

**BODENOR
FLEXCENTER**[®]
PARQUES LOGÍSTICOS

MEMORIA ANUAL INTEGRADA 2025



BCF



INDICE

- 01 INTRODUCCIÓN
- 02 PERFIL DE LA COMPAÑÍA
- 03 GOBIERNO CORPORATIVO
- 04 ESTRATEGIA
- 05 PERSONAS
- 06 MODELO DE NEGOCIOS
- 07 GESTIÓN DE PROVEEDORES
- 08 CUMPLIMIENTO LEGAL Y NORMATIVO
- 09 SOSTENIBILIDAD
- 10 HECHOS ESENCIALES
- 11 COMENTARIOS DE ACCIONISTAS Y COMITÉ DE DIRECTORES
- 12 ESTADOS FINANCIEROS

01 INTRODUCCIÓN

ACERCA DE ESTA MEMORIA INTEGRADA

La memoria de Bodenor Flex Center S.A. 2025 tiene por objetivo rendir cuenta a los accionistas de las actividades y resultados de Bodenor Flex Center S.A. durante el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2025. Adicionalmente se comunica a los stakeholders de la compañía, su desempeño en los aspectos ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

02

PERFIL DE LA COMPAÑÍA

2.1 ACERCA DE LA COMPAÑÍA

Bodenor Flex Center S.A., es una empresa líder de clase mundial que nace de la fusión de dos empresas chilenas, Bodenor S.A. y Flexcenter S.A. Actualmente, los propietarios son tres familias de destacada trayectoria Empresarial y Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, administrado por Independencia Administradora General de Fondos S.A.

Contamos con 30 años de experiencia en el desarrollo y arriendo de centros de distribución de clase mundial, en la modalidad de Bodegas Flex, Parques Logísticos de tipo condominios y Proyectos BTS. Esto nos ha permitido atraer a más de 130 destacadas empresas de diferentes industrias de las cuales más de un 74% son internacionales.

A la fecha, operamos con alrededor de 1.000.000 metros cuadrados donde incorporamos espacios especialmente diseñados para diversas industrias, tales como, retail, automotriz, electrónica, comunicaciones, construcción, minería, farmacéutica, entre otras, además contamos con áreas diseñadas especialmente para el confort de nuestros clientes.

INFORMACIÓN GENERAL

Razón Social: Bodenor Flex Center S.A.

Tipo de Entidad: Sociedad Anónima.

Rol Único Tributario: 99.593.200-8

Dirección: Avenida Boulevard Poniente 1313, Pudahuel, Santiago, Chile.

Teléfono: +56 225308000

Código Postal: 9020000

Correo Electrónico: contacto@bodenorflexcenter.cl

Página Web: www.bodenorflexcenter.cl

MISIÓN

"Entregamos soluciones inmobiliarias logísticas integrales a través de infraestructura de alto estándar, segura, sostenible y flexible, que responde a las necesidades específicas de cada cliente, garantizando eficiencia, continuidad operacional y relaciones de largo plazo".

Un enfoque centrado en el cliente, al adaptar las soluciones inmobiliarias logísticas a sus necesidades específicas y construir relaciones sostenibles en el tiempo.

Compromiso con la excelencia operativa, al ofrecer infraestructura de alto estándar y asegurar continuidad operacional.

Responsabilidad y visión sostenible, al destacar la seguridad y sostenibilidad como pilares de sus operaciones.

Una propuesta de valor integral, que no se limita al espacio físico, sino que entrega una experiencia logística completa, eficiente y confiable.

VISIÓN

"Estar al más alto nivel en el desarrollo y operación de parques y centros logísticos sostenibles y de vanguardia, reconocidos por su seguridad, excelencia operativa, cercanía y aporte al desarrollo de nuestros clientes, colaboradores y comunidades".

Búsqueda constante de excelencia en su quehacer, expresa una aspiración clara de estar entre los mejores del sector, destacando por la calidad de sus parques y centros logísticos.

Compromiso con la innovación y sostenibilidad, al destacar que los parques y centros logísticos son sostenibles y de vanguardia, expresa una vocación por el futuro, la tecnología, y el cuidado del entorno.

Foco en la excelencia operativa y seguridad, refleja estándares exigentes en la calidad del servicio, con una cultura organizacional centrada en la eficiencia, seguridad y mejora continua.

Una cultura cercana y con sentido de impacto, al reconocer que el desarrollo incluye no solo al negocio, sino también a colaboradores y comunidades.



PROPÓSITO

"Desarrollamos y ofrecemos infraestructura inmobiliaria logística estratégica, junto con un servicio de excelencia, que conecta eficientemente productos y usuarios, siendo un socio clave para que nuestros clientes cumplan su promesa de valor".

VALORES

Cercanía: No solo se trata de brindar un buen servicio, sino de establecer relaciones genuinas, humanas y duraderas con clientes, colaboradores y comunidad.

Compromiso/Responsabilidad: Un fuerte sentido del deber hacia el cliente, el entorno y entre colaboradores. Se percibe un orgullo por "cumplir siempre".

Excelencia: Un impulso constante por hacer mejor las cosas, no solo en infraestructura, sino también en servicio.

Transparencia: Confianza basada en la justicia, la apertura y el respeto, tanto dentro del equipo como con los clientes.

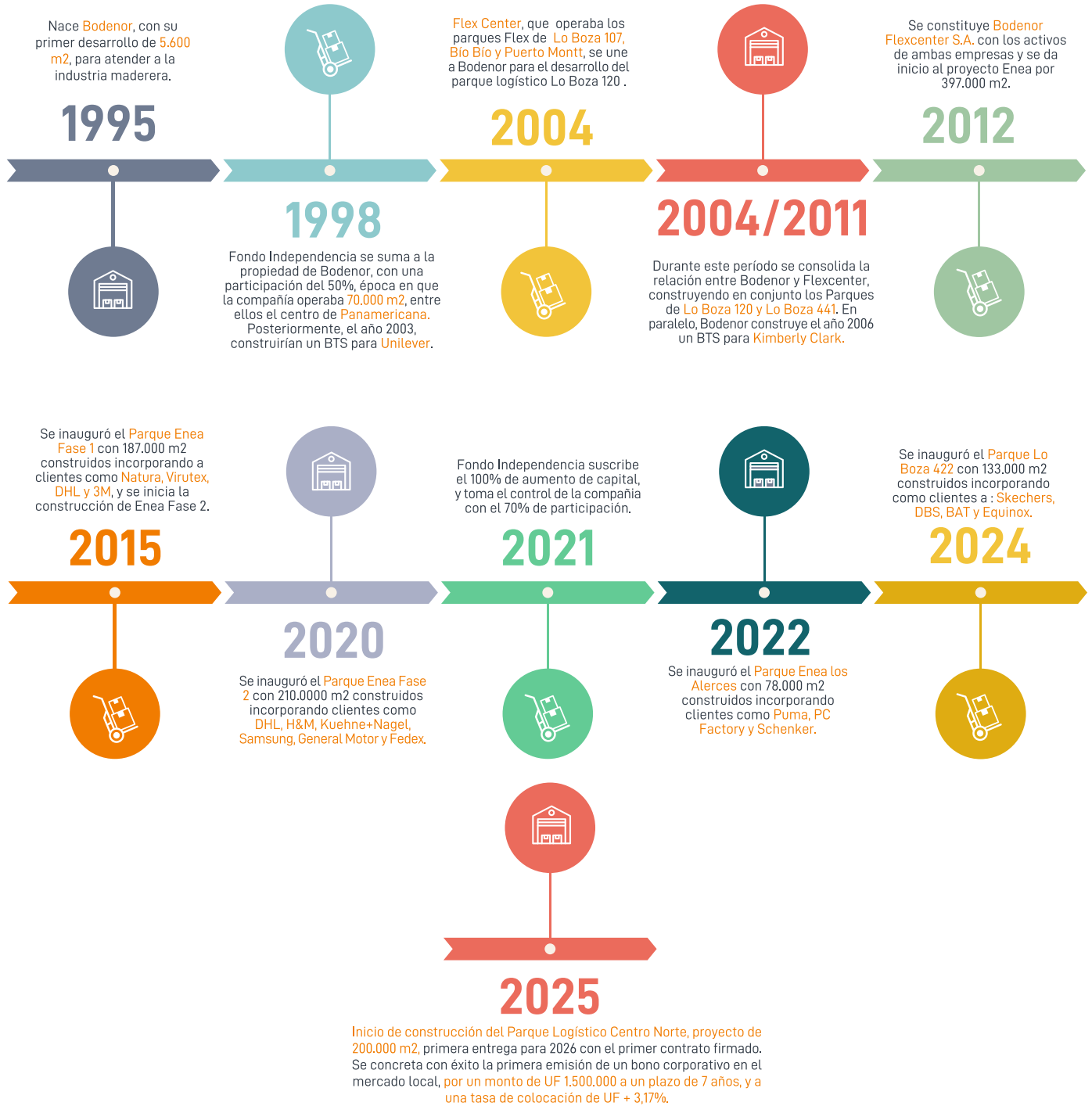
Innovación / Adaptabilidad: Una empresa que se mueve, que evoluciona con las necesidades del cliente y del entorno.

Seguridad: Más que un servicio, es un compromiso emocional y práctico con el bienestar del cliente y de las personas.

La sociedad no adhiere a los Principios Rectores sobre Empresas y Derechos Humanos de las Naciones Unidas ni a otros estándares equivalentes.



2.2 HISTORIA DE LA COMPAÑÍA





CLIMA Y CULTURA: EVENTOS CORPORATIVOS 2025

Durante el año 2025, Bodenor Flexcenter desarrolló una serie de eventos corporativos orientados a fortalecer la cultura organizacional, profundizar la relación con clientes, conmemorar hitos relevantes y promover el trabajo colaborativo entre los equipos. En línea con este propósito, la compañía reforzó su compromiso con las comunidades locales, especialmente en los ámbitos de educación y desarrollo vocacional, integrando a sus colaboradores en iniciativas de voluntariado que no solo generaron un impacto positivo en terceros, sino que también contribuyeron al fortalecimiento de valores internos como la empatía, el aprendizaje continuo y el sentido de servicio.

Programa “Sombras” – Fundación Trascender y Colegio Madre Ana Eugenia

En el marco de la alianza con Fundación Trascender y el Colegio Madre Ana Eugenia (MAE), se llevaron a cabo dos jornadas del programa “Sombras”, iniciativa que permitió a estudiantes de enseñanza media del establecimiento educativo visitar las instalaciones de la compañía en Pudahuel. Estas actividades tuvieron como objetivo acercar a los estudiantes al funcionamiento de un centro logístico, brindándoles una visión práctica de las distintas labores que se desarrollan en este tipo de operaciones. Adicionalmente, y con la debida autorización, se gestionó la visita a un Centro de Distribución de un cliente, instancia en la que se presentaron los distintos roles y funciones que se desempeñan al interior de este, contribuyendo así a la orientación vocacional de los participantes.

Durante estas instancias, colaboradoras y colaboradores de Bodenor Flexcenter participaron activamente como mentores y guías, compartiendo su experiencia profesional en ámbitos operativos, técnicos y administrativos. Las participantes tuvieron la oportunidad de conocer de manera práctica los procesos logísticos, interactuar con equipos especializados y aproximarse a la dinámica de la operación diaria, lo que les permitió adquirir una visión integral del funcionamiento de un centro logístico.



Asimismo, estas actividades no solo contribuyeron a la orientación vocacional de las jóvenes, sino que también promovieron espacios de reflexión y desarrollo personal entre quienes participaron como voluntarios, reforzando el compromiso de la compañía con una cultura organizacional centrada en las personas.

Este programa se consolidó como un puente significativo entre la industria logística y la formación educativa de la comuna, facilitando el acercamiento de las nuevas generaciones a profesiones clave para el desarrollo del país y reafirmando el rol de Bodenor Flexcenter como un actor comprometido con la educación, el desarrollo de talentos y la generación de oportunidades laborales.

Visita de la Escuela Naval “Arturo Prat” a Bodenor Flexcenter

En julio de 2025, Bodenor Flexcenter recibió a una delegación de cadetes de la Escuela Naval “Arturo Prat”, quienes realizaron una visita guiada a las instalaciones logísticas de la compañía ubicadas en la comuna de Pudahuel. Esta actividad se enmarcó en las acciones de vinculación con el entorno impulsadas por la empresa, orientadas a acercar a estudiantes de diversas disciplinas a experiencias reales del ámbito productivo y logístico.

La visita permitió a los cadetes conocer en terreno los principales procesos operativos, la gestión logística y los estándares de seguridad aplicados en un centro de esta naturaleza, contribuyendo a una comprensión integral del funcionamiento de la industria y fortaleciendo el compromiso de Bodenor Flexcenter con la formación, el aprendizaje práctico y el desarrollo de capital humano.





Jornada de Apoyo con Fundación Soy Más

En el marco de la alianza de largo plazo con Fundación Soy Más, durante 2025 Bodenor Flexcenter desarrolló jornadas de voluntariado corporativo orientadas a compartir conocimientos en materias de logística y administración con estudiantes acogidas por la Fundación, mujeres que han sido madres a temprana edad y que participan en procesos de formación integral, emocional y profesional.

En estas instancias, equipos de la compañía compartieron tiempo, experiencias y aprendizajes con las participantes, generando espacios de diálogo en torno a desafíos del ámbito laboral, desarrollo de habilidades y proyección profesional. Asimismo, la iniciativa contribuyó al fortalecimiento de valores internos como la empatía, el compromiso social y el sentido de propósito entre las y los colaboradores.

Estas jornadas se alinean con la visión de responsabilidad social empresarial de Bodenor Flexcenter y con su compromiso con la construcción de entornos que promuevan la igualdad de oportunidades, la inclusión y el desarrollo sostenible, reafirmando su rol como un actor activo en el apoyo a comunidades y grupos en situación de mayor vulnerabilidad.

EVENTOS CORPORATIVOS

Evento Externo - Clientes

El miércoles 3 de diciembre de 2025, Bodenor Flexcenter realizó un evento de relacionamiento con clientes y socios estratégicos, que contó con la participación de más de 150 asistentes y se desarrolló en el quincho del parque logístico Fase 1, ubicado en la comuna de Pudahuel. Esta instancia fue especialmente diseñada para fortalecer los vínculos comerciales y reconocer el compromiso mutuo que ha permitido consolidar relaciones de largo plazo.

Uno de los momentos más relevantes fue la ceremonia de reconocimiento, en la cual se destacó a clientes por su trayectoria y se valoró su contribución al crecimiento conjunto, reforzando la importancia de la colaboración sostenida en el tiempo.

El evento finalizó con una presentación artística, la cual generó un ambiente distendido y festivo, contribuyendo a una experiencia significativa y memorable para las y los asistentes.

Este tipo de iniciativas refuerza la cultura de servicio, cercanía y excelencia de Bodenor Flexcenter, promoviendo vínculos auténticos con quienes han sido parte fundamental de su desarrollo y consolidación en la industria.





Celebración Fiestas Patrias – Colaboradores

En el marco de nuestras iniciativas de vinculación interna y fortalecimiento de la cultura organizacional, Bodenor Flexcenter conmemoró las Fiestas Patrias junto a sus colaboradores, promoviendo el valor de nuestras tradiciones y la identidad cultural chilena.

Durante septiembre de 2025, se llevó a cabo una jornada especial en el quincho de Fase 1, la cual contempló gastronomía típica, música en vivo y diversas actividades recreativas. Esta instancia tuvo como objetivo fortalecer el espíritu de equipo y fomentar espacios de encuentro y camaradería entre los colaboradores.

La actividad contribuyó a reforzar un clima laboral positivo y cercano, en coherencia con la visión de la compañía, basada en el respeto, la participación y el reconocimiento mutuo, reafirmando nuestro compromiso con el bienestar y la integración de las personas que forman parte de Bodenor Flexcenter.

Evento Interno – Colaboradores

En diciembre de 2025, Bodenor Flexcenter conmemoró sus 30 años de trayectoria con un evento interno especialmente dedicado a sus colaboradores, reconociendo su permanente contribución al desarrollo y crecimiento de la compañía.

La actividad se realizó el jueves 4 de diciembre en el Club de Golf Mapocho y contó con la participación de más de 200 personas, quienes compartieron una jornada marcada por el reconocimiento, la cercanía y el sentido de pertenencia.

El evento fue concebido como una instancia para reflejar los valores corporativos que caracterizan a Bodenor Flexcenter, tales como el trabajo en equipo, la colaboración y el reconocimiento. La jornada incluyó estaciones gastronómicas, experiencias interactivas y espacios de encuentro, además de una ceremonia de premiación a trayectorias destacadas, la cual permitió relevar el compromiso y esfuerzo de quienes han sido parte fundamental de la historia de la compañía. La celebración concluyó con una presentación artística, dando cierre a una instancia que fortaleció el orgullo de pertenecer a Bodenor Flexcenter.



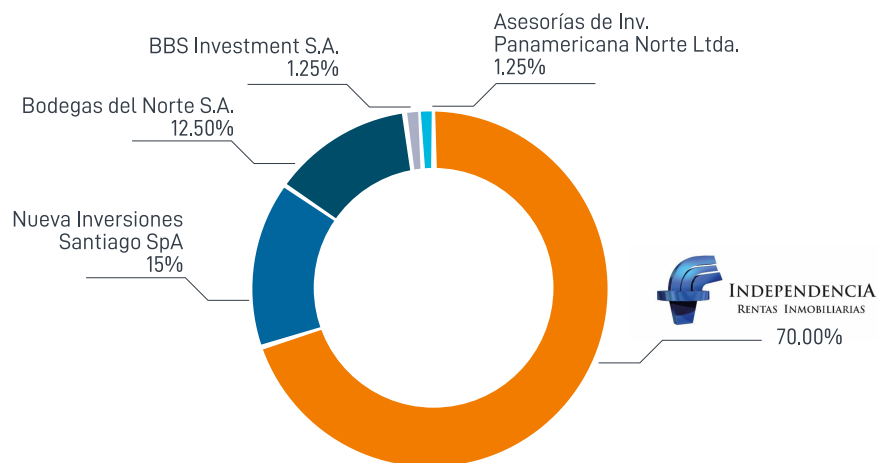
2.3 PROPIEDAD Y ESTRUCTURA ACCIONARIA

2.3.1 SITUACIÓN DE CONTROL

Al 31 de diciembre de 2025, el capital social de Bodenor Flex Center S.A. Está constituido por 83.840 acciones suscritas y pagadas, sin valor nominal. La compañía se encuentra controlada por un grupo de 5 accionistas, quienes poseen un 100% de la propiedad.

La composición accionaria se detalla en la siguiente tabla donde se muestra los cinco accionista de la Compañía:

Accionista	RUT	N° Acciones	% de Propiedad
FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS	76.041.081-0	58.688	70,00%
NUEVA INVERSIONES SANTIAGO SPA	78.476.980-1	12.576	15,00%
BODEGAS DEL NORTE S.A.	96.756.230-0	10.480	12,50%
BBS INVESTMENT S.A.	96.755.420-0	1.048	1,25%
ASESORIAS E INVERSIONES PANAMERICANA NORTE LTDA.	78.718.020-5	1.048	1,25%
Total		83.840	100%



2.3.2 CAMBIOS EN LA PROPIEDAD O CONTROL

No ha habido cambios importantes en la propiedad o control.

