resultados M\$	Valor razonable con cambios en otro resultado integral M\$	Costo amortizado M\$	
Corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	30.060.403	-	-	30.060.403
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	-	-	5.554.723	5.554.723
Totales	30.060.403	-	5.554.723	35.615.126
No corrientes				
Cuentas por cobrar, no corrientes	-	-	710.296	710.296
Otros activos financieros, no corrientes	-	-	116.682	116.682
Activos por derecho de uso	-	-	10.863.356	10.863.356
Totales	-	-	11.690.334	11.690.334

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 diciembre de 2025:

	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	-	-	18.188.041	18.188.041
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	5.781.915	5.781.915
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	-	-	11.938.252	11.938.252
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	-	-	1.131.118	1.131.118
Pasivos por arrendamientos corrientes	-	-	313.806	313.806
Otras provisiones a corto plazo	-	-	3.235.234	3.235.234
Totales	-	-	40.588.366	40.588.366
No corrientes				
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	269.468.174	269.468.174
Pasivos por arrendamientos no corrientes	-	-	11.309.732	11.309.732
Otros pasivos no financieros no corrientes	-	-	5.510.462	5.510.462
Totales	-	-	286.288.368	286.288.368

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 diciembre de 2025 y 31 diciembre de 2024 es el siguiente:

Contraparte	Naturaleza del riesgo cubierto	Plazo de vencimiento	Moneda	Obligaciones		Mark to Market (MTM)	
				31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Banco de Chile	Tipo de cambio y tasa de interés para la obligación	05-12-2030	\$	5.070.490	5.904.406	1.169.916	1.301.153

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:

Corriente	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Préstamos que devengan intereses	18.188.041	71.527.240
Totales	18.188.041	71.527.240
No corrientes	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Préstamos que devengan intereses	269.468.174	167.635.641
Totales	269.468.174	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:

Tipo moneda	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Peso Chilenos (UF)	287.656.215	239.162.881
Totales	287.656.215	239.162.881

c) Detalle por tramos de vencimiento

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

Rut empresa acreedora	Nombre empresa acreedora	Moneda	Tipo de préstamo	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Vencimientos					Total valor contable M\$
						Hasta 90 días M\$	Más de 90 días a un año M\$	Más de uno a tres años M\$	Más de tres a cinco años M\$	Más de cinco años M\$	
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	2,9%	223.502	680.271	1.889.783	81.048	-	2.874.604
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Leasing	Mensual	2,8%	1.694.579	5.156.606	11.893.198	1.769.916	-	20.514.299
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	3,0%	1.133.919	3.458.311	9.650.997	10.308.273	15.914.595	40.466.095
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	3,5%	179.054	546.507	1.528.308	2.816.621	-	5.070.490
97.004.000-5	Banco Crédito e Inversiones	UF	Leasing	Mensual	4,0%	-	-	6.530.603	7.070.757	40.264.582	53.865.942
97.004.000-5	Banco Crédito e Inversiones	UF	Leasing	Mensual	3,5%	-	-	360.759	390.598	2.224.269	2.975.626
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	3,3%	8.164	24.860	31.197	-	-	64.221
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Hipotecario	Semestral	1,5%	524.630	1.581.550	4.304.557	4.435.873	9.468.805	20.315.415
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Hipotecario	Semestral	4,0%	206.183	1.543.972	-	42.156.784	-	43.906.939
97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	UF	Hipotecario	Semestral	4,4%	-	-	1.708.395	2.383.678	11.918.388	16.010.461
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Hipotecario	Semestral	3,3%	-	-	143.848	-	19.863.980	20.007.828
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Crédito Verde	Mensual	2,7%	129.720	394.017	766.422	-	-	1.290.159
97.036.000-K	Banco Santander	UF	Bono	Anual	3,4% (*)	-	702.196	-	-	59.591.940	60.294.136
Totales						4.099.751	14.088.290	38.808.067	71.413.548	159.246.559	287.656.215

(*) El 3,4% corresponde a la tasa nominal de carátula de la colocación del bono, mientras que la tasa efectiva asciende a 3,17%.

