

BODENOR FLEXCENTER S.A.

Estados Financieros Intermedios

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y el ejercicio
terminado al 31 de diciembre 2025 (auditado)

Contenido:

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

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
AL 31 DE MARZO DE 2026 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (AUDITADO)
(Cifras en miles de pesos chileno - M\$)

	Nota N°	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	29.108.791	30.060.403
Otros activos no financieros corrientes	9	1.201.282	450.756
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	10	4.742.661	5.554.723
Activos por impuestos corrientes, corrientes	11 a)	<u>4.789.348</u>	<u>3.825.471</u>
Activos corrientes totales		<u>39.842.082</u>	<u>39.891.353</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar no corrientes	10 c)	741.537	710.296
Otros activos financieros, no corrientes	12	195.741	116.682
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	419.493	270.096
Propiedades, planta y equipo	14	19.047.813	14.105.930
Propiedad de inversión	15	957.571.955	954.837.801
Activos por derecho de uso	16	10.766.684	10.863.356
Activos por impuestos diferidos	11 c)	<u>34.804.367</u>	<u>35.495.183</u>
Total de activos no corrientes		<u>1.023.547.590</u>	<u>1.016.399.344</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>1.063.389.672</u>	<u>1.056.290.697</u>

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

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
AL 31 DE MARZO DE 2026 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (AUDITADO)
(Cifras en miles de pesos chileno - M\$)

	Nota N°	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros corrientes	18	17.820.684	18.188.041
Pasivos por arrendamientos corrientes	16	318.654	313.806
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	9.079.032	5.781.915
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	20	11.813.588	11.938.252
Otras provisiones a corto plazo	21	3.235.234	3.235.234
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	11 b)	8.532.204	6.828.155
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	22	412.480	1.131.118
Pasivos corrientes totales		51.211.876	47.416.521
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros no corrientes	18	267.026.423	269.468.174
Pasivos por arrendamientos no corrientes	16	11.260.956	11.309.732
Pasivo por impuestos diferidos	11 d)	233.525.180	232.109.420
Otros pasivos no financieros no corrientes	23	5.563.309	5.510.462
Total de pasivos no corrientes		517.375.868	518.397.788
Total de pasivos		568.587.744	565.814.309
PATRIMONIO			
Capital emitido y pagado	24	261.959.640	261.959.640
Ganancias (pérdidas) acumuladas	24	234.763.572	230.343.199
Otras reservas	24	(1.921.284)	(1.826.451)
Patrimonio total		494.801.928	490.476.388
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		1.063.389.672	1.056.290.697

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

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN
POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2026 Y 2025 (NO
AUDITADOS)

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

		01.01.2026	01.01.2025
	Nota	31.03.2026	31.03.2025
	N°	M\$	M\$
Estado de resultados			
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	25	18.054.908	17.628.111
Costo de ventas	26	<u>(2.291.344)</u>	<u>(2.554.924)</u>
Ganancia Bruta		15.763.564	15.073.187
Otros Ingresos	31	2.746.208	10.416.515
Gastos de administración	27	(1.171.077)	(1.141.011)
Otros gastos, por función		-	-
Ingresos financieros	28	364.663	167.298
Costos financieros	29	(2.715.280)	(2.573.463)
Resultados por unidades de reajuste	30	(791.944)	(2.288.505)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		14.196.134	19.654.021
Gasto por impuestos a las ganancias	11 e)	<u>(3.823.121)</u>	<u>(4.909.148)</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		10.373.013	14.744.873
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida)		<u>10.373.013</u>	<u>14.744.873</u>
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		-	-
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia (pérdida)		<u>10.373.013</u>	<u>14.744.873</u>
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		123,72	175,87
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica		<u>123,72</u>	<u>175,87</u>
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		-	-
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas		-	-

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

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2026 Y 2025 (NO
AUDITADOS)

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

Estado del resultado integral	Nota N°	01.01.2026 31.03.2026	01.01.2025 31.03.2025
Ganancia (pérdida)		10.373.013	14.744.873
Otro resultado integral			
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo, antes de impuestos			
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de patrimonio	24	(107.329)	(850.687)
Total otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del periodo, antes de impuestos		<u>(107.329)</u>	<u>(850.687)</u>
Impuestos a las ganancias relativos a componentes de otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del periodo			
Impuesto a las ganancias relacionados con coberturas de inversiones en instrumentos de patrimonio de otro resultado integral	24	12.496	212.457
Total otro resultado integral		<u>(94.833)</u>	<u>(638.230)</u>
Resultado integral total		<u>10.278.180</u>	<u>14.106.643</u>

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

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2026 Y 2025 (NO AUDITADO) Y POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (AUDITADO)