2.3.4 POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La administración de la Sociedad tiene como política distribuir anualmente, como dividendo, la totalidad del monto resultante de deducir del resultado operacional los gastos por intereses financieros y los impuestos a las utilidades, siempre que así lo permitan los flujos de caja y las necesidades de financiamiento de la empresa. Asimismo, se procurará, en la medida de lo posible, efectuar la distribución de dividendos provisorios como anticipo de la distribución final antes mencionada.

N° Acciones **83.840**

DIVIDENDOS PAGADOS 2025			
FECHA DE PAGO	TIPO DE DIVIDENDO	DIVIDENDO PAGADO M\$	DIVIDENDO POR ACCIÓN \$
18/3/2025	PROVISORIOS	5.826.880	69.500
25/6/2025	PROVISORIOS	5.883.472	70.175
29/9/2025	PROVISORIOS	5.922.877	70.645
16/12/2025	PROVISORIOS	5.946.771	70.930
8/4/2025	DEFINITIVO	12.674.512	151.175

N° Acciones **83.840**

DIVIDENDOS PAGADOS 2024			
FECHA DE PAGO	TIPO DE DIVIDENDO	DIVIDENDO PAGADO M\$	DIVIDENDO POR ACCIÓN \$
12/3/2024	PROVISORIOS	5.550.000	66.198
11/6/2024	PROVISORIOS	5.629.856	67.150
5/9/2024	PROVISORIOS	5.675.968	67.700
9/12/2024	PROVISORIOS	5.751.424	68.600
18/4/2024	DEFINITIVO	8.657.768	103.265

N° Acciones **80.000**

DIVIDENDOS PAGADOS 2023			
FECHA DE PAGO	TIPO DE DIVIDENDO	DIVIDENDO PAGADO M\$	DIVIDENDO POR ACCIÓN \$
10/3/2023	PROVISORIOS	9.079.121	113.489
5/6/2023	PROVISORIOS	4.146.586	51.832
12/6/2023	PROVISORIOS	53.414	668
4/9/2023	PROVISORIOS	4.200.000	52.500
5/12/2023	PROVISORIOS	4.210.000	52.625
10/3/2023	DEFINITIVO	7.120.879	89.011

03

GOBIERNO CORPORATIVO

3.1 MARCO DE GOBERNANZA

Bodenor Flexcenter cuenta con una estructura de gobernanza sólida, transparente y colaborativa, que busca garantizar una gestión integral de la organización y el cumplimiento de sus objetivos estratégicos.

Esta estructura se apoya en distintos comités de directores especializados, los cuales permiten abordar con mayor profundidad las materias críticas para la sostenibilidad y el crecimiento de la compañía.

Entre ellos destacan el Comité de Finanzas, encargado de velar por la solidez económica y la adecuada administración de los recursos; el Comité Comercial, que orienta la estrategia de relacionamiento y servicios hacia los clientes; y el Comité de Compliance y Control Interno, cuyo propósito es asegurar el cumplimiento normativo, la ética empresarial y la mitigación de riesgos. A su vez, el Comité de Proyectos y Obras supervisa el desarrollo de nuevas infraestructuras, adecuación y mejoras de la infraestructura existente y el mantenimiento de altos estándares constructivos; mientras que el Comité de Seguridad y Operaciones se centra en garantizar la continuidad de los servicios y la protección de las personas y activos. Finalmente, el Comité de Sostenibilidad impulsa iniciativas que fortalecen la responsabilidad social y medioambiental de Bodenor, integrando criterios ASG en la gestión corporativa.

De esta manera, la estructura de gobernanza de Bodenor Flexcenter se convierte en un pilar esencial para la toma de decisiones estratégicas, contribuyendo a consolidar un modelo de negocio responsable, resiliente y alineado con las mejores prácticas del mercado.

CÓDIGO DE ÉTICA

Las disposiciones del Código de Conducta y Ética de Bodenor Flexcenter fueron establecidas por el directorio y se aplican a todos sus colaboradores. En este documento se establecen las normas de conducta que deben guiar el actuar diario. Se encuentra disponible en el sitio web <https://bodenorflexcenter.cl/wp-content/uploads/2025/08/Codigo-de-Etica-Bodenor.pdf>

CONFLICTO DE INTERÉS

En Bodenor Flexcenter reconocemos la importancia de gestionar adecuadamente los posibles conflictos de interés que puedan surgir en el desarrollo de nuestras actividades. La correcta identificación, prevención y administración de estas situaciones es fundamental para resguardar la transparencia, la objetividad y el adecuado funcionamiento de la organización, en concordancia con las mejores prácticas de gobierno corporativo.

LIBRE COMPETENCIA

En Bodenor Flexcenter entendemos la libre competencia como un principio fundamental que orienta nuestra gestión y constituye un valor esencial en todas nuestras actividades económicas. La competencia justa y transparente fomenta la eficiencia, la innovación y el desarrollo de relaciones comerciales equitativas con clientes, proveedores y otros actores del mercado.

La compañía se compromete a conducir sus operaciones de manera ética, regida exclusivamente por objetivos comerciales propios y por las condiciones del mercado, rechazando cualquier práctica que pueda restringir o distorsionar la libre competencia. Este compromiso se encuentra alineado con las mejores prácticas de gobierno corporativo y busca garantizar la sostenibilidad del negocio en un entorno abierto, competitivo y responsable.

MODELO Y POLÍTICA DE PREVENCIÓN DE DELITOS

Bodenor Flex Center S.A. ha implementado un Modelo de Prevención de Delitos (MPD), conforme a lo establecido en la Ley N°20.393 sobre Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas, normativa que fue modificada con la entrada en vigencia de la Ley N°21.595 sobre Delitos Económicos, la cual a partir de septiembre de 2024 establece un régimen más estricto de responsabilidad aplicable a las empresas, incorporando un amplio catálogo de ilícitos.

El objetivo del MPD es establecer los lineamientos que permitan la adecuada implementación y operación de todas las actividades asociadas en las dependencias de la Compañía, asegurando el cumplimiento de la legislación vigente y promoviendo una cultura organizacional basada en la ética y la prevención. Este modelo busca evitar de manera efectiva malas prácticas y sus eventuales consecuencias penales, fomentando principios fundamentales como la probidad, entendida como la honradez, integridad y lealtad en el ejercicio de las funciones, y la transparencia, que asegura el registro íntegro y oportuno de la información, la rendición de cuentas y el cumplimiento normativo.

El alcance del MPD comprende a todos los colaboradores de Bodenor Flex Center S.A., incluyendo a directores, gerentes, coordinadores, empleados, personal temporal, contratistas y asesores externos. La organización espera que cada uno de ellos actúe con rectitud, diligencia y compromiso en el cumplimiento de las normas relacionadas con la prevención de delitos como lavado de activos, financiamiento del terrorismo y cohecho, entre otros, siguiendo siempre las medidas de prevención y mitigación establecidas por la compañía.

Bodenor Flexcenter integra la sostenibilidad como un eje transversal de su estrategia de negocios, incorporando de manera sistemática consideraciones ambientales, sociales y de respeto a los derechos humanos en sus procesos de evaluación y en la definición de sus objetivos estratégicos. La compañía ha puesto especial foco en la gestión de los impactos asociados al cambio climático, promoviendo la eficiencia energética, la reducción de emisiones y el uso responsable de los recursos en todas sus operaciones.

En el ámbito social, Bodenor Flexcenter fomenta relaciones laborales justas y seguras, impulsa la diversidad e inclusión y mantiene un compromiso activo con las comunidades donde opera. Asimismo, se resguarda el respeto irrestricto a los derechos humanos en la cadena de valor, velando por prácticas éticas y responsables. Para garantizar una adecuada implementación, seguimiento y mejora continua de estas materias, la empresa ha definido instancias de gobernanza específicas a través de su Comité de Sostenibilidad y de las áreas de gestión correspondientes, que tienen a su cargo el diseño, coordinación y supervisión de las iniciativas y políticas vinculadas a la sostenibilidad.

GRUPO DE INTERÉS

Bodenor Flexcenter reconoce la importancia de sus principales grupos de interés, entre los que destacan sus clientes, colaboradores, proveedores, la comunidad y las autoridades. La compañía mantiene un diálogo constante con ellos a través de iniciativas de relacionamiento directo, programas de vinculación comunitaria, reuniones periódicas y encuestas de satisfacción a clientes y colaboradores, buscando comprender sus expectativas y necesidades. Nuestras actividades impactan directamente en estos grupos, principalmente a través de la entrega de espacios logísticos de alta calidad, el desarrollo de proyectos sostenibles, la generación de empleo y el apoyo a instituciones educativas y sociales en las comunidades donde operamos.

INNOVACIÓN, INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

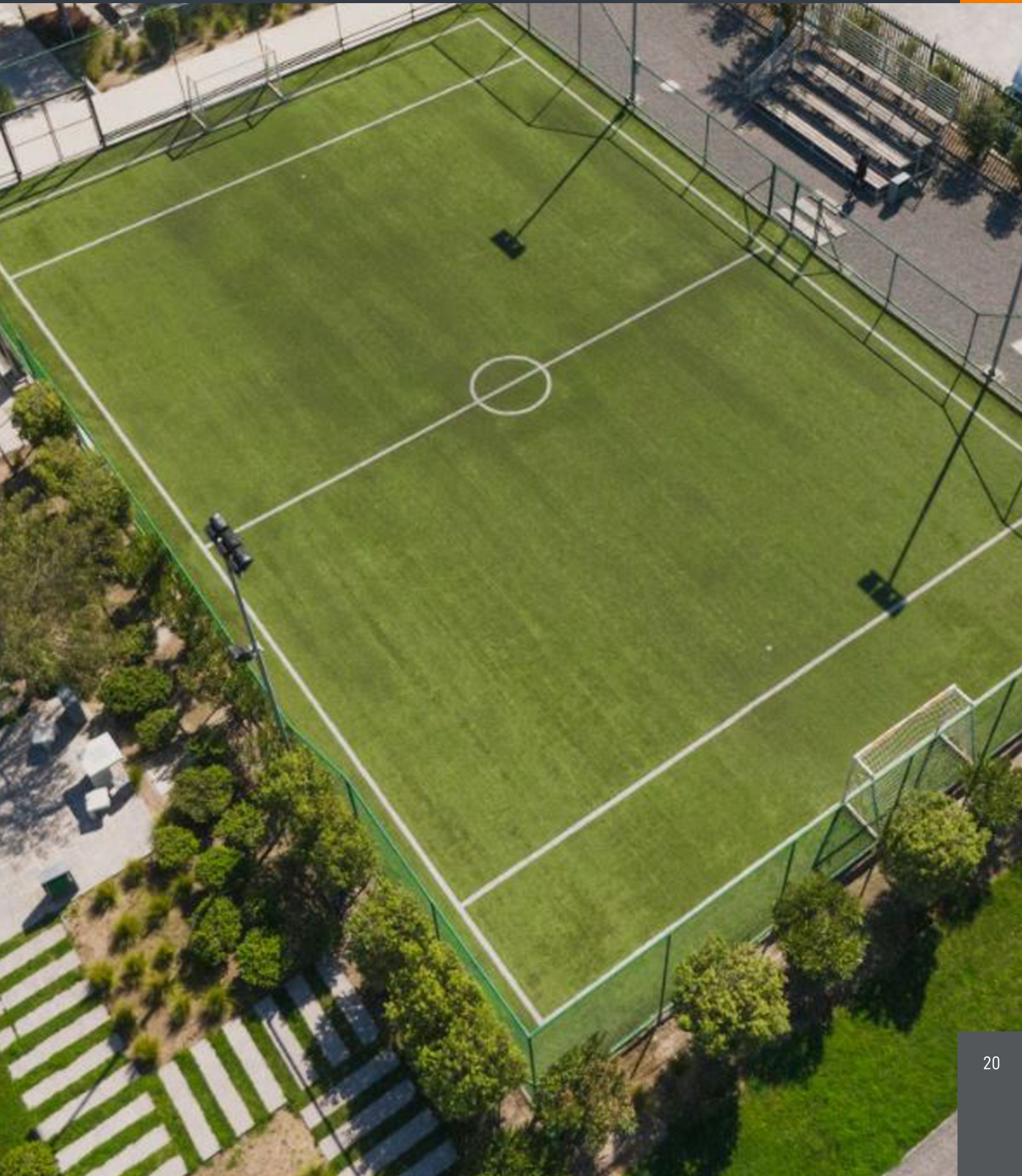
La innovación constituye un pilar estratégico en Bodenor Flexcenter, orientado a mejorar continuamente los estándares de calidad, eficiencia y sostenibilidad de nuestras operaciones. La compañía promueve activamente la búsqueda de soluciones innovadoras, impulsando prácticas en eficiencia energética, diseño de infraestructura de última generación y digitalización de procesos de gestión y control. Asimismo, destinamos recursos para evaluar e implementar proyectos de innovación e investigación aplicada que contribuyan a la optimización de procesos, la reducción de impactos medioambientales y la creación de valor a largo plazo para nuestros clientes y la sociedad.

DIVERSIDAD E INCLUSIÓN: REDUCCIÓN DE BARRERAS

Bodenor Flexcenter trabaja activamente en la detección y reducción de barreras organizacionales, sociales y culturales que puedan limitar la equidad dentro de la empresa. La compañía fomenta un ambiente de respeto e inclusión, en el que se valoran las distintas capacidades, experiencias y visiones de las personas. A través de procesos internos y programas de desarrollo de competencias, se busca garantizar que cada colaborador cuente con igualdad de oportunidades para crecer profesionalmente, evitando cualquier práctica discriminatoria.

POLITICA DE DIVERSIDAD Y CONTRATACION

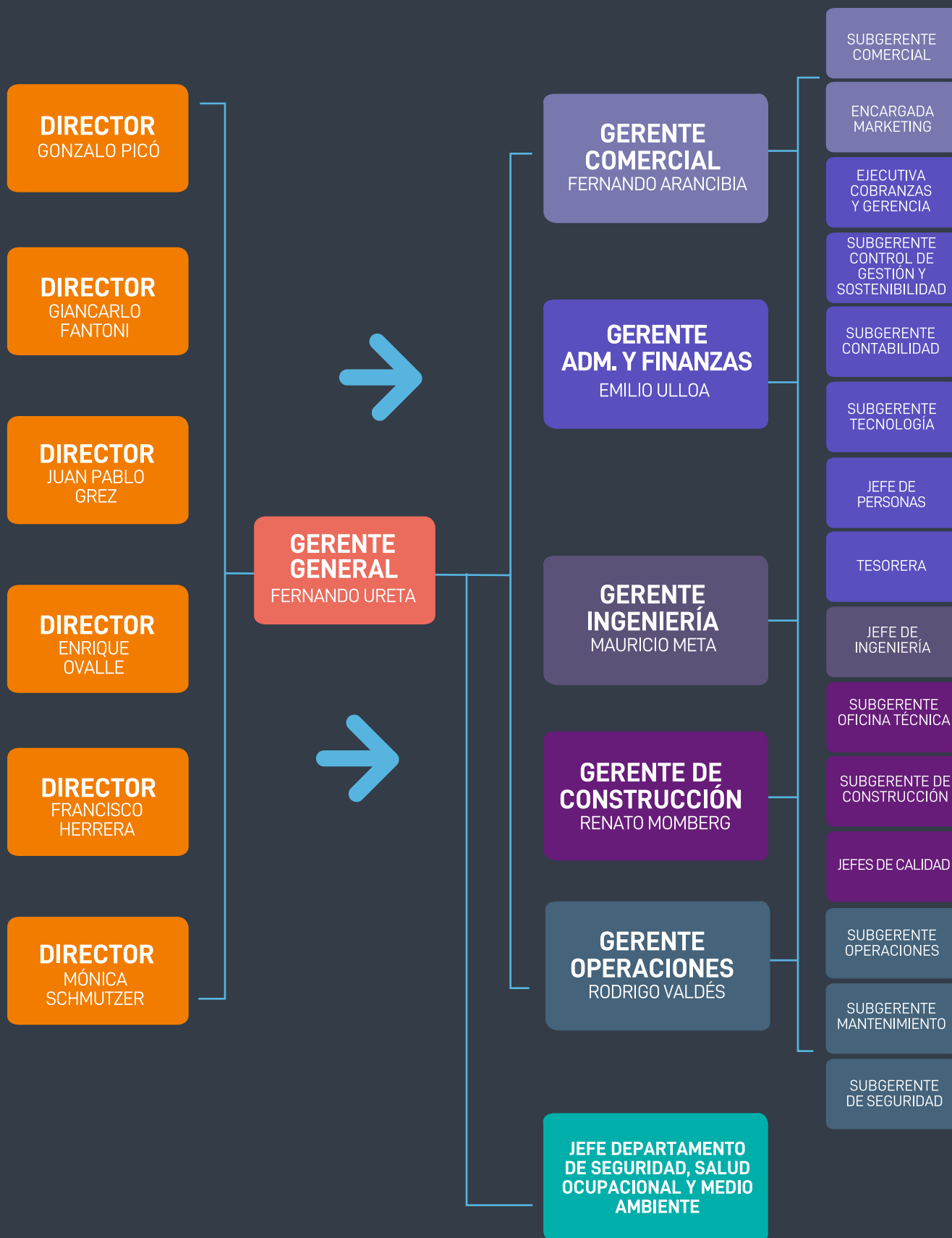
La compañía reconoce el valor que aportan las distintas capacidades, conocimientos y experiencias de quienes integran la organización en todos sus niveles. En este contexto, procura que sus procesos internos se desarrollen bajo criterios de igualdad, transparencia y mérito, promoviendo la inclusión de talento diverso y un entorno laboral basado en la colaboración y el respeto mutuo.



ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

La estructura organizacional de Bodenor Flexcenter se compone de un Directorio que orienta la estrategia de la Compañía y una Gerencia General que lidera la gestión ejecutiva. Desde esta última dependen las principales áreas operativas y de apoyo, tales como Comercial, Administración y Finanzas, Ingeniería, Obras y Operaciones, cada una con sus respectivos equipos y subgerencias. Esta organización permite una adecuada distribución de responsabilidades, fomentando la coordinación entre las distintas áreas y asegurando el cumplimiento de los objetivos estratégicos y operativos de la Compañía.

A continuación, se presenta de manera esquemática la estructura organizacional de la Compañía:



3.2 DIRECTORIO

Los estatutos de Bodenor Flex Center S.A. establecen un Directorio compuesto por seis miembros, quienes ejercen sus funciones por un período de tres años, con la posibilidad de ser reelegidos de manera indefinida. Actualmente, el Directorio está integrado por seis miembros, cuya última reelección tuvo lugar el 19 de abril de 2024.