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 M\$	Más de 90 días a un año M\$	Más de uno a tres años M\$	Más de tres a cinco años M\$	Más de cinco años 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 diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Saldo inicial	239.162.881	198.233.147
Nuevos préstamos	103.278.009	50.102.705
Impuesto timbre y estampillas	166.384	263.967
Cuotas Pagadas	(68.598.325)	(22.217.379)
Intereses devengados	8.917.710	7.012.458
Intereses pagados (*)	(3.476.948)	(4.000.939)
Unidades de reajuste	8.337.741	9.667.941
Otras variaciones	(131.237)	100.981
Totales	287.656.215	239.162.881

(*) Al 31 de diciembre de 2025 se desembolsaron M\$4.278.742 por concepto de intereses, de los cuales M\$468.585 corresponden a intereses pagados a empresas relacionadas (Ver Nota 8 – Nota 20 b.4)

Por el período de enero a diciembre 2025, en adición a los M\$3.476.948, se reconocen de forma directa en resultados del ejercicio, como gasto por intereses bancarios, las siguientes operaciones de crédito (Ver Nota 29):

- Intereses del préstamo con Banco Estado operación N°27282399 por M\$310.339.
- Intereses del préstamo con Banco Estado (paneles solares) por M\$22.872.

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

	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Corrientes:		
Acreeedores comerciales (a)	4.182.212	4.537.255
Otras cuentas por pagar (b)	534.323	408.602
Iva débito fiscal	1.030.959	526.584
Iva retenido proveedores	34.421	-
Totales	<u>5.781.915</u>	<u>5.472.441</u>

a) Acreeedores comerciales

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

	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Proveedores nacionales	1.002.641	1.313.761
Facturas por recibir	3.080.836	3.213.505
Honorarios por pagar	20.662	6.747
Acreeedores varios	78.073	3.242
Totales	<u>4.182.212</u>	<u>4.537.255</u>

El período medio para el pago a acreeedores comerciales es en promedio de 20 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 diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
PPM por pagar	395.617	275.161
Cotizaciones previsionales	88.223	76.252
Anticipo clientes	23.037	33.551
Impuesto único 2da. Categoría	23.575	21.157
Impuesto retención honorarios	3.753	2.270
Retención préstamo solidario	118	211
Totales	<u>534.323</u>	<u>408.602</u>

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:

Al 31 de diciembre 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	
Proveedores nacionales	880.913	6.364	-	18.004	97.360	-	1.002.641
Facturas por recibir	2.104.381	273.910	32.065	-	670.480	-	3.080.836
Honorarios por pagar	20.662	-	-	-	-	-	20.662
Acreedores varios	78.073	-	-	-	-	-	78.073
PPM por pagar	395.617	-	-	-	-	-	395.617
Cotizaciones previsionales	88.223	-	-	-	-	-	88.223
Anticipo clientes	23.037	-	-	-	-	-	23.037
Impuesto único 2da. categoría	23.575	-	-	-	-	-	23.575
Impuesto retención honorarios	3.753	-	-	-	-	-	3.753
Retención préstamo solidario	118	-	-	-	-	-	118
Totales **	3.618.352	280.274	32.065	18.004	767.840	-	4.716.535

** Estratificación no incluye el saldo por Iva débito fiscal.

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	
Proveedores nacionales	1.297.852	8.436	1.061	663	5.749	-	1.313.761
Facturas por recibir	1.630.996	404.358	20.000	705.777	452.374	-	3.213.505
Honorarios por pagar	6.747	-	-	-	-	-	6.747
Acreedores varios	2.923	319	-	-	-	-	3.242
PPM por pagar	275.161	-	-	-	-	-	275.161
Cotizaciones previsionales	76.252	-	-	-	-	-	76.252
Anticipo clientes	32.996	-	-	555	-	-	33.551
Impuesto único 2da. categoría	21.157	-	-	-	-	-	21.157
Impuesto retención honorarios	2.270	-	-	-	-	-	2.270
Retención préstamo solidario	211	-	-	-	-	-	211
Totales **	3.346.565	413.113	21.061	706.995	458.123	-	4.945.857