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

	Capital emitido M\$	Reservas de cobertura de flujo de efectivo M\$	Otras reservas M\$	Total otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
Patrimonio previamente reportado 01.01.2026	261.959.640	(1.826.451)	-	(1.826.451)	230.343.199	490.476.388
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-
Patrimonio al comienzo del periodo	261.959.640	(1.826.451)	-	(1.826.451)	230.343.199	490.476.388
Cambios en el Patrimonio						
Resultado Integral						
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	10.373.013	10.373.013
Otro resultado integral	-	(94.833)	-	(94.833)	-	(94.833)
Resultado integral	-	(94.833)	-	(94.833)	10.373.013	10.278.180
Emisión de Patrimonio						
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	(5.952.640)	(5.952.640)
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	-	-	(5.952.640)	(5.952.640)
Patrimonio al final del periodo 31.03.2026	261.959.640	(1.921.284)	-	(1.921.284)	234.763.572	494.801.928

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

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2026 Y 2025 (NO AUDITADO) Y POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (AUDITADO)

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

	Capital emitido M\$	Reservas de cobertura de flujo de efectivo M\$	Otras reservas M\$	Total otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
Patrimonio previamente reportado 01.01.2025	261.959.640	(1.655.663)	-	(1.655.663)	173.118.095	433.422.072
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-
Patrimonio al comienzo del periodo	261.959.640	(1.655.663)	-	(1.655.663)	173.118.095	433.422.072
Cambios en el Patrimonio						
Resultado Integral						
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	14.744.873	14.744.873
Otro resultado integral	-	(638.230)	-	(638.230)	-	(638.230)
Resultado integral	-	(638.230)	-	(638.230)	14.744.873	14.106.643
Emisión de Patrimonio						
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	(5.826.880)	(5.826.880)
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	-	-	(5.826.880)	(5.826.880)
Patrimonio al final del periodo 31.03.2025	261.959.640	(2.293.893)	-	(2.293.893)	182.036.088	441.701.835

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

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2026 Y 2025 (NO AUDITADO) Y POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (AUDITADO)

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

	Capital emitido M\$	Reservas de cobertura de flujo de efectivo M\$	Otras reservas M\$	Total otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
Patrimonio previamente reportado 01.01.2025	261.959.640	(1.655.663)	-	(1.655.663)	173.118.095	433.422.072
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-
Patrimonio al comienzo del periodo	261.959.640	(1.655.663)	-	(1.655.663)	173.118.095	433.422.072
Cambios en el Patrimonio						
Resultado Integral						
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	93.479.616	93.479.616
Otro resultado integral	-	(170.788)	-	(170.788)	-	(170.788)
Resultado integral	-	(170.788)	-	(170.788)	93.479.616	93.308.828
Emisión de Patrimonio						
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	(36.254.512)	(36.254.512)
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	-	-	(36.254.512)	(36.254.512)
Patrimonio al final del periodo 31.12.2025	261.959.640	(1.826.451)	-	(1.826.451)	230.343.199	490.476.388

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

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE FLUJOS DE EFECTIVO, METODO DIRECTO
 POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2026 Y 2025 (NO
 AUDITADOS)
 (Cifras en miles de pesos chilenos M\$)

	Nota N°	01.01.2026 31.03.2026	01.01.2025 31.03.2025
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		26.462.937	25.013.998
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(2.406.246)	(5.197.412)
Pagos a y por cuenta de los empleados	26 - 27	(1.702.280)	(1.550.518)
Intereses recibidos	28	364.663	167.298
Otros cobros por actividades de operación		59.272	-
Otros pagos por actividades de operación		(4.187.946)	(3.697.748)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) operaciones		18.590.400	14.735.618
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		18.590.400	14.735.618
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		-	-
Compras de propiedades, planta y equipo	14	(6.827.286)	(2.431.370)
Compras de intangibles	13	(149.397)	-
Compras de otros activos a largo plazo	15	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(6.976.683)	(2.431.370)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de la emisión de acciones	24	-	-
Importes procedentes de préstamos	18	54.437	19.192.205
Préstamos de entidades relacionadas	20	-	-
Reembolsos de préstamos	18	(4.994.925)	(13.627.927)
Pagos de pasivos por arrendamientos	16	(222.276)	(215.485)
Dividendos pagados	24	(5.952.640)	(5.826.880)
Intereses pagados	18	(1.403.148)	(161.221)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(46.777)	(231.275)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(12.565.329)	(870.583)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(951.612)	11.433.665
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(951.612)	11.433.665
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	8	30.060.403	5.980.257
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	8	29.108.791	17.413.922