Presidente del Directorio
Juan Pablo Grez Prado
Ingeniero Civil
Director Titular



Director
Giancarlo Fantoni Salas
Empresario
Director Titular



Director
Gonzalo Picó Cardone
Ingeniero Comercial
Director Titular



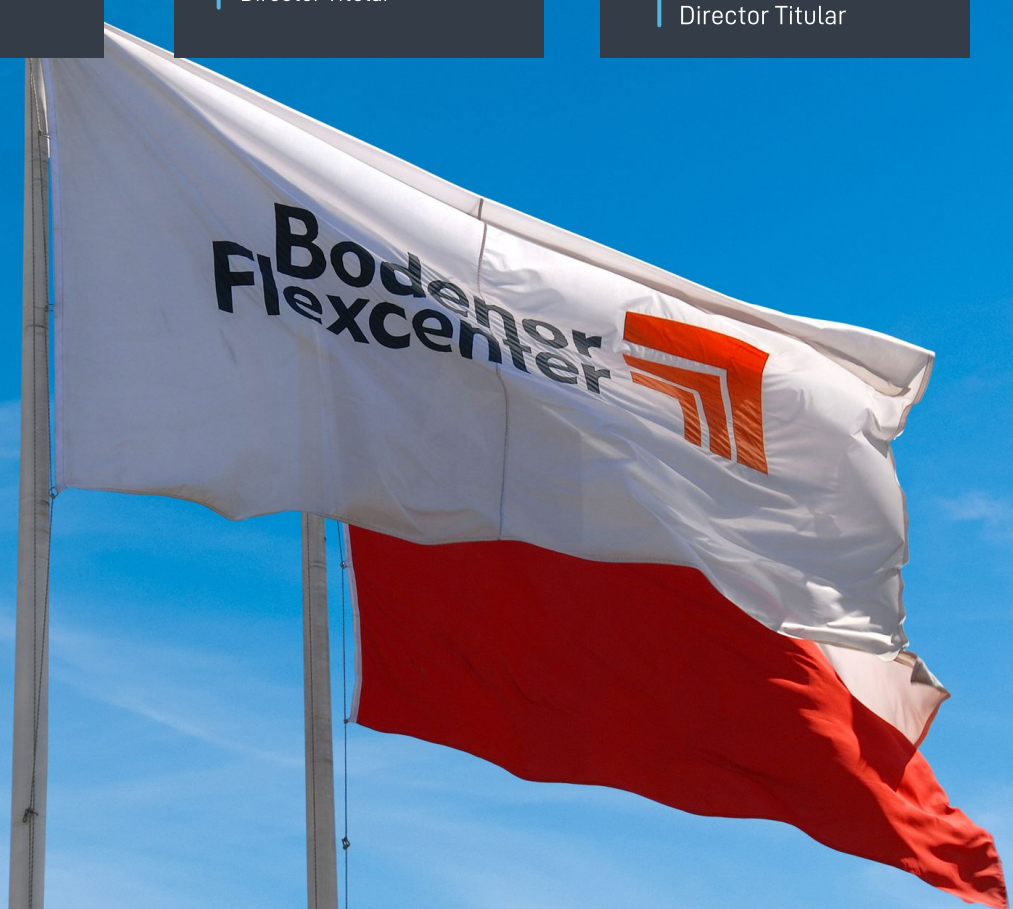
Director
Mónica Schmutzer
Von Oldershausen
Ingeniero Comercial
Director Titular



Director
Enrique Ovalle Puelma
Ingeniero Comercial
Director Titular



Director
Francisco Herrera
Fernández
Ingeniero Civil
Director Titular



EXPERIENCIA DIRECTORES BFC

JUAN PABLO GREZ PRADO

Ingeniero Civil de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

Gerente General de Independencia AGF desde el año 2007. Ingresó a la Sociedad en el año 1997 como Gerente de Desarrollo, participando activamente en el crecimiento y consolidación de la Administradora.

Aporta su experiencia en el sector financiero, negocios inmobiliarios y desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Previo a su incorporación a Independencia AGF, trabajó en el Banco Santiago, en áreas de control de riesgo, ejecutivo negocios, y leasing inmobiliario.

Actualmente se desempeña como Presidente del Directorio de Bodenor Flex Center S.A., poniendo a disposición de la Sociedad su experiencia profesional y participando en la evaluación estratégica y supervisión del desempeño de la gestión.

GIANCARLO FANTONI SALAS

Empresario.

Socio Director de Bodenor Flexcenter desde 1995, participando activamente en la definición estratégica y el desarrollo del negocio inmobiliario industrial.

Desde 1998 se desempeña como Socio Director de Tonelería Nacional, aportando su experiencia en gestión empresarial y crecimiento de la compañía.

Entre los años 2006 y 2021 fue Socio Director de La Fête Chocolat y desde el año 2022 es Socio Director de Almakila. Asimismo, se desempeña como Director de la Fundación Educacional San Esteban Mártir desde el año 2000 y fue Director de DITEC Automóviles S.A. entre los años 2010 y 2015.

Su trayectoria profesional refleja más de 30 años de experiencia en dirección de empresas, con una sólida contribución en materias de estrategia, gobierno corporativo y desarrollo de negocios.

GONZALO PICÓ CARDONE

Ingeniero comercial y Licencia en Economía de la Universidad de Santiago de Chile.

Cuenta con una destacada trayectoria profesional de más de 30 años en dirección y gestión empresarial. Entre 1990 y 2000 se desempeñó como Gerente de División y socio minoritario en Spartan de Chile Ltda., empresa dedicada a la fabricación y comercialización a nivel nacional de productos químicos para limpieza y desinfección orientados al mercado industrial e institucional, la cual fue adquirida en el año 2000 por la compañía estadounidense Ecolab. Entre 2000 y 2020 ejerció como Director Ejecutivo de Bodenor Flexcenter en las áreas de Construcción y Operaciones, asumiendo además la Presidencia del Directorio desde 2005 hasta 2023. Desde 2020 se desempeña como Director de BFC, participando activamente en la definición estratégica y en la supervisión de la gestión de la Sociedad.

Asimismo, entre 2005 y 2021 fue Director Ejecutivo de GPS Chile SpA, empresa especializada en servicios de monitoreo de flotas y activos mediante tecnología GPS, asumiendo desde 2022 el cargo de Director de dicha compañía. Su trayectoria profesional refleja una sólida experiencia en liderazgo estratégico, desarrollo inmobiliario, gestión operacional y gobierno corporativo.

HERTA MARIA MONICA SCHMUTZER VON OLDERSHAUSEN

Ingeniero Comercial de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

Directora de Independencia AGF desde el año 2020, aportando su amplia experiencia en el sector inmobiliario y en la gestión de activos. Entre los años 1995 y 2006 se desempeñó como Gerente Inmobiliario de Independencia AGF.

Posteriormente, participó como asesora del Consejo Inmobiliario y como directora en diversas sociedades relacionadas con la Administradora, con activos bajo administración en Estados Unidos y Uruguay, contribuyendo al desarrollo y supervisión de proyectos inmobiliarios a nivel internacional.

Actualmente se desempeña como Directora Titular de Bodenor Flex Center S.A., participando activamente en las sesiones de Directorio y en la toma de decisiones estratégicas de la Sociedad, aportando su experiencia y conocimiento al fortalecimiento del gobierno corporativo y a la supervisión de la gestión y desempeño de la Sociedad.

ENRIQUE IGNACIO OVALLE PUELMA

Ingeniero Comercial y Licenciado en Economía de la Universidad de Chile.

Director de Independencia AGF desde el año 2016, aportando su amplia experiencia en el ámbito financiero, fondos de inversión y negocios inmobiliarios. Fue Gerente General de Independencia AGF desde sus inicios en 1995 hasta el año 2007, período en el cual lideró el desarrollo y consolidación de la Administradora.

Posteriormente, se desempeñó como Director Ejecutivo entre los años 2007 y 2016, asumiendo luego como miembro del Directorio. Previo a su ingreso a Independencia AGF, trabajó en el área de estudios del Banco Osorno y en el área financiera de Watts Alimentos, fortaleciendo su formación y experiencia en análisis financiero y gestión empresarial.

Actualmente se desempeña como Director Titular de Bodenor Flex Center S.A., participando en las instancias de Directorio y contribuyendo a la definición estratégica y a la supervisión de la gestión de la Sociedad.

FRANCISCO JAVIER HERRERA FERNANDEZ

Ingeniero Civil de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

Ingresó a Independencia AGF en el año 2007 como Gerente de la División Financiera. Desde el año 2014 a la fecha se desempeña como Gerente Corporativo de Independencia AGF y Gerente General de su sociedad matriz, Nueva Independencia S.A. Aporta su experiencia en el ámbito financiero, control de gestión y gestión de riesgos.

Previo a su incorporación a Independencia AGF, trabajó durante 13 años en el Grupo Enersis, participando en la emisión de bonos de su filial Infraestructura 2000, concesionaria de la autopista Ruta 78, y desempeñándose posteriormente como Gerente de Contraloría.

Actualmente ejerce el cargo de Director Titular de Bodenor Flex Center S.A., aportando activamente en materias de gobierno corporativo, control y seguimiento de la gestión, así como en la toma de decisiones relevantes para la Sociedad.

TABLA DE EXPERIENCIA Y HABILIDADES

DIRECTOR	PRINCIPALES COMPETENCIAS	EXPERIENCIA EN INDUSTRIA INMOBILIARIA	EXPERIENCIA EN DIRECTORIOS
Juan Pablo Grez Prado	Banca, Mercado Financiero, Industria Inmobiliaria, Gobierno Corporativo, Estrategia	+30 años	+30 años
Giancarlo Fantoni Salas	Industria Vinicola internacional, Industria Inmobiliaria, Operaciones, Estrategia	+30 años	+30 años
Gonzalo Picó Cardone	Tecnología, Operaciones Industriales, Industria Inmobiliaria, Gobierno Corporativo, Estrategia	+30 años	+30 años
Herta M. M. Schmutzer	Mercado Financiero, Gobierno Corporativo, Estrategia, Experiencia Internacional	+30 años	+30 años
Enrique Ignacio Ovalle Puelma	Banca, Alimentación, Gobierno Corporativo, Riesgos y Control	+30 años	+30 años
Francisco Javier Herrera Fernández	Mercado Financiero, Energía, Operaciones, Riesgos y Control	+20 años	+10 años



DIVERSIDAD EN EL DIRECTORIO

Al 31 de diciembre del 2025, la compañía cuenta con un total de 6 directores titulares y no cuenta con directores suplentes. En el directorio no existe brecha salarial por sexo y ninguno de nuestros directores se encuentra en situación de discapacidad.

TIPO DE DIRECTOR	2025			2024		
	HOMBRE	MUJERES	TOTAL	HOMBRE	MUJERES	TOTAL
DIRECTORES TITULARES	5	1	6	5	1	6

NACIONALIDAD	GENERO	2025	2024
		TITULAR	TITULAR
CHILENA	HOMBRE	5	5
	MUJERES	1	1

DIRECTORIO POR RANGO DE EDAD Y GÉNERO								
AÑO	GÉNERO	<30	30-40	40-50	50-60	60-70	>70	TOTAL
2024	HOMBRES				1	4		5
	MUJERES					1		1
2025	HOMBRES				1	4		5
	MUJERES					1		1

DIRECTORIO POR ANTIGÜEDAD LABORAL EN LA EMPRESA Y GÉNERO							
AÑO	GÉNERO	<3 AÑOS	3-6 AÑOS	6-9 AÑOS	9-12 AÑOS	>12 AÑOS	TOTAL
2024	HOMBRES					5	5
	MUJERES					1	1
2025	HOMBRES					5	5
	MUJERES					1	1

REMUNERACIÓN DEL DIRECTORIO

En la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de Abril del 2025, se acordó por unanimidad que los miembros del Directorio de Bodenor Flex Center S.A. no perciban remuneración por el ejercicio de sus funciones, decisión que refleja el compromiso de la compañía con una gestión responsable, eficiente y alineada con los intereses de sus accionistas.

ASESORÍAS EXTERNAS

El Directorio cuenta con la facultad de requerir la contratación de expertos externos en materias contables, tributarias, financieras, legales u otras que se estimen necesarias para el adecuado cumplimiento de sus funciones. No obstante, durante el ejercicio 2025 no fue necesario recurrir a dichas asesorías, por lo que no se registraron desembolsos por este concepto.

Sin perjuicio de lo anterior, y en relación con los servicios contratados a la firma auditora encargada de la auditoría de los estados financieros, el monto total desembolsado durante el ejercicio 2025 ascendió a M\$ 21.885, mientras que el monto correspondiente al ejercicio 2024 fue de M\$ 30.942.

INDUCCIÓN DEL DIRECTORIO

Durante el período 2025 no se produjeron incorporaciones de nuevos directores, manteniéndose la misma composición del Directorio vigente durante el año 2024. En consecuencia, no fue necesario realizar procesos formales de inducción. No obstante, la organización contempla que, en caso de efectuarse una inducción, esta se lleva a cabo mediante una reunión en la que participan el director con mayor antigüedad en la organización y la alta administración, con el propósito de transmitir conocimiento sobre la estructura organizacional, el marco normativo aplicable, y los principales lineamientos estratégicos y financieros de Bodenor Flexcenter, permitiendo así un adecuado desempeño de las responsabilidades asignadas.

REUNIONES AUDITORÍA EXTERNA

Durante el ejercicio, el directorio, así como la organización se reúne al menos una vez al año con la empresa de auditoría externa encargada de la revisión de los estados financieros. En estos encuentros, se analizan detalladamente la opinión del auditor y las principales materias relevantes identificadas, lo que permite fortalecer los procesos de control y transparencia de la organización. Estas reuniones cuentan con la participación activa de todo el directorio y de los principales ejecutivos de Bodenor Flexcenter, quienes contribuyen con su experiencia y conocimiento para asegurar una adecuada supervisión y una toma de decisiones fundamentadas en la información financiera.

CONOCIMIENTO DE MATERIAS AMBIENTALES Y SOCIALES

Las materias ambientales y sociales, con especial énfasis en el cambio climático, son revisadas de manera trimestral en las reuniones de la organización. Durante estos encuentros se analizan los avances, desafíos y estrategias relacionadas con la sostenibilidad, asegurando que estos aspectos estén integrados en la toma de decisiones estratégicas, planes de negocio y presupuestos. Para garantizar un seguimiento adecuado y especializado, Bodenor Flexcenter cuenta con un encargado de sostenibilidad, quien coordina las iniciativas y reporta directamente al directorio y a los principales ejecutivos, promoviendo así una gestión alineada con los compromisos ambientales y sociales de la empresa.

EVALUACIÓN DE DESEMPEÑO DEL DIRECTORIO

Durante el período informado, el Directorio evaluó su desempeño de manera colectiva, con una periodicidad de al menos una vez al año, considerando su funcionamiento general y el cumplimiento de sus responsabilidades. Este proceso tiene por objetivo identificar oportunidades de mejora y contribuir al perfeccionamiento continuo del desempeño del Directorio. Asimismo, la evaluación considera el análisis del desempeño del Directorio en relación con sus funciones y responsabilidades, así como la efectividad de sus dinámicas de trabajo, permitiendo identificar oportunidades de mejora en su gestión y funcionamiento, de acuerdo con las necesidades de la compañía, asegurando una actuación alineada con los objetivos estratégicos y las buenas prácticas establecidas por la normativa vigente.

VISITAS A TERRENO

Durante el año, parte del Directorio ha llevado a cabo visitas en terreno de manera semanal a las obras en construcción y a las distintas instalaciones de la entidad. Estas visitas permiten conocer de primera mano el estado y funcionamiento de las dependencias, así como escuchar las principales funciones y preocupaciones del personal que se desempeña en ellas. Además, se recogen recomendaciones y propuestas de mejora que contribuyen a optimizar el desempeño operativo. En estas actividades también participan el gerente general y otros ejecutivos principales, quienes apoyan y complementan la supervisión directa, asegurando una gestión cercana y efectiva de los proyectos y operativos de la organización.

REUNIONES DEL DIRECTORIO

El Directorio de Bodenor Flex Center S.A. se reúne de manera mensual, ya sea en forma presencial o remota, con la participación del gerente general, en las dependencias centrales de la empresa o a través de medios tecnológicos habilitados para ello. Estas reuniones aseguran un espacio adecuado para el análisis y la toma de decisiones sobre los asuntos estratégicos y operativos de la entidad, considerando la diversidad de experiencias y conocimientos de sus miembros, así como la complejidad de las materias tratadas. Además, para fortalecer la transparencia y la gestión ética, se ha implementado un canal de denuncias confidencial disponible en el sitio web de la empresa, que permite a colaboradores y terceros reportar preocupaciones de manera segura y anónima.

PLANES DE CONTINUIDAD OPERACIONAL

En situaciones de contingencia o crisis, los miembros del Directorio de Bodenor FlexCenter cuentan con la facultad de convocar sesiones extraordinarias con el fin de abordar y gestionar de manera oportuna los desafíos que puedan afectar a la compañía. Este mecanismo permite una rápida toma de decisiones y garantiza la continuidad operativa, asegurando que la empresa pueda responder eficazmente ante cualquier eventualidad y mantener la estabilidad de sus actividades.

3.3 COMITÉS DE DIRECTORES

Bodenor Flexcenter cuenta con una estructura de gobernanza sólida y colaborativa, sustentada en comités de directores especializados que permiten una gestión integral y eficiente de la organización. Cabe destacar que, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 50 bis de la Ley N° 18.046, la Sociedad no está legalmente obligada a constituir un Comité de Directores, por lo que, hasta la fecha, no se ha conformado dicho comité bajo los términos de esa normativa específica.

No obstante, el Directorio ha impulsado la creación de comités de Finanzas, Comercial, Compliance y Control Interno, Obra, Seguridad y Operaciones, y Sostenibilidad. Estos órganos desempeñan un rol clave en la toma de decisiones estratégicas, promoviendo el desarrollo sostenible, la transparencia y el fortalecimiento de la gestión corporativa de la compañía.

Gestión del Negocio

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



DIETAS DE COMITÉS

Los integrantes de los comités no reciben una remuneración especial por su participación en dicho órgano, dado que sus funciones en el comité forman parte de las responsabilidades inherentes a su cargo. En consecuencia, no existen pagos adicionales ni beneficios acordados por la administración vinculados a la asistencia o desempeño en el comité, manteniéndose únicamente la remuneración establecida para el cargo.

CONTRATACIÓN DE ASESORÍAS

Será política de la Sociedad que, en caso de estimarse necesario, el comité pertinente, al igual que el Directorio, podrá requerir la contratación de expertos para que los asesoren en materias contables, tributarias, financieras, legales o de otro tipo.

Durante 2025 se requirió la contratación de 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 y Dino Paolo Fantoni Salas ascienden, cada uno, a M\$ 56.305 al 31 de diciembre de 2025 y M\$ 53.912 al 31 de diciembre de 2024.

ACTIVIDADES DESARROLLADAS DURANTE 2025

Durante el año 2025, se llevaron a cabo diversas actividades orientadas a velar por el adecuado funcionamiento y control de la Sociedad. Entre ellas se destacan la revisión y seguimiento a la carta de control interno emitida por los auditores externos respecto del período 2024, la revisión de los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y del análisis razonado correspondiente, la presentación y seguimiento de la estrategia comercial, el plan de sostenibilidad y la presentación de denuncias recibidas a través del canal de denuncias, entre otros.

REUNIONES DEL COMITÉ

La periodicidad con la cual cada comité reporta al Directorio responde a la naturaleza de sus funciones y materias abordadas. Así, el Comité de Finanzas se reúne mensualmente, mientras que el Comité Comercial lo hace cada 15 días. Por su parte, el Comité de Compliance y Control Interno, así como el Comité de Sostenibilidad, sesionan de manera trimestral. En tanto, el Comité de Obra mantiene reuniones dos veces por semana, los días martes y jueves, y el Comité de Seguridad y Operaciones reporta a través de reuniones de carácter bimensual.