** Estratificación no incluye el saldo por Iva débito fiscal.

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

NOTA 20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Las principales operaciones con partes relacionadas al 31 de diciembre 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 diciembre 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

20.2 Saldos y transacciones con entidades relacionadas

20.2.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre 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 diciembre 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	31.12.2025	31.12.2024
				M\$	M\$
Fondo Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Accionista	Pagaré	UF	8.356.776	7.978.482
Bodegas del Norte S.A.	Accionista	Pagaré	UF	1.790.738	1.709.677
Nueva Inversiones Santiago SPA	Accionista	Pagaré	UF	1.790.738	1.709.677
Totales				11.938.252	11.397.836

El saldo por pagar a entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 corresponde a pagarés firmados con fecha 30 de marzo de 2024, de los cuales M\$1.033.002 corresponde al efecto en resultados de intereses y reajuste de UF. Cabe señalar, que con fecha 28 de marzo de 2025 estos pagarés fueron renovados, siendo su nueva fecha de vencimiento el 30 de marzo de 2026.

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 diciembre de 2025 y 2024 y sus efectos en resultado son los siguientes:

RUT	Sociedad	País de origen	Moneda	Naturaleza de la transacción	Descripción de la transacción	Transacciones efectuadas		Efecto en resultados (cargos) abonos	
						31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
						M\$	M\$	M\$	M\$
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	Pago dividendos	(4.531.814)	(3.908.127)	-	-
76.041.081-0	Fondo Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	Pago dividendos	(25.378.159)	(21.885.511)	-	-
78.476.980-1	Nueva Inversiones Santiago SPA	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	Pago dividendos	(5.438.177)	(4.689.752)	-	-
96.755.420-0	BBS Investment S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	Pago dividendos	(453.181)	(390.813)	-	-
78.718.020-5	Ases e Inv. P. Norte	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	Pago dividendos	(453.181)	(390.813)	-	-
78.476.980-1	Nueva Inversiones Santiago SPA	Chile	UF	Accionista	Pago servicios y asesorías	(56.311)	(53.889)	(56.311)	(53.889)
78.718.020-5	Ases e Inv. Quiman Ltda.	Chile	UF	Indirecto	Gestión comercial	(112.610)	(107.824)	(112.610)	(107.824)
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	UF	Accionista	Pagaré	(151.343)	(1.777.755)	(151.342)	(128.902)
76.041.081-0	Fondo Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Chile	UF	Accionista	Pagaré	(706.315)	(8.296.217)	(706.315)	(601.579)
78.476.980-1	Nueva Inversiones Santiago SPA	Chile	UF	Accionista	Pagaré	(151.343)	(1.777.755)	(151.343)	(128.902)
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	UF	Accionista	Pago intereses pagaré	70.282	68.078	-	-
76.041.081-0	Fondo Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Chile	UF	Accionista	Pago intereses pagaré	328.021	317.735	-	-
78.476.980-1	Nueva Inversiones Santiago SPA	Chile	UF	Accionista	Pago intereses pagaré	70.282	68.078	-	-
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	CLP	Accionista	Aporte de capital	-	2.824.800	-	-
96.755.420-0	BBS Investment S.A.	Chile	CLP	Accionista	Aporte de capital	-	282.480	-	-
78.718.020-5	Ases e Inv. P. Norte	Chile	CLP	Accionista	Aporte de capital	-	282.480	-	-
76.041.081-0	Fondo Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Chile	UF	Accionista	Aporte de capital	-	15.818.880	-	-
78.476.980-1	Nueva Inversiones Santiago SPA	Chile	UF	Accionista	Aporte de capital	-	3.389.760	-	-
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	CLP	Accionista	Traspaso de fondos	-	(353.100)	-	-
96.755.420-0	BBS Investment S.A.	Chile	CLP	Accionista	Capital suscrito y no pagado	-	176.550	-	-
78.718.020-5	Ases e Inv. P. Norte	Chile	CLP	Accionista	Capital suscrito y no pagado	-	176.550	-	-
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	CLP	Accionista	Traspaso de fondos	-	353.100	-	-
96.755.420-0	BBS Investment S.A.	Chile	CLP	Accionista	Capital suscrito y pagado	-	(176.550)	-	-
78.718.020-5	Ases e Inv. P. Norte	Chile	CLP	Accionista	Capital suscrito y pagado	-	(176.550)	-	-

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

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.