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

ÍNDICE

NOTA 1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD	1
NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS	3
NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	17
NOTA 4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTO.....	17
NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.....	18
NOTA 6. CAMBIOS CONTABLES.....	21
NOTA 7. RECLASIFICACIONES	21
NOTA 8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.....	22
NOTA 9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES	24
NOTA 10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	24
NOTA 11. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS	29
NOTA 12. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES	31
NOTA 13. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA	32
NOTA 14. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	32
NOTA 15. PROPIEDAD DE INVERSIÓN	334
NOTA 16. ACTIVOS POR DERECHO DE USO Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	36
NOTA 17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	39
NOTA 18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	42
NOTA 19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	44
NOTA 20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS	47
NOTA 21. OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO.....	49
NOTA 22. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.....	50
NOTA 23. OTROS PASIVOS NO FINANCIERO NO CORRIENTES	50
NOTA 24. INFORMACION A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO.....	51
NOTA 25. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	53
NOTA 26. COSTO DE VENTAS.....	53
NOTA 27. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	54
NOTA 28. INGRESOS FINANCIEROS	545
NOTA 29. COSTOS FINANCIEROS	55
NOTA 30. RESULTADOS POR UNIDADES DE REAJUSTE	56
NOTA 31. OTROS INGRESOS	56
NOTA 32. JUICIOS, CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	567
NOTA 33. DETERMINACION DEL VALOR RAZONABLE	589
NOTA 34. MEDIO AMBIENTE.....	61
NOTA 35. HECHOS RELEVANTES.....	62
NOTA 36. HECHOS POSTERIORES.....	62
NOTA 37. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	62

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

NOTA 1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La estructura accionaria al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	31.03.2026		31.12.2025	
	N°	%	N°	%
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	58.688	70%	58.688	70%
Bodegas del Norte	10.480	12,5%	10.480	12,5%
Nueva Inversiones Santiago SpA	12.576	15%	12.576	15%
BBS Investment S.A.	1.048	1,25%	1.048	1,25%
Asesoría e Inversiones Panamericana Norte	1.048	1,25%	1.048	1,25%
Total	83.840	100%	83.840	100%

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

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

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

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

Distribución	31.03.2026	31.12.2025
Plana ejecutiva	5	6
Fuerza comercial	1	1
Otros colaboradores	147	147
Totales	153	154

Estos estados financieros intermedios, reflejan la situación financiera de Bodenor Flexcenter S.A. al 31 de marzo de 2026, los cuales fueron aprobados en sesión extraordinaria de Directorio de fecha 25 de mayo de 2026.

Los estados financieros intermedios, correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, fueron aprobados en sesión ordinaria de Directorio de fecha 18 de marzo de 2026.

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

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

2.1 Periodo contable y bases de preparación

Los estados financieros intermedios cubren los siguientes periodos o ejercicios:

- Estados de Situación Financiera Clasificados, terminados al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025.
- Estados de Cambios en el Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo bajo el Método Directo, terminados al 31 de marzo de 2026 y 2025.
- Estados de Resultados por Función y Estados Integrales por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2026 y 2025.

Los estados financieros intermedios de Bodenor Flexcenter S.A. al 31 de marzo de 2026, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

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

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

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

2.2 Moneda funcional y de presentación

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

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

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

a. Conversión de saldos en moneda extranjera

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

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

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

	31.03.2026	31.12.2025
	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	39.841,72	39.727,96
Dólar estadounidense	927,46	907,13

2.3 Clasificación de Activos y Pasivos

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

Activos

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

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

Pasivos

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

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

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

2.4 Compensación de saldos y transacciones

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

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

2.5 Propiedades, planta y equipo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6 Propiedad de Inversión

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

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

- (a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad;
- (b) el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

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

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

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

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

De acuerdo, a lo establecido por el Directorio en sesión de fecha 27 de octubre de 2021, el criterio utilizado para el modelo del valor razonable, se basa en la menor valorización efectuada por dos tasadores independientes, al cierre de cada ejercicio. A partir del año 2026, para los trimestres en que no se cuenta con tasación de perito externo, el valor razonable se determina como el menor valor entre la tasación externa seleccionada en el último proceso de valoración y el resultado del modelo de valoración interno.

Al 31 de marzo de 2026 los tasadores son Transsa Consultores Inmobiliarios SpA y Asesorías Profesionales Gea Tasaciones Limitada.

Al 31 de diciembre de 2025 los tasadores son Tinsa Chile S.A. y Asesorías Profesionales Gea Tasaciones Limitada.

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

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

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

Si bien los informes de tasación son de fecha septiembre 2025, estos fueron actualizados por los tasadores al 31 de diciembre de 2025, sin cambios a los valores tasados e informados.

2.7 Activos intangibles distintos de la plusvalía

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

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

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

Un activo intangible se reconocerá si, y sólo si:

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

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

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

2.8 Arrendamientos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Medición inicial del activo por derecho de uso

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

El costo del activo por derecho de uso comprenderá:

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

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

d) Medición inicial del pasivo por arrendamiento

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

Los contratos por arrendamientos donde la sociedad actúa como arrendador son los siguientes:

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

Cada pago de arrendamiento se reconoce en el pasivo y costo financiero, cargando posteriormente los intereses sobre base compuesta al resultado del ejercicio durante el periodo de arrendamiento.