REPORTES AL DIRECTORIO

En cada sesión del Directorio de Bodenor Flexcenter, los distintos comités de la Sociedad realizan una presentación respecto de los temas tratados en sus respectivas reuniones. Adicionalmente, el Gerente General efectúa un resumen de los asuntos abordados, entregando información complementaria en caso de que el Directorio así lo requiera, con el objetivo de mantener un adecuado flujo de información y apoyar la toma de decisiones.



3.4 EJECUTIVOS PRINCIPALES

Bodenor Flexcenter cuenta con un equipo gerencial de amplia experiencia y trayectoria en las distintas áreas que conforman la organización, tales como Finanzas, Comercial, Operaciones, Ingeniería y Construcción. Esta diversidad de conocimientos y competencias permite una gestión eficiente, orientada a la creación de valor y al cumplimiento de los objetivos estratégicos de la compañía. Asimismo, el equipo directivo se caracteriza por una visión integral del negocio, impulsando iniciativas de crecimiento sostenible, innovación y excelencia operacional, en línea con los más altos estándares de la industria.



Gerente General

Fernando Ureta Rojas
 RUT: 13.891.965-K
 Ingeniero Civil y MBA
 Años en Bodenor: 6 años



Gerente Comercial

Fernando Arancibia Puga
 RUT: 10.649.606-4
 Constructor Civil
 Años en Bodenor: 23 años



Gerente de Operaciones y Seguridad

Rodrigo Valdés Muñoz
 RUT: 9.400.964-2
 Oficial de Ejército Retirado
 Años en Bodenor: 27 años



**Gerente de Administración
y Finanzas**

Emilio Ulloa Araya
RUT: 14.120.783-0
Ingeniero Comercial
Años en Bodenor: 2 años



**Gerente de Ingeniería
y Desarrollo**

Mauricio Meta Buscaglia
RUT: 11.865.443-9
Ingeniero y Constructor Civil
Años en Bodenor: 19 años



Gerente de Construcción

Renato Momberg Araneda
RUT: 9.820.434-2
Ingeniero y Constructor Civil
Años en Bodenor: 19 años

REMUNERACIONES RECIBIDAS POR EL PERSONAL CLAVE DE LA GERENCIA

Bodenor Flexcenter cuenta con esquemas de incentivos económicos para todo el equipo de ejecutivos y profesionales. Estos incentivos se otorgan dependiendo del aporte de cada área a los resultados anuales de la compañía, en función de determinados indicadores de gestión y cumplimiento de metas, y corresponden a participación en las utilidades u otros mecanismos de compensación. Actualmente, no hay un plan establecido de compensación en acciones para los ejecutivos.

REMUNERACIONES RECIBIDAS POR EL PERSONAL CLAVE DE LA GERENCIA		
	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
EJECUTIVOS CLAVES INCLUIDOS	6	6
REMUNERACIÓN SUELDOS	\$ 1.566.093	\$ 1.584.268

PARTICIPACIÓN EN LA PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD

NOMBRE	CARGO	FORMA DE PARTICIPACIÓN	NOMBRE SOCIEDAD QUE CONTROLA	PARTICIPACIÓN EN EL EMISOR (%)	CAMBIOS EN EL ÚLTIMO AÑO
GONZALO PICÓ CARDONE	DIRECTOR	INDIRECTA, A TRAVÉS DE SOCIEDADES QUE CONTROLA	NUEVAS INVERSIONES SANTIAGO SPA	2,373%	NO REGISTRA CAMBIOS
GIANCARLO FANTONI SALAS	DIRECTOR	INDIRECTA, A TRAVÉS DE SOCIEDADES QUE CONTROLA	ASESORÍAS E INVERSIONES PANAMERICANA NORTE LTDA.	0,5380625%	NO REGISTRA CAMBIOS
GIANCARLO FANTONI SALAS	DIRECTOR	INDIRECTA, A TRAVÉS DE SOCIEDADES QUE CONTROLA	BODEGAS DEL NORTE S.A	2,6903125%	NO REGISTRA CAMBIOS

3.5 ADHESIÓN A CÓDIGOS NACIONALES O INTERNACIONALES

La Compañía, si bien no ha suscrito formalmente códigos de buen gobierno corporativo de carácter nacional o internacional, desarrolla su gestión siguiendo políticas que se alinean con principios vinculados a los Derechos Humanos y a las Empresas. En este marco, asegura un estricto cumplimiento de la normativa aplicable, en especial de lo establecido en la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas y en la Ley N° 18.045 del Mercado de Valores, garantizando así transparencia y responsabilidad en su administración.

3.6 GESTIÓN DE RIESGOS

La entidad ha implementado un marco integral de gestión de riesgos y control interno, conforme a las directrices generales definidas por su Directorio. Este marco contempla políticas orientadas a la identificación, evaluación y mitigación de riesgos operacionales, financieros, laborales, ambientales incluyendo aquellos físicos y de transición asociados al cambio climático, sociales y de derechos humanos. Para ello, Bodenor Flexcenter ha adoptado principios y recomendaciones nacionales e internacionales que promueven la sostenibilidad, la responsabilidad corporativa y el respeto por los derechos fundamentales, integrando estos lineamientos en sus procesos estratégicos y operacionales. Esta gestión se sustenta en una cultura organizacional basada en la prevención, la transparencia y la mejora continua.

La Sociedad cuenta, asimismo, con un Manual de Prevención de Delitos, junto con manuales y procedimientos formales de control interno y de gestión de riesgos, los cuales establecen lineamientos claros para la adecuada identificación, evaluación, mitigación y monitoreo de los riesgos relevantes para la organización, así como para la prevención de conductas ilícitas.

La unidad responsable del control y evaluación de las políticas y matrices de gestión de riesgos ha fortalecido sus funciones mediante la incorporación del Encargado de Prevención de Delitos como parte integral del equipo. Esta integración permite asegurar un seguimiento riguroso y una evaluación continua de las políticas implementadas, reforzando el compromiso de la entidad con la transparencia, la ética corporativa y el cumplimiento normativo. Esta medida contribuye a una gestión más robusta y coordinada de los riesgos, especialmente en materias sensibles como la integridad empresarial y la prevención de conductas ilícitas.

CÓDIGO DE ÉTICA Y CONDUCTA

El Código de Conducta de Bodenor Flexcenter constituye una herramienta fundamental para promover el comportamiento ético y profesional de todos los colaboradores, ejecutivos y directores de la organización. Este documento establece principios claros que orientan el actuar diario frente a diversas situaciones, fomentando la integridad, la responsabilidad y el respeto mutuo. Además, incluye un capítulo específico dedicado al Manual de Prevención del Delito y a la Ley N°20.393, abordando temas clave como el manejo de conflictos de interés y el cumplimiento normativo. Su aplicación transversal refuerza el compromiso de la compañía con una cultura organizacional basada en la ética y la transparencia.

MODELO DE PREVENCIÓN DEL DELITO

El Modelo de Prevención de Delitos de Bodenor Flexcenter es aplicable a todos los colaboradores de la organización, incluyendo directores, gerentes, coordinadores, empleados, personal temporal, contratistas y asesores que participen en proyectos de la compañía. La Sociedad espera que todas estas personas actúen con rectitud, rigor y diligencia en el cumplimiento de la normativa vinculada a la anticorrupción, en particular respecto del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y cohecho, así como en la aplicación de las medidas de prevención y mitigación definidas por la empresa.



FACTORES DE RIESGO

En relación con los principales factores de riesgo a los que está expuesta la Sociedad, es importante señalar que Bodenor Flexcenter desarrolla sus actividades en el ámbito de los activos inmobiliarios, principalmente en propiedades destinadas a usos comerciales, industriales y logísticos. Esta naturaleza del negocio implica una exposición a diversos riesgos financieros y operacionales, tales como el riesgo de precios, riesgo de tipo de interés, riesgo de inflación, riesgo de vacancia, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo operacional. Estos factores pueden afectar tanto la valorización de los activos como la estabilidad de los flujos de ingresos provenientes de arriendos y operaciones. A continuación, se presenta un resumen de los principales factores de riesgo que enfrenta la Sociedad.

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 propiedades, clientes, vencimiento de contratos. Adicionalmente los ingresos recurrentes de la Sociedad provienen de rentas inmobiliarias indexadas a la UF, por lo que el valor presente de los flujos que generan los activos de la Sociedad, y por ende sus precios, también están indexados a la UF.

b) Riesgo de tipo de interés: El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro.

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. 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.

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 y adaptada a la realidad del mercado, 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.

e) Riesgo de crédito: Los ingresos de la Sociedad provienen principalmente de la sostenibilidad de pagos 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, evaluar 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. A juicio de la administración, el riesgo de crédito al cual se ve expuesta la sociedad, es bajo, dadas las políticas adoptadas por esta.

f) 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 y su mitigación se realiza mediante la mantención de una reserva de recursos líquidos, 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.

g) Riesgo Operacional: El riesgo operacional corresponde a la exposición a potenciales pérdidas derivadas de fallas en los procedimientos utilizados para la adecuada ejecución de las actividades del negocio de la administradora, incluyendo aquellas funciones de apoyo relacionadas. Con el objetivo de gestionar y mitigar este riesgo, la sociedad ha llevado a cabo un proceso formal de identificación de los riesgos asociados a sus actividades y procesos, elaborando políticas y procedimientos específicos orientados a su mitigación. El cumplimiento de dichas políticas y procedimientos es supervisado periódicamente por el encargado de cumplimiento, quien realiza controles destinados a verificar su correcta aplicación. Asimismo, el proceso de inversión contempla diversas instancias formales de evaluación, las cuales permiten analizar y seleccionar los proyectos que presentan un potencial real de inversión. Una vez superadas estas instancias de evaluación, los proyectos son sometidos a la revisión del Directorio, órgano encargado de otorgar la aprobación final para cada inversión. En cuanto a los riesgos operacionales específicos, el riesgo de incendio se mitiga mediante la existencia de una brigada contra incendios, la disponibilidad de carros bomba, así como programas de capacitación y la realización periódica de ejercicios en los que participan tanto el personal propio como los arrendatarios. Por su parte, el riesgo asociado a la interrupción del suministro de energía eléctrica se mitiga a través de la implementación de equipos de emergencia dispuestos en todos los centros.



CANAL DE DENUNCIAS

Bodenor FlexCenter cuenta con una Línea de Denuncias disponible para todos sus colaboradores, que permite reportar, de manera confidencial y segura, eventuales incumplimientos al Código de Ética, políticas internas o normativa vigente. Este canal, gestionado bajo el Procedimiento "Línea Denuncia" del Manual de Prevención de Delitos, garantiza el anonimato de quienes lo utilizan y protege contra cualquier tipo de represalia. La Sociedad promueve un uso responsable de este mecanismo, reafirmando su compromiso con la transparencia, la ética y el respeto a las personas, velando además por que no se realicen denuncias falsas o malintencionadas. Para cada denuncia se realiza una investigación que permita tomar medidas bien fundadas.

ESTRUCTURAS SALARIALES

La Sociedad cuenta con políticas formales relativas a las compensaciones salariales e indemnizaciones del gerente general y de los demás ejecutivos principales, las cuales han sido debidamente aprobadas por el Directorio. Dichas políticas no son sometidas a la aprobación de los accionistas, no consideran la contratación de asesorías externas específicas para su definición, ni contemplan su divulgación al público en general. No obstante, lo anterior, la compañía procura que las decisiones en esta materia se adopten conforme a antecedentes de mercado, criterios internos de razonabilidad, alineamiento con la estrategia corporativa y una adecuada gestión organizacional.

PLAN DE SUCESIÓN

En caso de ausencia o vacancia del Gerente General de la Sociedad, el Directorio procederá a designar a uno de los ejecutivos principales para que asuma sus funciones de manera interina hasta la designación de un nuevo Gerente General o hasta que se indique lo contrario. De igual forma, ante la ausencia o vacancia de cualquiera de los ejecutivos principales, la selección y/o contratación de su reemplazo será coordinada conjuntamente por el Presidente del Directorio y la Gerencia General. La Sociedad dispone de sistemas de información adecuados que permiten transferir de manera eficiente toda información y documentación crítica necesaria para el desempeño de las funciones del Gerente General y de los demás ejecutivos principales, así como de descripciones de cargo actualizadas que facilitan un traspaso ordenado y efectivo de responsabilidades.

COMPLIANCE Y CONTROL INTERNO

Durante 2025, Bodenor Flexcenter fortaleció su sistema de control interno mediante la implementación y actualización de políticas clave que promueven la transparencia y la ética corporativa:

Mecanismos de Control – Ley 21.595 y procedimientos de control interno

Código de Ética

Manual de Prevención del Delito

Política de Contratación de Proveedores

Procedimiento de Operaciones con Partes Relacionadas

Política Corporativa de Relacionamiento de Autoridades

Código de Conducta y Política de Directorio

Política de Reclutamiento y Selección

Política de Solicitud y Rendición de Fondos

Procedimiento de Gestión de Regalos e Invitaciones

Estas herramientas refuerzan una cultura organizacional basada en el cumplimiento normativo, la integridad y la responsabilidad.

3.7 RELACIÓN CON LOS ACCIONISTAS Y PRENSA

Durante 2025, Bodenor Flexcenter ha fortalecido sus canales de comunicación con los distintos grupos de interés, destacando la actualización de su página web corporativa y del sitio web de la sociedad, así como la potenciación de su presencia en plataformas como LinkedIn. La empresa cuenta con una unidad de atención a stakeholders y medios de prensa, accesible a través de su sitio web oficial (www.bodenorflexcenter.cl), donde se pueden realizar consultas relacionadas con la situación financiera, corporativa y de control interno. Asimismo, se ha implementado un procedimiento de mejoramiento continuo para optimizar los procesos de elaboración y difusión de información al mercado, con revisiones periódicas semestrales y el apoyo de asesores externos especializados, asegurando que las comunicaciones sean claras y oportunas.

En el marco de la Junta Anual de Accionistas, la Sociedad publica con antelación información relevante sobre la elección del Directorio, incluyendo la lista de candidatos que han aceptado su nominación, junto con detalles sobre su experiencia, profesión u oficio. Aunque no existe una política formal de diversidad, se procura incorporar distintas capacidades y visiones en el Directorio. A la fecha, la Sociedad cuenta con instancias de reuniones tecnológicas mediante la plataforma Zoom, que permiten la participación remota de los accionistas, disponiendo además de mecanismos para realizar votaciones de manera simultánea.

04 ESTRATEGIA

4.1 HORIZONTES DE TIEMPO

Teniendo en cuenta que los principales activos de Bodenor Flexcenter corresponden a propiedades inmobiliarias, así como a otros activos necesarios para el desarrollo de sus operaciones, la compañía define y gestiona los horizontes de tiempo de sus activos en función de su vida útil económica estimada. Para estos efectos, la determinación de la vida útil considera la naturaleza de cada activo, su uso esperado, las condiciones operativas y las prácticas habituales de la industria, con el objetivo de reflejar adecuadamente el consumo de los beneficios económicos futuros asociados a dichos activos. Las principales clases de activos y sus respectivas vidas útiles estimadas se presentan en el siguiente cuadro.

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 COMPUTACIONALES	(6 AÑOS/72 MESES)



4.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

- **Consolidar su posición como líder** en el sector de parques logísticos de clase mundial, manteniendo altos estándares de calidad, seguridad e infraestructura.
- Expandir su presencia estratégica en zonas logísticas clave de Chile, con proyectos como el **Parque Logístico Centro Norte en Quilicura**, con una fuerte inversión planificada para los próximos años.
- **Implementar innovaciones tecnológicas** y mejoras continuas para optimizar procesos y responder a las necesidades cambiantes del mercado y de sus clientes.
- Fomentar la **sostenibilidad y responsabilidad social**, desarrollando planes de acción que incluyan el cuidado del medio ambiente, la educación y el bienestar de colaboradores y comunidades vecinas.
- Garantizar la máxima seguridad física para sus instalaciones, con sistemas avanzados y personal capacitado, **buscando la excelencia en el servicio y la satisfacción del cliente.**
- **Profesionalizar y perfeccionar continuamente la atención** y los servicios ofrecidos para fortalecer la confianza de sus clientes y mantener vacancias bajas en sus espacios de bodegaje.



4.3 PLANES DE INVERSIÓN

En línea con nuestra estrategia de crecimiento y consolidación como actores relevantes en el desarrollo de infraestructura logística, en Bodenor Flexcenter hemos impulsado un ambicioso plan de inversiones orientado a fortalecer nuestra presencia en zonas estratégicas del país. Estas iniciativas buscan no solo ampliar nuestra capacidad de operación y oferta de espacios arrendables, sino también incorporar altos estándares en innovación, sostenibilidad y eficiencia, asegurando así proyectos que aporten valor en el largo plazo y acompañen la expansión de las necesidades de nuestros clientes.



PARQUE LOGÍSTICO CENTRO NORTE

El año 2024, se concretó la **compra del terreno a CCU**, el cual cuenta con todos los permisos al día y en proceso de construcción de la primera bodega.

El nuevo parque logístico busca aumentar su **presencia en el sector norte** de la Región Metropolitana, se destaca por su conectividad al estar ubicado en la ruta 5 norte con Américo Vespucio.

El proyecto está en su fase de construcción y contará con **+200.000 m²** arrendable e involucra una inversión total de **US\$180 mm.**

El diseño incorpora todas las **mejoras e innovaciones** en soluciones constructivas, eficiencia operacional, tecnología en seguridad y sostenibilidad.





05 PERSONAS

5.1 DOTACIÓN DE PERSONAL

A nivel nacional, Bodenor Flex Center S.A. tiene una dotación de 154 personas, concentrada principalmente en funciones administrativas operativas, comerciales y técnicas.

Las siguientes son las cifras de dotación de las operaciones al 31 de diciembre de 2025.