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

b.1) Gastos en Asesoría del Directorio – Al 31 de diciembre de 2025 y 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 diciembre de 2025 y 2024, no existen remuneraciones devengadas por este concepto.

Las remuneraciones del equipo de gerencia al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 ascienden a M\$1.566.093 y M\$1.584.268 respectivamente.

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

b.4) Otras transacciones – Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se realizaron pagos por asesorías a los directores de la Sociedad. Los pagos efectuados a Gonzalo Picó Cardone ascienden a M\$56.311 al 31 de diciembre de 2025 y M\$53.889 al 31 de diciembre de 2024. Los pagos efectuados a Giancarlo Fantoni Salas, ascienden a M\$112.610 al 31 de diciembre de 2025 y M\$107.824 al 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene cuentas por pagar con el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias ascendente a M\$8.356.776, Nueva Inversiones Santiago SpA ascendente a M\$1.790.738 y Bodegas del Norte S.A. ascendente a M\$1.790.738.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha pagado intereses por un total de M\$468.585 generados por las cuentas por pagar, de acuerdo, a: M\$328.021 al Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, M\$70.282 a Nueva Inversiones Santiago SpA y \$70.282 a Bodegas del Norte S.A.

b.5) Planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes - Al 31 de diciembre 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\$933.328 y M\$829.723 respectivamente.

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

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

b.7) Cláusulas de garantía: Directorio y Gerencia de la Compañía - Al 31 de diciembre 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 diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Provisiones varias	<u>3.235.234</u>	<u>4.151.121</u>
Totales	<u>3.235.234</u>	<u>4.151.121</u>

Estas provisiones, corresponden a las facturas pendientes de recibir de la nave 1, 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.

NOTA 22. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Provisión vacaciones	197.790	257.249
Provisión bono gestión	<u>933.328</u>	<u>829.723</u>
Totales	<u>1.131.118</u>	<u>1.086.972</u>

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

	Saldo al	Movimientos		Saldo al
	01.01.2025 M\$	Aumentos M\$	Disminuciones M\$	31.12.2025 M\$
Provisión vacaciones	257.249	101.603	(161.062)	197.790
Provisión bono gestión	<u>829.723</u>	<u>933.328</u>	<u>(829.723)</u>	<u>933.328</u>
Totales	<u>1.086.972</u>	<u>1.034.931</u>	<u>(990.785)</u>	<u>1.131.118</u>

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

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

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

NOTA 23. OTROS PASIVOS NO FINANCIERO NO CORRIENTES

La composición de los otros pasivos no financieros no corrientes al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es la siguiente:

		31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
	Moneda	UF	M\$	UF	M\$
Garantías por contrato de arriendos	UF	<u>138.704,88</u>	<u>5.510.462</u>	<u>136.219,79</u>	<u>5.233.113</u>
Totales		<u>138.704,88</u>	<u>5.510.462</u>	<u>136.219,79</u>	<u>5.233.113</u>

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 diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.
- d) **Ganancias (pérdidas) acumuladas** - El movimiento de los resultados acumulados es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Saldo inicial	173.118.095	136.375.739
Dividendos	(36.254.512)	(31.265.016)
Ajustes años anteriores	-	467.175
Resultado del periodo	<u>93.479.616</u>	<u>67.540.197</u>
Ganancias (pérdidas) acumuladas	<u>230.343.199</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.

	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto	<u>93.479.616</u>	<u>67.540.197</u>
Resultado disponible para accionistas comunes , básico	<u>93.479.616</u>	<u>67.540.197</u>
Número de acciones	83.840	83.840
Ganancias (pérdidas) básicas por acción	1.114.976	805.584
Resultado disponible para accionistas comunes , básico	<u>93.479.616</u>	<u>67.540.197</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos	<u>93.479.616</u>	<u>67.540.197</u>
Promedio ponderado de números de acciones , básico	83.840	83.840
Promedio ponderado de número de acciones , diluido	<u>83.840</u>	<u>83.840</u>
Ganancias (pérdidas) diluidas por acción en \$	<u>1.114.976</u>	<u>805.584</u>

- f) **Dividendos** - Los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2025 ascienden a M\$36.254.512, de los cuales M\$12.674.512 corresponden a dividendos definitivos del año 2024 con cargo a resultados acumulados y M\$23.580.000 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 diciembre de 2025 y al 31 de diciembre 2024, es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Saldo inicial	(1.655.663)	(876.214)
Derivado (MTM)	(135.354)	(806.714)
Impuesto diferido por derivado	<u>(35.434)</u>	<u>27.265</u>
Otras reservas	<u>(1.826.451)</u>	<u>1.655.663</u>

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 diciembre de 2025 y 2024, los ingresos de actividades ordinarias se detallan a continuación:

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Arriendos	68.905.398	60.165.635
Otros servicios	<u>4.000.265</u>	<u>1.011.205</u>
Totales	<u>72.905.663</u>	<u>61.176.840</u>

NOTA 26. COSTO DE VENTAS

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

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Ingresos por gasto común		
Gastos comunes	5.901.115	5.229.345
Servicios básicos	5.660.356	4.308.155
Egresos		
Costos por gasto común (*)	(9.515.552)	(8.763.714)
Seguros generales	(1.033.471)	(957.402)
Mantenimiento en general	(904.620)	(1.192.731)
Contribuciones	<u>(10.394.997)</u>	<u>(8.460.123)</u>
Totales	<u>(10.287.169)</u>	<u>(9.836.470)</u>

(*) Dentro de esta clasificación, se incluyen las remuneraciones del personal que corresponden a costos directos de la operación, estos ascienden a M\$1.279.962 al 31 de diciembre de 2025 y a M\$932.417 al 31 de diciembre 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 diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Remuneraciones (a)	(3.500.763)	(3.556.304)
Asesorías de terceros (b)	(399.187)	(396.105)
Marketing y publicidad	(287.063)	(194.403)
Incobrables	14.732	8.869
Otros	(403.396)	(295.543)
Depreciaciones	(117.936)	(108.338)
Amortizaciones	(518.948)	(477.596)
Totales	(5.212.561)	(5.019.420)

Los gastos de administración incluyen entre otros los siguientes gastos:

a) Remuneraciones

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Sueldos administración y ventas	2.207.954	2.184.019
Comisiones	-	124.574
Sueldos personal obra	1.292.809	1.247.711
Totales	3.500.763	3.556.304

El saldo reflejado en el estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre 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
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Asesoría legal	105.639	115.253
Asesoría administrativa	68.045	53.889
Asesoría tributaria	30.887	40.169
Asesoría comercial	112.610	107.824
Asesorías varias	82.006	78.970
Totales	399.187	396.105

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 diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Intereses por depósito a plazo	-	81.298
Utilidades por fondos mutuos	1.049.906	708.270
Totales	<u>1.049.906</u>	<u>789.568</u>

NOTA 29. COSTOS FINANCIEROS

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

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Intereses bancarios (**)	(5.126.099)	(4.370.885)
Intereses financieros leasing (**)	(4.454.909)	(2.855.179)
Impuesto de timbres	(166.384)	(385.343)
Intereses con empresas relacionadas	(626.979)	(456.496)
Intereses por arriendos	(580.354)	(561.977)
Otros intereses	-	(3.772)
Totales	<u>(10.954.725)</u>	<u>(8.633.652)</u>

(**) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la suma de los intereses por préstamos y leasing ascendente a M\$9.581.008 y M\$7.226.064.