5.1.1 NÚMERO DE PERSONAS POR GÉNERO

Categoría de Funciones	Hombres	Mujeres	Total
Alta Gerencia	6	0	6
Gerencia	7	1	8
Jefatura	14	2	16
Operario	45	5	50
Fuerza de Venta	0	0	0
Administrativo	7	2	9
Auxiliar	0	0	0
Otros Profesionales	21	11	32
Otros Técnicos	33	0	33
Total	133	21	154

21 Mujeres   133 Hombres

5.1.2 NÚMERO DE PERSONAS POR NACIONALIDAD

Categoría de Funciones	Chilena	Ecuador	Venezolana	Peruana	Boliviana	Haitiana	Total
Alta Gerencia	Hombres	6	0	0	0	0	6
	Mujeres	0	0	0	0	0	0
Gerencia	Hombres	7	0	0	0	0	7
	Mujeres	1	0	0	0	0	1
Jefatura	Hombres	14	0	0	0	0	14
	Mujeres	1	0	1	0	0	2
Operario	Hombres	35	1	1	7	0	45
	Mujeres	5	0	0	0	0	5
Fuerza de Venta	Hombres	0	0	0	0	0	0
	Mujeres	0	0	0	0	0	0
Administrativo	Hombres	7	0	0	0	0	7
	Mujeres	2	0	0	0	0	2
Auxiliar	Hombres	0	0	0	0	0	0
	Mujeres	0	0	0	0	0	0
Otros Profesionales	Hombres	20	0	1	0	0	21
	Mujeres	11	0	0	0	0	11
Otros Técnicos	Hombres	30	0	2	1	0	33
	Mujeres	0	0	0	0	0	0
Total	139	1	5	8	0	1	154

Chilenos 139



Extranjeros 15

5.1.3 NÚMERO DE PERSONAS POR RANGO DE EDAD

Categoría de Funciones		Menos de 30 años	Entre 30 y 40 años	Entre 41 y 50 años	Entre 51 y 60 años	Entre 61 y 70 años	Más de 70 años	Total
Alta Gerencia	Hombres	0	0	2	3	1	0	6
	Mujeres	0	0	0	0	0	0	0
Gerencia	Hombres	0	3	0	4	0	0	7
	Mujeres	0	0	1	0	0	0	1
Jefatura	Hombres	2	3	4	3	2	0	14
	Mujeres	0	0	2	0	0	0	2
Operario	Hombres	3	12	12	12	5	1	45
	Mujeres	1	0	2	0	2	0	5
Fuerza de Venta	Hombres	0	0	0	0	0	0	0
	Mujeres	0	0	0	0	0	0	0
Administrativo	Hombres	0	0	3	3	1	0	7
	Mujeres	0	0	0	2	0	0	2
Auxiliar	Hombres	0	0	0	0	0	0	0
	Mujeres	0	0	0	0	0	0	0
Otros Profesionales	Hombres	2	2	11	5	1	0	21
	Mujeres	1	4	4	2	0	0	11
Otros Técnicos	Hombres	5	12	8	6	2	0	33
	Mujeres	0	0	0	0	0	0	0
Total		14	36	49	40	14	1	154

5.1.4 ANTIGÜEDAD LABORAL EN LA EMPRESA

Categoría de Funciones		Menos de 3 años	Entre 3 y 6 años	Entre 6 y 9 años	Entre 9 y 12 años	Más de 12 años	Total
Alta Gerencia	Hombres	1	2	0	1	2	6
	Mujeres	0	0	0	0	0	0
Gerencia	Hombres	3	3	0	0	1	7
	Mujeres	1	0	0	0	0	1
Jefatura	Hombres	2	5	4	1	2	14
	Mujeres	0	1	1	0	0	2
Operario	Hombres	18	9	5	7	6	45
	Mujeres	3	1	0	1	0	5
Fuerza de Venta	Hombres	0	0	0	0	0	0
	Mujeres	0	0	0	0	0	0
Administrativo	Hombres	3	1	1	0	2	7
	Mujeres	0	1	0	1	0	2
Auxiliar	Hombres	0	0	0	0	0	0
	Mujeres	0	0	0	0	0	0
Otros Profesionales	Hombres	11	4	2	2	2	21
	Mujeres	8	3	0	0	0	11
Otros Técnicos	Hombres	20	9	1	1	2	33
	Mujeres	0	0	0	0	0	0
Total		70	39	14	14	17	154

5.1.5 DOTACIÓN DE PERSONAL

En materia de inclusión laboral, durante el período la sociedad registró una dotación total de una persona con discapacidad, correspondiente a un hombre en la categoría de Otros Profesionales. No se reportaron personas con discapacidad en las restantes categorías de funciones, tales como Alta Gerencia, Gerencia, Jefaturas, Operarios, Fuerza de Venta, Administrativo, Auxiliar y Otros Técnicos. La organización mantiene su compromiso con la igualdad de oportunidades y la integración plena, promoviendo un entorno laboral inclusivo y alineado con la normativa vigente.

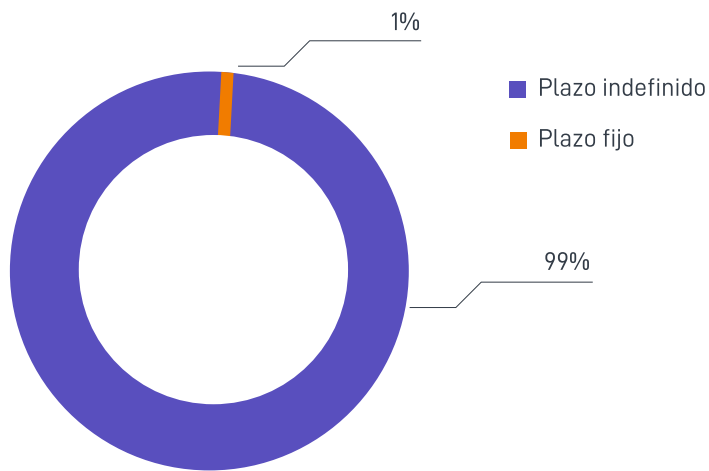


5.2 FORMALIDAD LABORAL

FORMALIDAD LABORAL 2025

Tipo Contrato	Mujeres	% Respecto al tipo de contrato	Hombre	% Respecto al tipo de contrato	N° Total	N° Total
Plazo Indefinido	21	14%	130	84%	151	98%
Plazo Fijo	0	0%	3	2%	3	2%
Por obra o faena	0	0%	0	0%	0	0
Honorarios	0	0%	0	0%	0	0
Total	21	14%	133	86%	154	100%

PORCENTAJE DE PERSONAS POR TIPO DE CONTRATO



5.3 ADAPTABILIDAD LABORAL

A continuación, se presentan las distintas jornadas laborales de la Empresa, todas las cuales están debidamente formalizadas en cumplimiento con la normativa laboral vigente.

ADAPTABILIDAD LABORAL

Tipo de jornada	Mujeres	% Respecto al tipo de contrato	Hombre	% Respecto al tipo de contrato	Nº Total	Nº Total
Jornada ordinaria de trabajo	20	13%	133	86%	153	99%
Jornada a tiempo parcial	1	1%	0	0%	1	1%
Teletrabajo o pactos de adaptabilidad de jornada laboral	0	0,0%	0	0%	0	0%
Jornada con pactos de adaptabilidad para trabajadores con responsabilidades familiares	0	0,0%	0	0%	0	0%
Jornada con bandas de horas por cuidado de niños o niñas de hasta 12 años	0	0%	0	0%	0	0%
Total	21	14%	133	86%	154	100%

Aproximadamente el 100% de nuestros colaboradores cuenta con jornada ordinaria (presencia) de trabajo.



5.4 EQUIDAD SALARIAL

Bodenor Flex Center S.A. promueve un ambiente laboral inclusivo y respetuoso, en el que se valora la contribución de cada trabajador con independencia de su género, edad, origen o cualquier otra condición personal. La compañía procura que sus prácticas de compensaciones se ajusten a criterios objetivos, tales como responsabilidades del cargo, experiencia y competencias, evitando cualquier forma de discriminación salarial.

Actualmente, la Sociedad no cuenta con una política formal y documentada específicamente orientada a la gestión y monitoreo de la equidad salarial. Sin embargo, durante el ejercicio se ha iniciado un proceso de revisión y diseño de lineamientos que permitan establecer de manera explícita los principios, criterios y procedimientos que garanticen la igualdad de remuneraciones para trabajos de igual valor, conforme a las mejores prácticas del mercado y a la normativa vigente. Este trabajo se encuentra en desarrollo y contempla la implementación de herramientas de análisis periódico, indicadores de seguimiento y mecanismos de ajuste que permitan prevenir y corregir eventuales brechas, fortaleciendo así el compromiso de Bodenor Flex Center S.A. con la igualdad de oportunidades y la gestión responsable de personas.

A continuación, se presenta la brecha salarial de mujeres respecto de hombres, según la media y la mediana salarial y por categoría de funciones.

La metodología de cálculo corresponde al porcentaje que el salario bruto de las mujeres representa respecto del salario bruto de los hombres, considerando el salario bruto por hora, tanto para la media como para la mediana.

	MEDIA	MEDIANA
Alta Gerencia	N/A	N/A
Gerencia	94%	96%
Jefatura	73%	61%
Operario	112%	104%
Fuerza de Venta	N/A	N/A
Administrativo	83%	76%
Auxiliar	N/A	N/A
Otros Profesionales	137%	145%
Otros Técnicos	N/A	N/A



5.5 ACOSO LABORAL, SEXUAL Y VIOLENCIA EN EL TRABAJO

En **Bodenor Flex Center S.A** reconocemos la relevancia de mantener un entorno laboral seguro, respetuoso e inclusivo, donde prime la dignidad y el bienestar de todas las personas que forman parte de la organización. La compañía promueve activamente una cultura de respeto mutuo y de convivencia sana, reforzando la importancia de las relaciones laborales basadas en la confianza, la equidad y el trato justo.

En este marco, se impulsa la difusión de buenas prácticas que permitan prevenir situaciones que pudieran constituir acoso laboral o sexual, fortaleciendo el compromiso de cada colaborador en la construcción de un ambiente libre de conductas inapropiadas. Además, se han establecido instancias de comunicación que facilitan la expresión de inquietudes y la gestión adecuada de eventuales conflictos, resguardando la confidencialidad y el respeto hacia todas las partes involucradas.

De esta manera, Bodenor Flexcenter reafirma su compromiso con el desarrollo de un espacio de trabajo sano, transparente y profesional, orientado a resguardar la integridad de sus trabajadores y trabajadoras, y a consolidar relaciones laborales que aporten al crecimiento sostenible de la organización.

En línea con este compromiso, durante el período informado se desarrollaron instancias de capacitación orientadas a la prevención del acoso laboral, sexual y de la violencia en el trabajo, así como a la promoción de conductas basadas en el respeto y la convivencia sana. En este contexto, un 43,5% de las personas de la organización fue capacitado, contribuyendo al fortalecimiento de una cultura organizacional consciente de la importancia del buen trato, la dignidad y la integridad de quienes forman parte de la empresa.

ACOSO LABORAL, SEXUAL Y VIOLENCIA EN EL TRABAJO

Bodenor Flexcenter cuenta con canales formales para recibir y gestionar denuncias por acoso laboral y/o sexual. Cada caso es investigado según el Reglamento Interno, asegurando transparencia, confidencialidad y la aplicación de medidas correspondientes para mantener un entorno laboral seguro y respetuoso. A continuación, se presenta el número de denuncias por acoso laboral recibidas durante el año 2025.

	Hombre	Mujer
Presentadas Ante la Entidad	-	2
Presentadas Ante la Dirección del Trabajo y Otro Equivalente	-	-
Nº Total de Denuncias	-	2

Durante los años 2025 y 2024, en la Sociedad no se han registrado denuncias relacionadas con acoso sexual ni con hechos de violencia en el trabajo.



5.6 SEGURIDAD LABORAL

Durante 2025, la gestión preventiva de Bodenor Flexcenter se desarrolló en el marco de su Política de Prevención de Riesgos, la cual concibe la seguridad y salud ocupacional como un pilar fundamental en todos los procesos y proyectos de la compañía, y como la forma más efectiva de proteger a cada persona que forma parte de la organización.

En coherencia con esta política, la gestión preventiva se orientó a resguardar el bienestar de trabajadores y contratistas mediante una gestión sistemática, permanente y transversal, asignando responsabilidades claras, promoviendo la participación activa de las personas y fortaleciendo el cumplimiento normativo vigente en materia de seguridad y salud en el trabajo.



En este contexto, se impulsaron acciones estructuradas y consistentes, entre las que destacan:

- Control en terreno del cumplimiento de estándares y procedimientos de seguridad y salud ocupacional.
- Acompañamiento permanente a las líneas de mando y trabajadores en la implementación de medidas preventivas.
- Participación activa del Comité Paritario de Higiene y Seguridad y de los trabajadores en la identificación, evaluación y gestión de riesgos laborales.
- Supervisión de las condiciones y acciones en el trabajo, con el fin de prevenir accidentes, incidentes y enfermedades profesionales.
- Investigación y análisis de accidentes e incidentes, orientados a la implementación de medidas correctivas y preventivas.
- Control del cumplimiento de medidas preventivas por parte de contratistas, subcontratistas y trabajadores temporales.
- Fortalecimiento del sistema de gestión preventiva mediante el desarrollo de herramientas y procedimientos adaptados a las necesidades de cada proyecto.

GESTIÓN DE ACCIDENTABILIDAD Y RESULTADOS HISTÓRICOS

Durante el período 2025, la gestión de la prevención de riesgos se ha enfocado en el fortalecimiento de las medidas preventivas, el control de los factores de riesgo y la promoción de una cultura de seguridad al interior de la organización. Estas acciones han permitido monitorear y gestionar de manera sistemática los principales indicadores de seguridad y salud laboral, reflejando el desempeño alcanzado y orientando la toma de decisiones para la mejora continua.

Los resultados que se presentan a continuación dan cuenta del comportamiento histórico y comparativo de los indicadores de accidentabilidad, fatalidad, enfermedades profesionales y siniestralidad, constituyéndose en una herramienta clave para evaluar la efectividad de las

Seguridad Laboral	2025	2024	Meta
Tasa de fatalidad por cada cien trabajadores	0	0	0
Tasa de enfermedades profesionales por cada cien trabajadores	0	0	0
Tasa de accidentabilidad por cada cien trabajadores	3,34	2,05	0
Promedio días perdidos por accidente	13,8	8,8	0

CONSTITUCIÓN DEL DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN DE RIESGOS

Durante el primer semestre de 2025, la Gerencia Corporativa de Bodenor Flexcenter resolvió avanzar en la constitución formal del Departamento de Prevención de Riesgos Corporativo, consolidando de esta manera el cumplimiento de una exigencia legal que, por varios años, había sido abordada a través de la gestión de profesionales de Prevención de Riesgos dependientes de distintas áreas de la organización, particularmente de la Gerencia de Operaciones y Seguridad y de la Gerencia de Construcción.

En este contexto, y con el propósito de fortalecer una visión transversal, estratégica y alineada a los objetivos corporativos en materias de seguridad y salud en el trabajo, se redefinió la dependencia organizacional de dichos profesionales. A partir de mayo de 2025, el Departamento de Prevención de Riesgos pasó a integrarse a la Gerencia General, reforzando su rol corporativo y su vinculación directa con los procesos de toma de decisiones a nivel estratégico.

Como parte de este proceso de consolidación, se desarrolló una etapa adicional orientada a la designación de la jefatura del nuevo departamento. Para ello, la Gerencia Corporativa impulsó un proceso de evaluación interna, con el apoyo de profesionales especializados en reclutamiento y psicología laboral, el cual concluyó con la designación del Sr. Fabrizio Gatica como Jefe del Departamento de Seguridad, Salud Ocupacional y Medio Ambiente (SSOMA). Dicho cargo pasó a depender directamente del Gerente General de la compañía.

El Departamento de Prevención de Riesgos Corporativo quedó conformado por un equipo de cuatro profesionales especializados, quienes lideran de manera transversal la gestión preventiva en Bodenor Flexcenter, impulsando la implementación, fortalecimiento y consolidación de un Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo a nivel organizacional.

Departamento de Seguridad,
Salud Ocupacional y Medio Ambiente

Política de Seguridad y Salud en el Trabajo



Es nuestra política en Bodenor Flexcenter S.A. entender la prevención de riesgos como un pilar fundamental en todos nuestros procesos y proyectos. **Vemos la seguridad y salud ocupacional como la forma más efectiva de proteger a cada persona que forma parte de nuestra organización.**

Por ello, como compromiso:

- 1** Protegemos el bienestar de nuestro equipo mediante una gestión preventiva, sistemática y permanente, asignando responsabilidades y metas claras para minimizar incidentes, lesiones y enfermedades laborales.
- 2** Informamos oportunamente sobre los riesgos laborales y promovemos la participación activa de las personas en su gestión integral, implementando medidas preventivas con un enfoque de género, inclusión y protección a grupos vulnerables.
- 3** Aseguramos la inclusión de los trabajadores mediante capacitación y promovemos el diálogo sobre seguridad y salud en el trabajo.
- 4** Implementamos una gestión preventiva que cumpla con el marco normativo y reglamentario vigente de seguridad y salud en el trabajo.
- 5** Involucramos a Comités Paritarios y trabajadores (o sus representantes) de forma sistemática y continua, asignando responsabilidades, actividades y metas alcanzables para mejorar la seguridad y salud laboral.
- 6** Supervisamos las acciones y condiciones en el trabajo para prevenir accidentes, incidentes y enfermedades ocupacionales.
- 7** Investigamos, evaluamos y determinamos las causas de los accidentes e incidentes, para implementar correcciones e informar sobre daños a personas o bienes.
- 8** Controlamos que contratistas, subcontratistas y temporales implementen medidas preventivas y mantengan entornos laborales seguros.
- 9** Facilitamos herramientas de gestión y procedimientos adecuados para prevenir riesgos en las actividades.

SEGURIDAD LABORAL CONTRA INCENDIOS

Preparación y Respuesta ante Emergencias

Bodenor Flexcenter cuenta con una Brigada de Emergencia operativa 24/7, integrada por bomberos en ejercicio y equipada con carros bomba de alta capacidad y vehículos de primera respuesta.

Durante 2025 se llevó a cabo un mega simulacro de incendio, desarrollado en coordinación con clientes, la comunidad y organismos externos. Esta instancia permitió fortalecer la cooperación público-privada y asegurar que los protocolos de respuesta ante emergencias sean efectivos, oportunos y alineados con las mejores prácticas de seguridad.



LOGROS 2025

En línea con su compromiso de mejora continua en materia de seguridad y salud ocupacional, Bodenor Flexcenter ha concretado durante el año 2025 un plan estratégico de prevención que permitió alcanzar los siguientes hitos:

- 1. Se consolidó el Departamento de Prevención de Riesgos Corporativo**, logrando liderar y coordinar las acciones preventivas a nivel transversal en toda la organización.
- 2. Se fortaleció el sistema de gestión** mediante la incorporación de herramientas y metodologías más avanzadas y significativas, elevando el estándar preventivo institucional.
- 3. Se obtuvo la certificación en seguridad y salud ocupacional**, junto a la Mutual de Seguridad de la Cámara Chilena de la Construcción, posicionando a la empresa como un referente competitivo dentro de la industria.
- 4. Se impulsaron programas de capacitación y sensibilización** dirigidos a todos los niveles jerárquicos, promoviendo el desarrollo de competencias preventivas y una cultura de autocuidado sólida.
- 5. Se integró activamente a las líneas de mando y trabajadores** en la implementación de programas personalizados, fomentando su participación y consolidando la cultura preventiva.
- 6. Se profundizó la colaboración con contratistas**, garantizando una continuidad operacional segura y coherente con los objetivos estratégicos de la organización.



SEGURIDAD- PILAR FUNDAMENTAL DE BODENOR

- Bodenor Flexcenter tiene presente que la seguridad de sus parques logísticos es algo primordial.
- A lo largo de sus 30 años, Bodenor Flexcenter ha buscado cumplir con los más altos estándares de la industria y busca ser pionero en tecnología y operaciones que ayuden a mantener la seguridad de sus parques logísticos.
- Más de 1.000 cámaras de vigilancia CCTV.
- Más de 120 personas en el área de seguridad de los complejos en conjunto con la empresa Securitas.
- Infraestructura y sistemas de seguridad: Muros perimetrales ultra reforzados, controles de acceso automáticos, protocolos de seguridad, capacitaciones, entre otros.
- Bodenor Flexcenter cuenta con una Brigada de Emergencias especializada contra incendios y rescate en todos sus recintos.
- Bodenor Flexcenter no cuenta con ningún incidente de incendio.

En Bodenor Flexcenter contamos con los mejores estándares en seguridad, estando constantemente a la vanguardia, buscando nuevas tecnologías, e innovando para que no ocurra ningún imprevisto, entregando así a nuestros clientes y personal la mayor tranquilidad en cada una de sus áreas de trabajo.