Por el período de enero a diciembre 2025 se reconocen de forma directa en resultados del ejercicio:

- Intereses del préstamo con Banco Estado operación N°27282399 por M\$310.339.
- Intereses del préstamo con Banco Estado por M\$22.872.
- Intereses del préstamo con Banco de Chile por M\$426.189.
- Menor interés por el leasing con Banco de Chile por ajuste de reserva de cobertura por (M\$96.102).

Por el período de enero a diciembre 2024 se reconocen de forma directa en resultados del ejercicio:

- Intereses del préstamo con Banco Estado operación N°27282399 por M\$79.707.

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 diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Activos		
Intereses diferidos leasing (*)	881.931	443.194
Intereses diferidos por derecho de uso	258.237	340.634
Otros activos	<u>450.069</u>	<u>570.608</u>
Totales	<u>1.590.237</u>	<u>1.354.436</u>
Pasivos		
Obligaciones en leasing (*)	5.009.808	4.231.724
Obligaciones por arriendos	643.690	824.278
Obligaciones por instituciones financieras (*)	4.213.919	5.879.411
Otros pasivos	<u>487.497</u>	<u>656.786</u>
Totales	<u>10.354.194</u>	<u>11.592.199</u>
Efecto neto	<u>(8.764.677)</u>	<u>(10.237.763)</u>

(*) Al 31 de diciembre de 2025 la suma de estos conceptos ascendente a M\$8.341.796 y de M\$9.667.941 al 31 de diciembre de 2024, corresponden a las unidades de reajustes reveladas en Nota 18.

Por el período de enero a diciembre 2025 se reconocen de forma directa en resultados del ejercicio M\$4.055 correspondiente a diferencias de tipo de cambio generadas en las liquidaciones de créditos que no generaron flujo de efectivo.

NOTA 31. OTROS INGRESOS

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

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Intereses por mora	10.297	6.534
Intereses pagará por cobrar	2.688	2.587
Resultado por venta de activo fijo	(2.992)	4.884
Otros ingresos	20	64.905
Colocación bono	120.118	-
Mayor valor tasación	85.421.234	64.152.443
Otros (*)	<u>3.817.421</u>	<u>-</u>
Totales	<u>89.368.786</u>	<u>64.231.353</u>

(*) Al 31 de diciembre de 2025 se registran M\$3.817.421 correspondiente a la disminución del valor estimado al término de la propiedad de Lo Boza N°422.

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 diciembre de 2025 ascienden a M\$5.510.462 y M\$5.233.113 al 31 de diciembre de 2024 (Nota 23).

b) **Garantías indirectas**

El 27 de febrero de 2025 Bodenor Flexcenter S.A. entregó una boleta en garantía a Agrícola Renca SpA por un total de UF750 para garantizar el fiel cumplimiento del contrato de subarriendo del Lote 3 ubicado en Lo Boza 22. La Boleta emitida por el Banco de Crédito e Inversiones N°756896 tiene vigencia hasta el 31 de mayo de 2026.

El 19 de mayo de 2025 Bodenor Flexcenter S.A. entregó una boleta en garantía a Inmobiliaria Última Esperanza por un total de UF34.425 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°763862 tiene vigencia hasta el 31 de mayo de 2026.

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.
- Propiedad ubicada en Panamericana Norte N°8.600 comuna de Quilicura (Panimex).

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

d) **Covenants Bancos –** La compañía mantiene covenants financieros asociados a sus operaciones con Banco de Chile, Banco del Estado y Banco Crédito e Inversiones.

La deuda financiera al 31 de diciembre de cada año no podrá ser superior al mayor valor determinado, conforme a los dos criterios indicados a continuación:

Año 2025

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

Año 2024

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la sociedad cumple el indicador establecido, dado que su razón de deuda financiera / Ebitda se mantiene por debajo de 6 veces en ambos períodos.