Cámaras de CCTV HD



Alarmas y sirenas de pánico



Registro y controles de acceso



Cercos eléctricos perimetrales



Pincha ruedas



Muros perimetrales



Guardias de seguridad



Supervisores nocturnos motorizados



Porterías blindadas



Pilonas automáticas de accesos

ROBUSTECEMOS NUESTRA SEGURIDAD CON SMARTKI ACCESS

Durante el ejercicio 2025, Bodenor Flex Center S.A. implementó el sistema SmartKi Access en diversos parques logísticos de la Compañía, entre ellos Fase 1, Fase 2, Los Alerces, Lo Boza 422 y Lo Boza 120, con el objetivo de fortalecer la seguridad operativa en los procesos de ingreso y salida de vehículos y personas.

Esta iniciativa forma parte del compromiso de la Compañía con la entrega de infraestructura segura, eficiente y tecnológicamente avanzada, orientada a apoyar las operaciones de sus clientes y al cumplimiento de sus respectivas propuestas de valor.

El sistema SmartKi Access contempla un proceso de enrolamiento previo, gestionado por personal autorizado, y considera tres mecanismos de validación: código QR dinámico, reconocimiento facial y lector automático de patentes, lo que permite asegurar un control de accesos robusto y confiable.

SEGURIDAD, EFICIENCIA Y TRAZABILIDAD

La implementación de esta tecnología permite un ingreso más ágil y seguro tanto para colaboradores como para visitantes, incorporando herramientas de monitoreo en tiempo real y trazabilidad completa de los accesos, contribuyendo a una mayor eficiencia de los procesos logísticos sin comprometer los estándares de seguridad.

PROYECCIÓN Y ESTÁNDAR CORPORATIVO

Durante el primer semestre de 2026, la Compañía contempla extender la implementación de SmartKi Access a la totalidad de sus parques logísticos, consolidando un estándar corporativo superior en materia de seguridad y control de accesos, en línea con las mejores prácticas de la industria.



5.7 PERMISO POSTNATAL

En relación con los permisos asociados a la maternidad y paternidad, Bodenor Flex Center S.A. otorga a sus colaboradores los beneficios establecidos en la legislación laboral vigente, asegurando el cumplimiento de la normativa aplicable y el debido resguardo de los derechos de madres y padres trabajadores.

Durante el ejercicio 2025, no se registraron colaboradores que hicieran uso del permiso postnatal, por lo que no existió un promedio de días utilizados ni un número de personas beneficiarias durante el período. La Compañía mantuvo el monitoreo correspondiente, sin que se reportaran solicitudes o situaciones asociadas a esta materia.

BENEFICIO POR NACIMIENTO DE HIJO

Adicionalmente, Bodenor Flexcenter contempla un beneficio económico por nacimiento de hijo, consistente en la entrega de un bono al colaborador, como una forma de apoyo y reconocimiento en una etapa relevante de la vida familiar.

Este beneficio refleja el compromiso de la Compañía con el bienestar de sus trabajadores y el fortalecimiento de un entorno laboral que promueve el apoyo a la familia y la conciliación entre la vida laboral y personal.



5.8 CAPACITACIÓN Y BENEFICIOS

La Sociedad reconoce la importancia que tiene la capacitación y la entrega de beneficios para sus trabajadores, entendiendo que ambos aspectos constituyen elementos fundamentales para el desarrollo profesional, la motivación y el bienestar de las personas que forman parte de la organización.

En esta línea, se han destinado recursos y esfuerzos para impulsar instancias de formación continua, orientadas tanto a fortalecer las competencias técnicas necesarias para el desempeño de las funciones, como a desarrollar habilidades que permitan enfrentar los desafíos actuales y futuros del negocio.

Asimismo, se han implementado programas de beneficios complementarios a la remuneración, que buscan mejorar la calidad de vida de los colaboradores y otorgar un apoyo concreto en materias relevantes como salud, seguridad y bienestar general.

En las secciones siguientes se detallan los principales antecedentes vinculados a la inversión realizada en capacitación, el número de trabajadores participantes, las materias que fueron abordadas durante el período, así como los beneficios específicos entregados por la entidad y las condiciones bajo las cuales se otorgan.

Categoría	Sexo	Dotación Total	Personal Capacitado	% Sobre Dotación
Alta Gerencia	Hombres	6	6	100%
	Mujeres	0	0	0%
Gerencia	Hombres	6	6	100%
	Mujeres	1	1	100%
Jefatura	Hombres	14	10	71%
	Mujeres	1	1	100%
Operario	Hombres	45	33	73%
	Mujeres	5	3	60%
Fuerza de Venta	Hombres	0	0	0%
	Mujeres	0	0	0%
Administrativo	Hombres	10	6	60%
	Mujeres	2	2	100%
Auxiliar	Hombres	0	0	0%
	Mujeres	0	0	0%
Otros Profesionales	Hombres	19	19	100%
	Mujeres	12	11	92%
Otros Técnicos	Hombres	33	23	70%
	Mujeres	0	0	0%
Total		154	121	79%

Capacitación	Promedio anual de horas de capacitación	
	Hombres	Mujeres
Alta Gerencia	9	0
Gerencia	102	1
Jefatura	35	2
Operario	71	1
Fuerza de Venta	0	0
Administrativo	3	7
Auxiliar	0	0
Otros Profesionales	40	46
Otros Técnicos	91	0

Corresponde al promedio anual de horas de capacitación, que se le destinó a el personal en actividad de capacitación, separados por sexo y categorías de funciones.

Durante el período informado, la entidad destinó un total de M\$33.000 en recursos monetarios a iniciativas de educación y desarrollo profesional para las personas que trabajan en la organización. Este monto representa un 0,045 % de los ingresos anuales totales provenientes de las actividades ordinarias, reflejando el compromiso de la entidad con el fortalecimiento de competencias, el desarrollo del capital humano y la mejora continua de las capacidades profesionales de su equipo.

FORTALECIMIENTO DE CAPACIDADES Y CUMPLIMIENTO DE LA LEY KARIN

En cumplimiento de la Ley Karin, durante el ejercicio 2025 Bodenor Flex Center S.A. realizó una charla informativa orientada a fortalecer una cultura de respeto, buen trato y sana convivencia laboral. La actividad tuvo por objetivo entregar lineamientos y herramientas prácticas para la prevención, identificación y abordaje de situaciones que puedan afectar el clima laboral.

Esta iniciativa permitió resolver dudas y reforzar el compromiso de la Compañía con la promoción de un entorno de trabajo seguro, colaborativo y respetuoso, en conformidad con la normativa vigente y con los principios de bienestar y dignidad de las personas.





CHARLA RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL PARA CONTRATISTAS

Durante el ejercicio 2025, el equipo SSOMA (Seguridad, Salud Ocupacional y Medio Ambiente) de Bodenor Flex Center S.A., en conjunto con la Mutua de Seguridad, realizó una charla dirigida a empresas contratistas sobre responsabilidad civil y penal del empleador, con el objetivo de fortalecer el conocimiento y cumplimiento de las obligaciones legales en materia de seguridad y salud laboral.

La actividad se enfocó en los deberes legales del empleador, promoviendo una gestión preventiva, responsable y alineada con la normativa vigente, contribuyendo a la reducción de riesgos y al fortalecimiento de una cultura de seguridad en las operaciones y proyectos de la Compañía.

CHARLA INTEGRAL A CONTRATISTA EN CENTRO NORTE

El equipo SSOMA (Seguridad, Salud Ocupacional y Medio Ambiente) de Bodenor Flex Center S.A. realizó una charla integral dirigida a contratistas que participaron en proyectos desarrollados en Centro Norte, con el objetivo de promover un trato equitativo y respetuoso entre todos los trabajadores.

La instancia abordó materias relacionadas con respeto mutuo, igualdad de trato y prevención de conductas inapropiadas, tales como acoso, hostigamiento y discriminación por motivos de género u otros, contribuyendo al fortalecimiento de un entorno laboral seguro, inclusivo y alineado con los valores corporativos de la Compañía.



CAPACITACIÓN SOBRE INVESTIGACIÓN DE ACCIDENTES DEL TRABAJO SEGÚN EL MÉTODO DEL ÁRBOL DE CAUSAS – COMITÉ PARITARIO DE HIGIENE Y SEGURIDAD

Con el objetivo de fortalecer las competencias de los integrantes del Comité Paritario de Higiene y Seguridad en la investigación de incidentes y accidentes laborales que puedan afectar a los trabajadores de Bodenor Flexcenter, durante enero de 2025 se llevó a cabo una capacitación especializada en el Método del Árbol de Causas. Esta instancia formativa se desarrolló mediante el trabajo conjunto del Departamento de Seguridad y Salud Ocupacional, con la colaboración de Mutual de Seguridad C.Ch.C., y se enmarcó en el proceso de preparación frente a las nuevas exigencias establecidas por el Decreto Supremo N°44. La capacitación consistió en una relatoría teórico-práctica que permitió a los participantes involucrarse activamente en el análisis de casos, entrenándose en una metodología sistemática de investigación de accidentes y fortaleciendo su capacidad para identificar causas básicas e inmediatas, promoviendo así una gestión preventiva más efectiva al interior de la organización.



CAPACITACIÓN SOBRE ORIENTACIÓN EN PREVENCIÓN DE RIESGOS PARA LÍDERES (JEFATURAS Y SUPERVISORES)

En el marco de la entrada en vigencia de las nuevas exigencias incorporadas por el Decreto Supremo N°44, a partir de febrero de 2025, el Departamento de Seguridad y Salud Ocupacional impulsó una capacitación orientada a jefaturas y supervisores de Bodenor Flexcenter, con el objetivo de fortalecer la gestión preventiva desde la línea de mando. Esta instancia formativa, desarrollada en marzo de 2025, se enfocó en promover una participación activa de los líderes de los equipos de trabajo en la identificación, evaluación y control de los riesgos laborales. La capacitación fue realizada con la colaboración de relatores de Mutual de Seguridad C.Ch.C., quienes entregaron y reforzaron conocimientos en materias de prevención de riesgos laborales, alineados con los nuevos lineamientos del Decreto Supremo N°44, contribuyendo a focalizar acciones de supervisión que permitan garantizar entornos de trabajo seguros y saludables, así como fortalecer la cultura preventiva al interior de la organización.



DIFUSIÓN DE LA POLÍTICA DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO – BODENOR FLEXCENTER 2025

Durante el mes de octubre de 2025, el Departamento de Seguridad, Salud Ocupacional y Medio Ambiente (SSOMA), tras liderar el proceso de actualización de la Política de Seguridad y Salud en el Trabajo, desarrolló diversas instancias de relatoría destinadas a difundir los compromisos asumidos por la Alta Gerencia de Bodenor Flexcenter en materia de seguridad y prevención de riesgos laborales. Estas actividades tuvieron como objetivo reforzar la protección de la salud y seguridad de las personas que forman parte de la organización, así como de quienes participan en sus procesos y proyectos, contribuyendo al fortalecimiento de una cultura preventiva alineada con los lineamientos corporativos y normativos vigentes.



5.9 POLÍTICA DE SUBCONTRATACIÓN

Bodenor Flex Center S.A cumple íntegramente con la normativa legal vigente en materia de subcontratación, dando estricto cumplimiento a lo establecido en la Ley N°20.123 sobre Subcontratación, Fiscalización y Seguridad y Salud en el Trabajo y en la Ley N°16.744 sobre Accidentes del Trabajo y Enfermedades Profesionales. En este contexto, la compañía mantiene mecanismos de control y supervisión permanentes respecto de las empresas contratistas y subcontratistas, orientados a resguardar el cumplimiento de las obligaciones laborales, previsionales y de seguridad y salud en el trabajo.

En este marco, la compañía evalúa periódicamente a sus empresas contratistas y subcontratistas, considerando criterios asociados al cumplimiento de plazos, calidad del servicio y aspectos administrativos. Asimismo, verifica el cumplimiento de los estándares exigidos por la normativa legal vigente mediante el uso de la plataforma Previsis, herramienta que permite realizar un control sistemático y trazable de la documentación y de las obligaciones de las empresas colaboradoras, asegurando su alineación con las políticas internas y los requerimientos legales aplicables.



06

MODELOS DE NEGOCIOS

6.1 SECTOR INDUSTRIAL

Nuestra entidad se desarrolla en el sector inmobiliario industrial y logístico, operando como una red de parques logísticos de clase mundial y partner estratégico para empresas de diversos rubros que requieren soluciones de almacenamiento, distribución y operación.

Nuestro objetivo es proporcionar espacios diseñados para impulsar el crecimiento de los negocios con seguridad, sustentabilidad, eficiencia y costos competitivos.



6.2 NATURALEZA DE LOS PRODUCTOS Y SERVICIOS

Bodenor Flexcenter ofrece una amplia gama de soluciones logísticas e inmobiliarias, entre las que destacan:

Gran Formato (823.000¹ m²)



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

Pequeños Formatos (61.000¹ m²)



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

Built To Suit (87.000¹ m²)



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

COMPETENCIA EN EL SECTOR

El sector logístico-inmobiliario en Chile y la región se caracteriza por una alta competencia, principalmente por parte de desarrolladores de parques industriales, operadores de bodegas tradicionales y nuevos actores que ofrecen soluciones flexibles de almacenamiento. Nuestra ventaja competitiva se centra en la calidad de la infraestructura, la flexibilidad de los formatos y los servicios complementarios, que permiten a los clientes concentrarse en sus operaciones principales.



6.3 GRUPO DE INTERÉS

En Bodenor Flexcenter reconocemos como grupos de interés relevantes a nuestros colaboradores, clientes, proveedores, accionistas, comunidades y autoridades, dado que su vínculo y participación resultan fundamentales para el desarrollo sostenible de la compañía. Estos grupos inciden directamente en la gestión de la organización, ya sea a través de su aporte al crecimiento, de la confianza que depositan en nuestros servicios o del marco regulatorio que orienta nuestras operaciones. Asimismo, la empresa mantiene participación en instancias gremiales y asociaciones del sector, lo que permite fortalecer la colaboración, el intercambio de buenas prácticas y la promoción de estándares que aporten al desarrollo de la industria y al bienestar de la sociedad en su conjunto.



6.4 PROPIEDADES E INSTALACIONES

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



2024



Lo Boza 422
 Terreno: 206.076 m²
 Construcción: 138.095 m²
 Pudahuel



2022



ENEA Los Alerces
 Terreno: 113.058 m²
 Construcción: 79.493 m²
 Pudahuel



2020



ENEA Fase 2
 Terreno: 323.815 m²
 Construcción: 217.748 m²
 Pudahuel



2015



ENEA Fase 1
 Terreno: 308.994 m²
 Construcción: 187.587 m²
 Pudahuel



2011



Lo Boza 441
 Terreno: 70.993 m²
 Construcción: 48.042 m²
 Pudahuel



2008



Lo Boza 120
 Terreno: 198.907 m²
 Construcción: 120.861 m²
 Pudahuel

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



2006 
Kimberly Clark
 Terreno: 44.105 m²
 Construcción: 27.987 m²
 Lampa




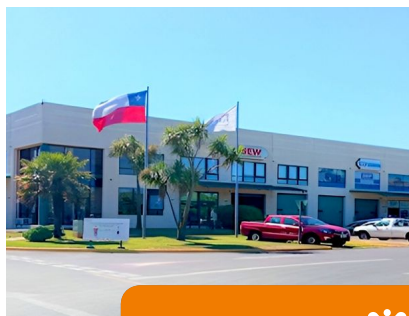
2004 
Puerto Montt
 Terreno: 14.673 m²
 Construcción: 5.072 m²
 Puerto Montt




2003 
Unilever
 Terreno: 120.880 m²
 Construcción: 59.189 m²
 Lampa




2001/2009 
Lo Boza 107
 Terreno: 53.505 m²
 Construcción: 39.208 m²
 Pudahuel



1998 
Bio Bío
 Terreno: 22.059 m²
 Construcción: 16.802 m²
 Hualpén



1998 
Panamericana
 Terreno: 58.900 m²
 Construcción: 31.324 m²
 Colina

6.5 INVERSIÓN EN OTRAS SOCIEDADES

Bodenor Flexcenter no mantiene inversiones en otras sociedades.

NUESTRAS UBICACIONES



PRESENTES EN 3 REGIONES



NUESTROS FORMATOS

➤ PARQUES LOGÍSTICOS

(Pequeños formatos)
Condominios desde 500 m²
hasta 3000 m²

➤ PARQUES LOGÍSTICOS

(Gran formato)
Condominios desde 3000 m² hasta
35.000 m²

➤ BUILT TO SUIT

Hecho a la Medida

NUESTROS PARQUES

➤ PARQUES LOGÍSTICOS

(Pequeños formatos)
Lo Boza 107
Bío Bío
Puerto Montt

➤ PARQUES LOGÍSTICOS

(Gran formato)
Parque Logístico Fase 1
Parque Logístico Fase 2
Parque Logístico Los Alerces
Lo Boza 120
Lo Boza 441
Lo Boza Nuevo 422 ¡NEW!
Panamericana

Parque Logístico Centro Norte
(Próximo Proyecto)

➤ BUILT TO SUIT

Unilever
Kimberly Clark
Finning
Ditec
Sal Punta de Lobos
Cerámicas Cordillera

FERIA LOGISTEC SHOW 2025

Durante el año 2025, Bodenor Flexcenter participó en la Feria Logistec Show 2025, uno de los principales encuentros del sector logístico a nivel nacional, orientado a la exhibición de soluciones, tecnologías y servicios vinculados al desarrollo, eficiencia y modernización de la cadena logística. El evento reunió a más de 10.000 profesionales, ejecutivos y especialistas del rubro, consolidándose como una instancia relevante de análisis, vinculación y proyección de la industria logística en Chile.

La participación en esta feria permitió conocer de primera fuente las principales tendencias del sector, tales como la automatización de procesos, la digitalización de operaciones, la electromovilidad, la eficiencia energética y la sostenibilidad aplicada a la logística. Asimismo, constituyó una valiosa oportunidad para interactuar con proveedores, clientes y actores estratégicos del mercado, fortaleciendo relaciones comerciales, generando nuevas instancias de colaboración y ampliando redes de contacto con tomadores de decisión del ámbito logístico e inmobiliario.

Esta participación se enmarcó en la conmemoración de los 30 años de trayectoria institucional de la compañía, instancia que permitió relevar la experiencia acumulada, el conocimiento del sector y el posicionamiento alcanzado en el desarrollo y operación de parques logísticos y bodegas de alto estándar. En este contexto, se destacó el enfoque en soluciones integrales de infraestructura y seguridad, alineadas con las necesidades actuales del mercado y con altos estándares de calidad, eficiencia operativa y continuidad del servicio.

La presencia de Bodenor Flexcenter en Logistec Show 2025 reafirmó su compromiso con el fortalecimiento de su posicionamiento en el sector logístico, la mejora continua de los servicios ofrecidos y la adopción de buenas prácticas que contribuyan al desarrollo sostenible del negocio y de la industria en su conjunto.





HITOS RELEVANTES

Inauguración Parque Logístico Lo Boza 422

En el marco de su 30° aniversario, Bodenor Flex Center S.A. inauguró el 2 de abril de 2025 su nuevo Parque Logístico Lo Boza 422, un desarrollo sustentable e innovador que representó una inversión aproximada de US\$66 millones y que cuenta con 126.713 m² de superficie arrendable, consolidando el compromiso de la Compañía con la sostenibilidad, la eficiencia operativa y la excelencia en infraestructura logística.

La ceremonia de inauguración contó con la participación de clientes, directores, socios, colaboradores, aliados estratégicos de Bodenor Flexcenter y del Fondo Independencia, así como autoridades comunales y representantes de la comunidad, instituciones educacionales, fundaciones, proveedores y medios de comunicación.

Durante el evento, el Gerente General de Bodenor Flexcenter, Fernando Ureta, destacó la confianza de la Compañía en el desarrollo del país y en sus clientes de clase mundial, quienes han acompañado su crecimiento a lo largo de tres décadas. Asimismo, miembros del Directorio y ejecutivos de la Compañía relevaron las características de eficiencia energética, innovación y sostenibilidad incorporadas en el proyecto.

Infraestructura Sustentable y Certificación LEED

El Parque Logístico Lo Boza 422 fue diseñado y construido bajo los exigentes estándares de la certificación LEED (Leadership in Energy & Environmental Design), destacando en su evaluación un ahorro energético del 71%, una reducción del consumo de agua interior del 59,3% y una disminución significativa del potencial de calentamiento global asociado a su estructura y envolvente.

Entre sus principales soluciones sustentables se incluyen la instalación de paneles solares, luminarias con sensores de luz y movimiento, sistemas automatizados de gestión, uso de cerchas Joistec fabricadas con acero reciclado y un diseño de paisajismo orientado a maximizar el ahorro hídrico.

Ubicación Estratégica y Oferta de Valor

Emplazado en más de 20 hectáreas, Lo Boza 422 se ubica en una localización logística estratégica de la Región Metropolitana, con acceso directo a Américo Vespucio y cercanía al aeropuerto internacional. Esta ubicación permite una conectividad óptima para operaciones de distribución tanto a nivel nacional como internacional.

El complejo ha atraído a clientes de primer nivel, tales como Skechers, Inchcape, DB Schenker, ID Logistics, APL Logistics, Michelin, DBS, Aramark y DHL, quienes se benefician de una infraestructura moderna y de altos estándares de seguridad, incluyendo vigilancia CCTV 24/7, control de accesos de última generación, cerco eléctrico perimetral, sistemas contra incendios bajo norma NFPA, alarmas individuales por bodega y brigada contra incendios permanente.

Capacidad Operacional y Crecimiento del Portafolio

Las instalaciones del parque fueron concebidas para maximizar la eficiencia operativa y la flexibilidad, incorporando bodegas con 11 metros de altura libre, amplios patios de maniobra, iluminación natural, ventilación mediante sistemas pasivos, andenes equipados con niveladores, oficinas integradas y módulos flexibles desde 2.300 m² hasta 40.000 m², con capacidad para desarrollos a medida.

Con la incorporación de Lo Boza 422, Bodenor Flexcenter superó el millón de metros cuadrados de superficie en su portafolio, consolidándose como uno de los principales desarrolladores y administradores de parques logísticos y centros de distribución de clase mundial en Chile.



Bodenor Flexcenter debuta en el mercado de capitales con exitosa colocación de bonos por más de US\$ 60 millones

En el marco de la estrategia de financiamiento y fortalecimiento de la estructura de capital, se realizó con éxito la primera emisión de bonos corporativos de Bodenor Flexcenter en el mercado local. El 3 de septiembre de 2025 se concretó la colocación del bono serie BBODE-A, por un monto total de UF 1.500.000, equivalente a más de US\$ 60 millones, con un plazo de siete años y vencimiento en 2032, clasificado en categoría AA por Feller Rate y Humphreys.

La emisión se efectuó a una tasa de colocación de UF + 3,17%, con un spread de 90 puntos base, reflejando condiciones competitivas y favorables, así como la confianza del mercado en el perfil financiero y en la calidad de los activos subyacentes. La colocación registró una demanda aproximada de UF 4,3 millones, equivalente a cerca de tres veces el monto ofrecido, evidenciando un alto interés por parte de inversionistas institucionales.

Los recursos obtenidos permitirán optimizar el perfil financiero, extender los plazos de financiamiento y respaldar el desarrollo de nuevos proyectos, contribuyendo a la estabilidad y sostenibilidad de la estructura de inversión de largo plazo. La operación contó con Santander Corporate & Investment Banking como Asesor Financiero y Agente Colocador.

Esta primera emisión de bonos de oferta pública constituye un hito relevante en la trayectoria institucional, consolidando el acceso al mercado de capitales y reforzando la estrategia de crecimiento, diversificación de fuentes de financiamiento y creación de valor sostenible.



Reinauguración del Centro de Distribución de Medtronic en Lo Boza 107

Durante el ejercicio 2025, Medtronic finalizó un relevante proyecto de ampliación y modernización de su Centro de Distribución, ubicado en el parque logístico Lo Boza 107, en un trabajo desarrollado en conjunto con Bodenor Flex Center S.A.

El proyecto, ejecutado en un plazo aproximado de 10 meses, permitió una transformación integral de las instalaciones, con el objetivo de fortalecer la operación logística de Medtronic en Chile, elevar sus estándares de calidad y asegurar la entrega oportuna de tecnología médica a nivel nacional.

Principales Mejoras Implementadas

Entre las mejoras más relevantes del proyecto se incluyen la habilitación de 3.600 m2 adicionales de superficie, la implementación de un sistema de climatización de última generación orientado a resguardar la integridad de los productos, y la incorporación de nuevos espacios colaborativos, camarines y oficinas, diseñados para promover el bienestar del equipo humano.

Impacto en la Cadena de Distribución

La modernización del Centro de Distribución permitió fortalecer la cadena logística de Medtronic en base a tres ejes estratégicos:

Cumplimiento y calidad: Obtención del más alto estándar de habilitación ante el Instituto de Salud Pública (ISP), asegurando condiciones óptimas de seguridad, trazabilidad y control de calidad de los dispositivos médicos.

Eficiencia operativa: Infraestructura y procesos que permiten una respuesta más ágil a las necesidades del sistema de salud nacional.

Integridad del producto: Condiciones de climatización controladas que aseguran que los dispositivos lleguen en óptimas condiciones al paciente final.

Relación de Largo Plazo con Clientes

Este hito refuerza el rol de Bodenor Flexcenter como socio estratégico en el desarrollo y crecimiento de sus clientes, aportando soluciones de infraestructura logística que acompañan sus planes de expansión y fortalecen su propuesta de valor.

La reinauguración del Centro de Distribución fue destacada por Medtronic como un avance significativo en su compromiso con el fortalecimiento del sistema de salud, reafirmando la importancia de la colaboración entre ambas compañías para impulsar operaciones logísticas eficientes, seguras y alineadas con estándares de clase mundial.



07

GESTIÓN DE PROVEEDORES

7.1 PAGO A PROVEEDORES

La política de pago a proveedores de la Sociedad no establece distinción entre proveedores críticos y no críticos, dado que la empresa mantiene un enfoque equitativo en el cumplimiento de sus compromisos comerciales. Este criterio se sustenta en la solidez financiera y capacidad de liquidez que posee Bodenor Flex Center S.A., lo que permite atender oportunamente las obligaciones contraídas con todos sus proveedores, sin establecer jerarquías en función de su criticidad. La compañía promueve activamente plazos de pago oportunos, procurando que las obligaciones sean atendidas en el menor tiempo posible, siempre que las facturas presentadas cumplan con los requisitos formales y documentales establecidos. Esta práctica refleja el compromiso de la empresa con la construcción de relaciones comerciales sólidas y de confianza, asegurando un flujo de trabajo continuo y eficiente.

Año 2025	Hasta 30 días	Entre 31 y 60 días	Mayor a 60 días
Nº Facturas pagadas	8.260	674	136
Monto Total en M\$	39.440.519	1.171.917	680.782
Nº de Proveedores	507	148	46

Año 2024	Hasta 30 días	Entre 31 y 60 días	Mayor a 60 días
Nº Facturas pagadas	7.586	1.393	540
Monto Total en M\$	34.973.230	4.364.981	329.877
Nº de Proveedores	449	254	93

La Compañía, al 31 de diciembre del 2025 no ha pagado intereses por mora y no cuenta con acuerdos inscritos en el Registro de Acuerdos con Plazo Excepcional de Pago que lleva el Ministerio de Economía.

BODENOR FLEX CENTER S.A. ES DISTINGUIDA COMO UNA DE LAS MEJORES EMPRESAS PAGADORAS DE CHILE

RECONOCIMIENTO POR BUENAS PRÁCTICAS DE PAGO A PROVEEDORES

Durante el ejercicio 2025, Bodenor Flex Center S.A. fue distinguida con el Sello Pago Oportuno Pymes, reconocimiento otorgado por la Bolsa de Productos, ASECH (Asociación de Emprendedores de Chile) y El Mercurio, que posiciona a la Compañía entre las mejores pagadoras del país en la categoría Transporte.

Este reconocimiento es resultado de un exhaustivo estudio que evaluó a más de 14.500 empresas y organismos públicos, considerando variables como el plazo efectivo de pago, la concentración de pagos, el volumen de facturas procesadas y la diversidad de proveedores. En este contexto, Bodenor Flexcenter destacó por la implementación de prácticas orientadas a fortalecer la cadena de pagos y apoyar activamente a las pequeñas y medianas empresas proveedoras.

REDUCCIÓN DEL PLAZO PROMEDIO DE PAGO

Uno de los principales hitos del período fue la reducción del plazo promedio de pago a proveedores, el cual disminuyó de 30 a 18 días en un período de doce meses, equivalente a una reducción del 40%. Esta mejora constituye un aporte significativo al flujo de caja y a la estabilidad financiera de los proveedores de la Compañía.

Este avance fue posible gracias a un compromiso transversal de las distintas áreas de Bodenor Flexcenter, junto con la implementación de medidas concretas tales como la digitalización de procesos administrativos, el monitoreo permanente del ciclo de pagos y una política de apoyo ágil y eficiente a proveedores.

CRECIMIENTO SOSTENIBLE Y RELACIÓN CON PROVEEDORES

El reconocimiento adquiere especial relevancia en un año marcado por el crecimiento de la Compañía, en el cual se dio inicio a la construcción del decimotercer Parque Logístico Centro Norte, ubicado en Quilicura, reafirmando que el desarrollo sostenible de Bodenor Flexcenter se sustenta en relaciones colaborativas y de largo plazo con su ecosistema de proveedores.

Este galardón refuerza el compromiso de la Compañía con un modelo de negocio responsable, que integra el crecimiento operacional con prácticas financieras sólidas y transparentes, contribuyendo al fortalecimiento del sector logístico y de bodegaje industrial, así como al desarrollo de las Pymes que forman parte de su cadena de valor.



7.2 EVALUACIÓN DE PROVEEDORES

En el marco de la ejecución de la política de contratación de proveedores, la Sociedad se encuentra fortaleciendo sus prácticas de evaluación en materias vinculadas a sostenibilidad, calidad del gobierno corporativo y gestión de riesgos. Estas acciones consideran tanto a proveedores y contratistas que prestan servicios asociados a la operación y mantención de las instalaciones arrendadas, como a aquellos vinculados al desarrollo y construcción de parques logísticos.

Durante el año 2025 se inició la implementación de lineamientos y criterios objetivos orientados a reforzar la relación con proveedores y contratistas. Se proyecta que, durante el próximo ejercicio, estos lineamientos permitan contar con información sistematizada respecto del número y porcentaje de proveedores evaluados, así como su participación en el total de contrataciones realizadas.



08

CUMPLIMIENTO LEGAL Y NORMATIVO

8.1 EN RELACIÓN A CLIENTE

Bodenor Flex Center S.A. cumple estrictamente con la normativa nacional vigente. En lo que respecta a un Programa de Cumplimiento que establezca medidas específicas para la prevención, corrección y detección de eventuales incumplimientos a la Ley del Consumidor N° 19.496, dicho programa aún no ha sido implementado.

Sin embargo, la Sociedad cuenta con procedimientos establecidos para la gestión y atención de consultas y reclamos de los consumidores, los cuales son administrados por el área comercial con el apoyo del área legal cuando corresponde. En cuanto a infracciones, a la fecha no se registran sanciones ejecutoriadas en contra de la empresa.

8.2 EN RELACIÓN CON SUS COLABORADORES

Se cuenta con procedimientos establecidos para la prevención y detección de posibles incumplimientos regulatorios relacionados con los derechos de los trabajadores. Estos protocolos forman parte integral de las políticas internas y son gestionados de manera conjunta por las áreas de Recursos Humanos y Asesoría Legal. Además, se llevan a cabo capacitaciones periódicas orientadas a garantizar el cumplimiento de la normativa laboral vigente, promoviendo un ambiente de trabajo respetuoso, seguro y alineado con los derechos laborales estipulados por la legislación nacional.

En cuanto a infracciones, la empresa no cuenta con sanciones ejecutoriadas a la fecha y no ha sido objeto de acciones de tutela laboral.

8.3 MEDIOAMBIENTAL

Bodenor Flexcenter a la fecha del período reportado, no registra sanciones ejecutoriadas ni multas en el Registro Público de Sanciones de la Superintendencia del Medio Ambiente, ni en organismos equivalentes en otras jurisdicciones. En atención a lo anterior, la entidad no ha debido desarrollar ni implementar programas de cumplimiento, planes de reparación por daño ambiental ni otras medidas correctivas relacionadas, por no haberse configurado incumplimientos a la normativa ambiental vigente. Este resultado refleja el compromiso permanente de la compañía con el cumplimiento de sus obligaciones ambientales y la prevención de riesgos asociados a sus operaciones.

8.4 LIBRE COMPETENCIA

Con el propósito de garantizar el cumplimiento de las normativas relacionadas con la libre competencia y de prevenir cualquier conducta irregular que pudiera afectar la integridad de la Compañía, ésta ha puesto a disposición de sus colaboradores, así como de terceros vinculados, un Canal de Denuncias.

Este mecanismo permite la comunicación de cualquier situación que pudiera constituir una vulneración al Modelo de Prevención de Delitos (MPD) o la posible comisión, ya sea real o potencial, de hechos constitutivos de delito.

El Canal asegura la protección de la identidad del denunciante, ofreciendo total confidencialidad y anonimato, promoviendo así un entorno de transparencia y ética organizacional.

Durante el ejercicio 2025, la Compañía no registró multas ni sanciones definitivas ni ejecutoriadas que afectaran su operación o reputación.

8.5 OTROS

La empresa cuenta con un Modelo de Prevención de Delitos (MPD), elaborado conforme a los lineamientos de la Ley N° 20.393, el cual forma parte integrante del Reglamento Interno de Orden, Higiene y Seguridad como un título específico del mismo, siendo aplicable a todos los colaboradores de la Sociedad. El MPD establece diversas directrices y procedimientos necesarios para dar cumplimiento a los requisitos legales, implementando un sistema consistente de prevención de los delitos contemplados en la Ley, mediante la gestión de distintas actividades de control orientadas a disminuir el riesgo asociado al incumplimiento normativo. La última actualización de este modelo se realizó en mayo de 2024, ocasión en que el Directorio de Bodenor Flex Center S.A. aprobó la incorporación de los aspectos relacionados con la Ley N° 21.565. A la fecha, la Sociedad no registra sanciones ejecutoriadas en el ámbito de aplicación de la Ley N° 20.393 ni de su normativa complementaria.

09 SOSTENIBILIDAD



En Bodenor Flexcenter entendemos la sostenibilidad como un eje transversal de nuestra gestión y estrategia de desarrollo. Durante el período, hemos trabajado en avanzar hacia un modelo de negocio responsable que incorpore criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) en cada una de nuestras operaciones. Nuestro compromiso se refleja en la búsqueda de eficiencia en el uso de recursos, la promoción de prácticas laborales justas y seguras, y la generación de valor compartido con nuestros colaboradores, clientes y comunidades. Asimismo, estamos evaluando iniciativas orientadas a reducir nuestra huella ambiental y fortalecer la transparencia en la gestión, con miras a consolidar una empresa más resiliente, competitiva y comprometida con el desarrollo sostenible del país.



Ambiental

- Eficiencia energética: Construcción de bodegas con **Certificación LEED** con gestión eficiente y tecnologizada en la operación.
- **Paneles solares** en los principales parques logísticos **100% energía** certificada fuentes limpias.
- **Huella de carbono:** Medición en 2025 y definición de metas de reducción de emisiones.



Gobernanza

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



Social

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

En Bodenor Flexcenter reafirmamos nuestro compromiso con la sostenibilidad, la comunidad, nuestros clientes y el futuro. La compañía opera con un suministro eléctrico proveniente en un 100% de fuentes de generación renovable, lo que refleja nuestra orientación hacia la eficiencia energética y el cuidado del medioambiente.

Durante el período, hemos mantenido el apoyo a instituciones educativas como Fundación Soymás, Fundación San Esteban Mártir y Fundación Impacto +, fortaleciendo nuestro vínculo con la comunidad y contribuyendo al desarrollo de iniciativas de alto impacto social. Asimismo, buscamos generar relaciones de valor con las instituciones y clientes que forman parte de nuestro ecosistema, entregando soluciones de infraestructura de calidad, junto con un acompañamiento estratégico orientado a largo plazo.

Gracias a estos esfuerzos, Bodenor Flexcenter se ha consolidado como uno de los principales actores del mercado de parques logísticos, ofreciendo a más de 100 empresas de clase mundial un entorno que combina altos estándares de calidad con un firme compromiso medioambiental.

3,4 MW¹
POTENCIA

CUBIERTAS CON
PANELES SOLARES

20%
ENERGÍA
AUTOABASTECIDA

Nota: 1. Actualmente la energía autoabastecida es un 3%, el funcionamiento del 100% de las plantas solares serán entregadas en primer trimestre 2026

RECONOCIMIENTO POR INNOVACIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

En diciembre de 2025, Bodenor Flex Center S.A. fue distinguida con el Premio "Energía Inteligente", otorgado por COPEC EMOAC, en reconocimiento a la implementación de un sistema de remarcación eléctrica de última generación en sus parques logísticos.

Esta solución tecnológica permite el monitoreo en tiempo real del consumo energético de cada bodega, fortaleciendo la eficiencia, la transparencia y la gestión energética de los clientes. El sistema se basa en tecnologías de digitalización y sensores inteligentes, entregando a los usuarios acceso a dashboards personalizados, reportes automáticos y un portal de autogestión, desde donde pueden revisar indicadores clave, notas de cobro y KPIs energéticos relevantes.

Actualmente, la plataforma de COPEC EMOAC cuenta con más de 7.000 puntos de medición operativos a nivel nacional, lo que permite un control preciso del flujo energético y apoya activamente los procesos de optimización de consumos y transición energética de las empresas usuarias de los parques logísticos de Bodenor Flexcenter.

Este reconocimiento destacó el compromiso de la Compañía con la eficiencia energética, la innovación aplicada a la operación y la entrega de un servicio integral a sus clientes, al facilitar una gestión descentralizada y eficiente de los consumos eléctricos y de los costos asociados dentro de sus recintos.

El premio "Energía Inteligente" reafirma la visión estratégica de sostenibilidad y excelencia operativa de Bodenor Flexcenter, avanzando en la implementación de soluciones tecnológicas que optimizan el uso de los recursos y contribuyen a una logística más responsable, eficiente y orientada al futuro.