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

Cierre UF	Deuda M\$ (1)	Ebitda M\$	Ebitda Adj M\$	Criterio I			Criterio II	Comparación		
				Deuda/Ebitda Adj	Covenant Deuda/Ebitda Adj	Deuda Equivalente a 6 veces Ebitda Adj	Deuda Equivalente a UF 7.000.000	Mayor Valor entre Criterio I y II (2)	Deuda (1) es Menor que Mayor valor (2)	
Cierre 2025	39.727.96	287.656.215	58.042.817	58.446.076	4,9	6,0	350.676.457	278.095.720	350.676.457	Cumple
Cierre 2024	38.416.69	239.162.881	46.906.884	47.325.248	5,1	6,0	283.951.488	268.916.830	283.951.488	Cumple

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

- e) **Covenants Bonos Serie A (BBODE-A):** Conforme a la cláusula décima, Número Uno, del Contrato de Emisión de Bonos Refundido, los covenants quedaron establecidos de la siguiente manera:

e.1) Razón de endeudamiento financiero neto no podrá ser superior a 1,35 veces.

	Deuda Financiera M\$	Efectivo y Equivalente Efectivo M\$	Deuda Financiera Neta M\$	Patrimonio Total M\$	Razón de Endeudamiento Financiero Neto M\$	Covenant	Razón de Endeudamiento Financiero Neto es menor a Covenant
Cierre 2025	287.656.215	30.060.403	257.595.812	490.476.388	0,53	1,35	Cumple
Cierre 2024	239.162.881	5.980.257	233.182.624	433.422.072	0,54	No Aplica	No Aplica

Cabe señalar, que la razón de endeudamiento financiero neta no aplica a diciembre 2024, dado que la colocación del bono se efectuó en el año 2025.

e.2) Activos libres de gravámenes, el ratio entre la suma de los activos inmobiliarios libres de gravámenes y la deuda financiera neta sin garantías, debe ser de al menos 1,30 veces. Este covenant entra en vigencia transcurridos los doce meses contados desde la primera colocación, la cual se realizó el 03 de septiembre de 2025.

- f) **Juicios** - Al 31 de diciembre 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.

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 2025 ha dispuesto de dos expertos externos que son Tinsa Chile S.A. y GEA Tasaciones (Arenas & Cayo y Transsa S.A. en 2024).

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

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 diciembre de 2025 son las siguientes:

Peritos Externos	Tasa de Descuento promedio aplicadas	Activos / Pasivos
Gea Tasaciones S.A.	6,22%	Propiedades de Inversión
Tinsa Chile S.A.	6,57%	

Tasa descuento aplicada por propiedad		
Dirección	Gea Tasaciones	Tinsa
Boulevard 1313, Pudahuel	5,94%	6,62%
Av El parque 1307, Pudahuel	5,94%	6,62%
Lo Boza 120, Pudahuel	6,31%	6,62%
Lo Boza 441, Pudahuel	6,26%	6,62%
Lo Boza 107, Pudahuel	6,31%	6,62%
Las Esteras 550, Lampa	6,26%	6,62%
Av La Montaña, Lampa	6,59%	6,62%
P.Norte Km19, Colina	6,36%	6,62%
San Bernardino 1997, Pto.Montt	6,47%	6,62%
Marco Polo 9038, Hualpen	6,02%	5,96%
Los Alerces 13959, Pudahuel	5,91%	6,62%
Camino Lo Boza N°422 LT 2 PC	6,28%	6,62%
Presidente Eduardo Frei Montalva N°8550 (*)	No aplica	No aplica

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).

(*) Los terrenos se miden a valor razonable utilizando el método de comparación de mercado, con base en transacciones recientes de propiedades similares. Al no generar flujos de efectivo directos, su valorización no incorpora tasas de descuento.

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).

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

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

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 diciembre de 2025 y 2024:

31-12-2025	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Fondos mutuos	29.414.356	-	-	29.414.356
Propiedad de inversión	-	-	954.837.801	954.837.801
Total	29.414.356	-	954.837.801	984.252.157

31-12-2025	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos				
Derivados (Swap)	-	5.070.490	-	5.070.490
Total	-	5.070.490	-	5.070.490

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

Al 31 de diciembre 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 Tinsa Chile S.A. y Gea Tasaciones S.A. para el periodo 2025 (Transsa S.A. y Arenas & Cayo S.A. para 2024), consideran dentro de su modelo de valorización los siguientes datos de entrada:

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.

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

c) Enfoque de Ingresos considera información de mercado públicamente disponible tales como cánones de arriendo, vacaciones 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, 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 diciembre de 2025 y 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 diciembre de 2025 y al 31 de diciembre 2024:

Proyecto	Estado	Descripción	Activo / Gasto	Costo Proyectado M\$	31.12.2025 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	724.503	6.781	2025
Certificación energía	Terminado	Certificación de energía limpia (Actividad permanente)	Gasto	11.448	22.336	11.448	
Certificación LEED	Terminado	Certificación LEED Centro Lo Boza 422	Activo	105.937	135.891	105.937	
Cuidado del agua	En curso	Remarcación remota agua - monitoreo activo	Activo	105.305	105.305	105.305	
Vehiculos electricos	Programado	Electromovilidad - 2 carros electricos de reaccion	Activo	30.000	27.395	-	2025
Eficiencia energetica	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	29.746	20.744	
Huella de carbono	Programado	Medición de huella	Gasto	23.400	2.938	-	2025
Total				3.264.510	1.453.430	620.384	

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

NOTA 35. HECHOS RELEVANTES

Banco de Crédito e Inversiones adquiere para sí, de la sociedad Panimex Química Limitada, el inmueble denominado lote Uno-A-Dos ubicado en la comuna de Quilicura, el cual posteriormente es dado en arrendamiento a Bodenor Flexcenter S.A., según contrato celebrado el 16 de mayo de 2025 por un total de UF 124.658,90 pagadero en 176 cuotas mensuales a una tasa de interés anual del 3,98%.

Con fecha 7 de agosto de 2025, se firma escritura complementaria de contrato de emisión de bonos, de dos series de bonos, denominadas Serie A y Serie B, con cargo a la línea de bonos previamente inscrita. El monto total contemplado para dicha emisión considera bonos con un valor nominal máximo de hasta un millón quinientas mil unidades de fomento para cada una de las series. Con fecha 8 de agosto de 2025, se registra la inscripción bajo el número 1224 en la Comisión para el Mercado Financiero.

Con fecha 3 de septiembre de 2025, Bodenor Flexcenter S.A. realizó la colocación de los bonos "Serie A" (código nemotécnico BBODE-A) por un monto total de 1.500.000 unidades de fomento. Estos instrumentos tienen fecha de vencimiento el 15 de agosto de 2032 y fueron emitidos a una tasa efectiva de colocación de 3,17%.

El Directorio de Bodenor Flexcenter S.A. en sesión extraordinaria con fecha 8 de septiembre de 2025 acordó repartir un dividendo provisorio de \$70.645 por acción con cargo a las utilidades del ejercicio 2025.

El Directorio de Bodenor Flexcenter S.A. en sesión extraordinaria con fecha 17 de noviembre de 2025 acordó repartir un dividendo provisorio de \$70.930 por acción con cargo a las utilidades del ejercicio 2025.

NOTA 36. HECHOS POSTERIORES

El Directorio de Bodenor Flexcenter S.A. en sesión ordinaria con fecha 21 de enero de 2026 acordó repartir un dividendo provisorio de \$71.000 por acción con cargo a las utilidades del ejercicio 2026.

Con fecha 05 de febrero de 2026, el Sr. Emilio Ulloa Araya, dejó de pertenecer a la Sociedad, poniendo término a sus funciones de Gerente de Administración y Finanzas, que desempeñaba hasta esa fecha.

Con fecha 10 de marzo de 2026, la Sociedad acordó prórroga del plazo de vigencia de los pagarés suscritos con partes relacionadas: Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias por UF207.559, Nueva Inversiones Santiago por UF 44.447 y Bodegas del Norte por UF44.447, estableciéndose como nueva fecha de vencimiento el 30 de marzo de 2027.

Entre el período comprendido entre 01 de enero de 2026 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 18 de marzo de 2026.