LO QUE NOS MUEVE COMO BFC



ALINEARNOS A LOS
REQUERIMIENTOS DE
NUESTROS **CLIENTES**



SER **VERDES** (LÍDERES EN
ENERGÍAS RENOVABLES
Y **EFICIENCIA**
ENERGÉTICA)



SENTIDO **REAL** POR
LA COMUNIDAD



SER **ÉTICOS** Y
TRANSPARENTES EN
NUESTRO NEGOCIO



PREOCUPACIÓN POR
LAS NUEVAS
GENERACIONES Y
EDUCACIÓN DEL
FUTURO



SUMARNOS A
TENDECIAS
GLOBALES



Certificación LEED Gold en Parque Logístico Lo Boza 422

Durante el ejercicio 2025, Bodenor Flex Center S.A. obtuvo la certificación LEED Gold para el Parque Logístico Lo Boza 422, reconocimiento internacional que acredita el cumplimiento de altos estándares en sostenibilidad, eficiencia energética y calidad ambiental interior.

La certificación destacó una serie de desempeños ambientales relevantes, entre los que se incluyen un ahorro energético del 71%, una reducción del consumo de agua interior del 59,3%, así como una disminución significativa del potencial de calentamiento global asociado a la estructura y envoltente del edificio.

Energía Renovable y Eficiencia Operacional

En línea con su estrategia de sostenibilidad, Bodenor Flexcenter implementó una planta solar fotovoltaica en la cubierta de una de las naves del parque, con una potencia instalada de 400 kWp. La instalación ocupa aproximadamente 4.000 m², equivalentes al 10% de la superficie del techo de la nave, correspondiente al espacio efectivo utilizado por los paneles. Esta iniciativa permite generar más de 600.000 kWh anuales de energía limpia y renovable, contribuyendo a la reducción de emisiones y al uso eficiente de los recursos energéticos.

Compromiso Ambiental de Largo Plazo

La obtención de la certificación LEED Gold en Lo Boza 422 refuerza la visión de Bodenor Flexcenter de incorporar prácticas ambientales responsables en el diseño, construcción y operación de sus parques logísticos, promoviendo estándares elevados de eficiencia, sostenibilidad y calidad ambiental en toda su operación.



Proyecto Fotovoltaico BFC

El desarrollo de proyectos fotovoltaicos constituye una iniciativa orientada al fortalecimiento de la gestión ambiental y a la eficiencia energética de las operaciones. En este contexto, se contempla la implementación de 8 plantas solares distribuidas, con una capacidad instalada total de 3 MWp, ubicadas en Parque Logístico Los Alerces, Parque Logístico ENEA (Fase 1 y Fase 2) y Lo Boza, integradas a distintas naves industriales mediante sistemas de montaje de última tecnología, diseñados para evitar perforaciones en las cubiertas y resguardar la integridad de las techumbres.

El proyecto considera el uso de más de 30.000 m² de techumbres, permitiendo la autogeneración de cerca del 20% del consumo energético de las operaciones, lo que contribuye de manera directa a la reducción de costos energéticos y de la huella ambiental.

En relación con la información de sostenibilidad presentada en la presente memoria, la Sociedad informa que, en el contexto de la implementación gradual de las disposiciones contenidas en la NCG N° 519 de la Comisión para el Mercado Financiero, al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 no ha sometido dicha información a un proceso de aseguramiento externo independiente. No obstante, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluación e implementación de los procedimientos necesarios para dar cumplimiento a estas exigencias regulatorias en los próximos ejercicios, considerando las mejores prácticas y estándares internacionales, incluyendo NIIF S1 y NIIF S2.



Gestión Hídrica y Energética

Indicadores clave de gestión 2025

27.063 MWh

Consumo energético

Mwh BFC (1)
m3 de agua

CONSUMOS ENERGETICOS E HIDRICOS BFC

	2023	2004	2025
Mwh BFC (1)	23.379	28.426	27.063
m3 de agua	180.815	214.970	225.350

512 MWh

Generación solar en instalaciones

Energía Solar
tCO2 evitadas por generación solar (3)
% energía renovable certificada (2)

MWH SOLAR GENERADOR /CONSUMO ELÉCTRICO TOTAL

	2023	2004	2025
Energía Solar	0	301	512
tCO2 evitadas por generación solar (3)	0	61	114
% energía renovable certificada (2)	100%	100%	100%

114 tCOfe

Emissiones evitadas por generación solar

100%

Consumo eléctrico con certificación renovable

Kwh/m2
m3/m2
Superficie Total
Superficie Medida

INTENSIDAD ENERGETICA E HIDRICA POR M2

	2023	2004	2025
Kwh/m2	29,981	30,474	30,933
m3/m2	0,28	0,29	0,29
Superficie Total	779.783	876.144	874.915
Superficie Medida	650.460	738.427	778.427

778.427 m2

Superficie con cobertura de medición

Durante el período 2023-2025, el portafolio de Bodenor Flexcenter presenta un incremento gradual en los consumos totales de energía y agua, explicado principalmente por el aumento de superficie operativa y mayor cobertura de medición en los activos.

A pesar de lo anterior, las intensidades energéticas e hídricas por m2 se han mantenido relativamente estables, reflejando una gestión eficiente del consumo en relación con el crecimiento del portafolio.

En materia energética, la compañía ha avanzado en la incorporación progresiva de generación solar en sus instalaciones, alcanzando 512 MWh generados en 2025, lo que permite evitar aproximadamente 114 tCOfe anuales.

Durante el año 2025, se materializó la construcción de 8 plantas solares adicionales, las cuales inician su operación en el primer trimestre 2026.

Notas

(1) SASB - IF-RE-130a.1a

Consumo total de energía del portafolio (MWh)

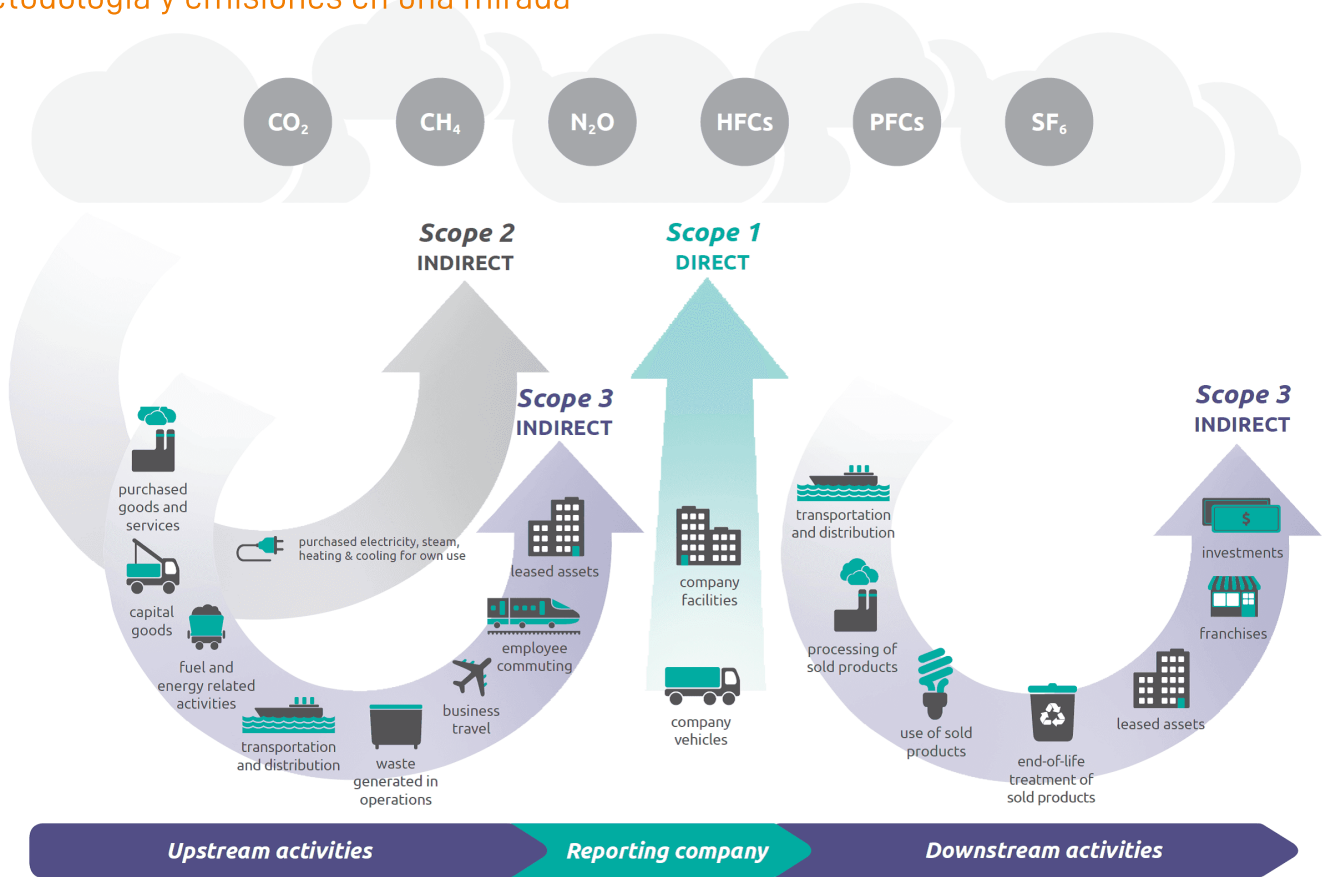
(2) SASB - IF-RE-130a.2c

% energía renovable del consumo total

(3) Sistema Eléctrico Nacional (SEN) - Factor calculado como promedio del año

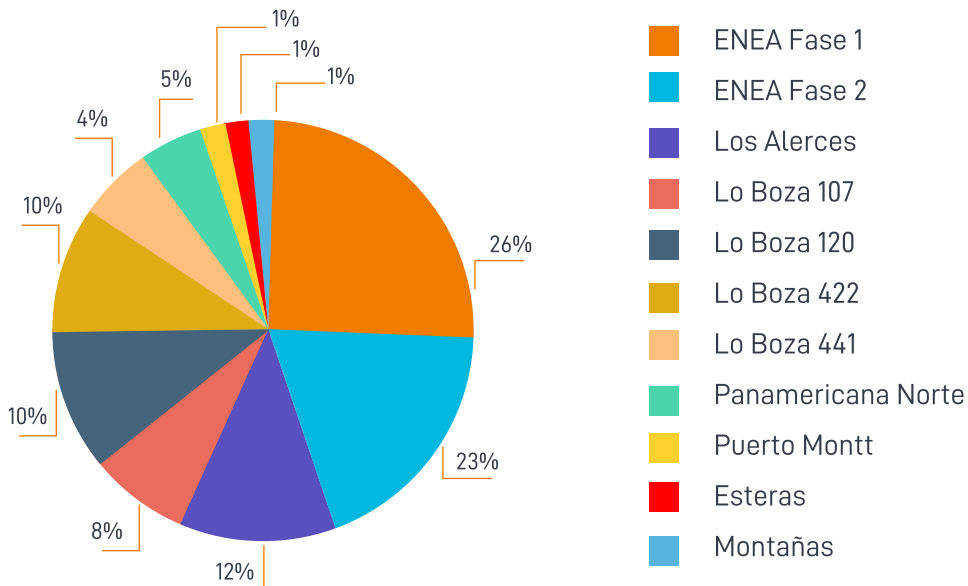
INFORME DE RESULTADOS HUELLA DE CARBONO CORPORATIVA.

Metodología y emisiones en una mirada



Ejemplo de herramienta de recolección de datos. Fuente: GHG Protocol

EMISIONES GLOBALES POR CENTRO



HUELLA DE CARBONO

Informe de resultados Huella de Carbono Corporativa 2024.



Datos expresados en toneladas de CO2eq

CENTRO	Alcance 1	Alcance 2	Alcance 3	TonCo2Eq	KgCo2Eq x m2	TOTAL BRUTO
				TOTAL NETO	Intensidad	
ENEA Fase 1	41	0	490,3	531,3	3,24	1648,6
ENEA Fase 2	24,9	0	436,8	461,7	2,40	2578,6
Los Alerces	17,7	0	225,2	242,9	3,37	847,1
Lo Boza 107	13,1	0	156,3	169,4	5,96	632,4
Lo Boza 120	26,8	0	183,4	210,2	1,95	1098,7
Lo Boza 422	68,5	0	140,7	209,2	4,68	784,8
Lo Boza 441	10,5	0	74,9	85,4	0,68	578,8
Panamericana Norte	2,00	0	106,5	108,5	3,66	244,6
Bio bio	0,00	0	0,0	0,0		0,0
Puerto Montt	2,3	0	20,6	22,9	5,89	28,5
Las Esteras	2,4	0	3,3	5,7	0,10	5,7
La Montaña	1,2	0	6,4	7,6	0,29	7,6
Total	210,4	0	1844,4	2054,8	2,38	8455,3
% del Total	10%	0%	90%	24%		100%
LB422 Obra	2	-	3.805	3.807	0,03	3808,4

Factor Mwh **0,2421** tonCo2 por Mwh

BFC Alcance 2

CENTRO	Mwh	tCo2Eq	%
ENEA Fase 1	360	87	1,0%
ENEA Fase 2	358	87	1,0%
Los Alerces	123	30	0,4%
Lo Boza 107	19	5	0,1%
Lo Boza 120	41	10	0,1%
Lo Boza 422	187	45	0,5%
Lo Boza 441	137	33	0,4%
Panamericana Norte	33	8	0,1%
Bio bio	-	-	0,0%
Puerto Montt	23	6	0,1%
Las Esteras	-	-	0,0%
La Montaña	-	-	0,0%
Total	1.281	310	3,7%
LB422 Obra	7	2	0,0%

Clientes Alcance 3

CENTRO	Mwh	tCo2Eq	%
ENEA Fase 1	4.255	1.030	12,2%
ENEA Fase 2	8.386	2.030	24,0%
Los Alerces	2.373	574	6,8%
Lo Boza 107	1.894	458	5,4%
Lo Boza 120	3.629	879	10,4%
Lo Boza 422	2.190	530	6,3%
Lo Boza 441	1.901	460	5,4%
Panamericana Norte	529	128	1,5%
Bio bio	24	6	0,1%
Puerto Montt	-	-	0,1%
Las Esteras	-	-	0,0%
La Montaña	-	-	0,0%
Total	25.181	6.096	72,1%
LB422 Obra	-	-	0,0%

El **76%** de la huella está compensada a través del uso de energía renovable certificada.

10

HECHOS ESENCIALES

2025

Durante el ejercicio 2025, Bodenor Flex Center S.A. informó oportunamente a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) diversos hechos esenciales, en cumplimiento de la normativa vigente, los cuales dicen relación principalmente con decisiones relevantes de financiamiento y distribución de resultados, y que resultaron significativos para la marcha de la Compañía y sus accionistas.

- Con fecha 3 de septiembre de 2025, la Sociedad informó la emisión y colocación de bonos Serie A por un monto total de 1.500.000 UF, con vencimiento al año 2032. Los recursos obtenidos fueron destinados principalmente al refinanciamiento de pasivos financieros y al financiamiento de proyectos de inversión, destacando el desarrollo del Parque Logístico Centro Norte, lo que permitió fortalecer la estructura financiera y apoyar la estrategia de crecimiento de largo plazo de la Compañía.
- Con fecha 8 de septiembre de 2025, el Directorio de Bodenor Flex Center S.A. acordó el reparto de un dividendo provisorio con cargo a las utilidades del ejercicio 2025, por un monto de \$70.645 por acción, el cual fue pagado a los accionistas a partir del 29 de septiembre de 2025, reflejando los positivos resultados financieros obtenidos durante el período.
- Con fecha 17 de noviembre de 2025, el Directorio acordó el reparto de un dividendo provisorio adicional, también con cargo a las utilidades del ejercicio 2025, por un monto de \$70.930 por acción, cuyo pago se efectuó durante el mes de diciembre de 2025, reafirmando el compromiso de la Compañía con la creación de valor para sus accionistas y una adecuada política de distribución de resultados.

2024

Durante el año 2024, Bodenor Flex Center S.A. no se encontraba inscrita en la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), por lo que no correspondió informar formalmente hechos esenciales a dicho organismo ni a las bolsas de valores. No obstante, se dejaron registradas dos situaciones relevantes en los estados financieros correspondientes a dicho ejercicio.

- Con fecha 13 de diciembre de 2024, la Sociedad firmó extensión de plazo por los contratos N° 138269421 por UF355.000 y N° 138277200 por 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 celebró contrato de arrendamiento entre la Sociedad y el Banco Crédito e Inversiones por el inmueble denominado Lote Dos b "Fundo El Carmen" ubicado en la comuna de Quilicura, que inicialmente fue comprado el 22 de marzo de 2024 a la empresa Compañía Cervecerías Unidas S.A. Se acuerdan 180 cuotas de arrendamiento por un total de UF 1.355.000 a una tasa de interés anual del 3.98%.



11

COMENTARIOS DE ACCIONISTAS Y COMITÉ DE DIRECTORES

En el transcurso del ejercicio 2025, no se recibieron observaciones ni proposiciones vinculadas con la marcha de los negocios sociales por parte de los accionistas ni del Comité de Directores de Bodenor Flex Center S.A.



12 ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de la Compañía están disponibles en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero, www.cmfchile.cl, y en www.bodenorflexcenter.cl

LINK

<https://www.cmfchile.cl/institucional/mercados/entidad.php?mercado=V&rut=99593200&grupo=&tipoentidad=RVEMI&row=AAAwy2ACTAAACiuAAb&vig=VI&control=svs&pestanía=3>

<https://bodenorflexcenter.cl/informacion-corporativa/>



BODENOR FLEXCENTER[®] PARQUES LOGÍSTICOS



Seguridad



Flexibilidad



Servicios



Conectividad



Innovación



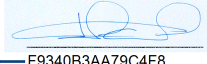


Soporte

 Av. Boulevard Poniente N°1313, Enea Poniente, Pudahuel, Santiago  +56 22530 8000

 www.bodenorflexcenter.cl

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**BODENOR FLEX CENTER S.A.****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

Los directores y gerente general de **Bodenor Flex Center S.A** que suscriben la presente declaración, declaran bajo juramento hacerse responsables sobre la veracidad de toda la información contenida en la memoria anual de Bodenor Flex Center S.A, referida al 31 de diciembre de 2025, en conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley del Mercado de Valores N° 18.045 y en la Sección II de la Norma de Carácter General N°30 de la Comisión para el Mercado Financiero, por la que asumen la responsabilidad correspondiente.

Nombre	Cargo	RUT	Firma
Fernando Raúl Ureta Rojas	Gerente General	13.891.965-K	DocuSigned by: <i>Fernando Ureta Rojas</i> 8E62F08DE4C1421...
Juan Pablo Grez Prado	Director	7.003.816-1	DocuSigned by:  F9340B3AA79C4F8...
Gonzalo Picó Cardone	Director	8.533.743-2	Firmado por: <i>Gonzalo Picó Cardone</i> 9FE2AD0B62D844D...
Giancarlo Fantoni Salas	Director	6.691.317-1	DocuSigned by: <i>Giancarlo Fantoni Salas</i> F5B3720EDDD24F4...
Enrique Ovalle Puelma	Director	7.055.630-8	DocuSigned by:  3048A07AE2F042E...
Mónica Schmutzer Von Oldershausen	Director	6.321.690-9	Firmado por: <i>Mónica Schmutzer Von Oldershausen</i> 7E22176E0D8944E...
Francisco Herrera Fernández	Director	7.035.775-5	DocuSigned by:  35BB0896DB2A4F6...