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

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

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

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

2.9 Instrumentos financieros

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

2.9.1 Activos financieros

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

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

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

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

Activos financieros medidos a costo amortizado

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

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

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

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

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

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

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

- a) el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y

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

- b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados

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

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

2.9.2 Pasivos financieros

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

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

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

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

2.9.3 Jerarquías del valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene contratos de derivados de moneda extranjera, los cuales fueron clasificados dentro de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes, respectivamente y se contabilizan a su valor razonable dentro del estado de situación financiera (Nota 17 d). La Jerarquía que se ha asignado a este instrumento financiero, es de nivel 3 (Nota 33).

2.9.4 Instrumentos financieros derivados como cobertura

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

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

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

2.10 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.11 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.11.1 Estado de flujos de efectivo

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

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

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

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

2.12 Otros pasivos financieros

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

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

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

2.13 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

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

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

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

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

2.14 Provisiones

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

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

2.15 Provisiones por beneficios a los empleados

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

a) Provisión de vacaciones del personal

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

Este beneficio es registrado a su valor nominal.

b) Provisión bono de gestión

Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha registrado planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes por M\$241.308 y M\$933.328 respectivamente (ver nota 22).

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

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

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

2.16 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

2.17 Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

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

2.18 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

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

2.19 Nuevos pronunciamientos contables.

a) Nuevos pronunciamientos contables con entrada en vigor durante el período 2026

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p>IFRS 7 “Instrumentos financieros - Información a revelar”. El IASB publicó enmiendas para mejorar la información a revelar sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza (por ejemplo, contratos de energía renovable), incorporando requerimientos específicos de disclosure.</p>	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026. Se permite aplicación anticipada.
<p>IFRS 9 “Instrumentos financieros”. El IASB publicó enmiendas que incluyen: (i) ajustes al test SPPI, (ii) tratamiento de instrumentos con características ESG, (iii) clarificaciones sobre baja en cuentas de pasivos financieros (incluyendo pagos electrónicos) y (iv) aspectos relacionados con contratos de electricidad dependientes de la naturaleza.</p>	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026. Se permite aplicación anticipada.
<p>Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11 (incluye modificaciones a IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, entre otras). Corresponde a ajustes menores de consistencia, aclaraciones y mejoras editoriales.</p>	Julio de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.

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

b) Nuevos pronunciamientos contables emitidos, aún no vigentes

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p><u>IFRS 18 “Presentación e información a revelar en los Estados Financieros”</u>, derogando a NIC 1.</p> <p>Mejora la utilidad de la información presentada y revelada en los estados financieros, en tres principales ámbitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mejora la comparabilidad del estado de resultados - Mayor transparencia de las mediciones del rendimiento definidas por la gestión - Agrupación más útil de la información de los estados financieros 	Abril de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
<p><u>IFRS 19 “Divulgación de Información de Filiales sin responsabilidad pública”</u>.</p> <p>Esta nueva Norma pretende simplificar y reducir el costo del reporte financiero de las filiales, manteniendo al mismo tiempo la utilidad de sus estados financieros.</p>	Mayo de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
<p><u>IFRS 19 “Divulgación de Información de Filiales sin responsabilidad pública”</u>.</p>	Agosto de 2025	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada

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

Complementa las normas de IFRS 19

Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28

Estados Financieros Consolidados - Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto

Fecha efectiva diferida
indefinidamente.

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

NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

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

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

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

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

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

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

NOTA 4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTO

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2026 y 2025, la Sociedad considera que tiene un único segmento operativo, el de los ingresos por arriendo. Este segmento corresponde al arrendamiento de aquellos activos clasificados como propiedades de inversión, según el siguiente detalle:

	01.01.2026 al 31.03.2026			01.01.2025 al 31.03.2025		
	Región Metropolitana	Región del Bío-Bío y Puerto Montt	Total	Región Metropolitana	Región del Bío-Bío y Puerto Montt	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Arriendos	17.559.686	343.443	17.903.129	16.497.460	332.461	16.829.921
Totales	17.559.686	343.443	17.903.129	16.497.460	332.461	16.829.921

Cabe señalar, que al 31 de marzo de 2026 y 2025 no existen deudores por venta que representen el 10% de la totalidad de los ingresos por concepto de arriendo.

NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

5.1 Riesgos de mercado

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

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

BODENOR FLEXCENTER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

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

5.2 Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

5.2.1 Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

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

5.2.2 Riesgo Operacional

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

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

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

La Sociedad cuenta con un Oficial de Cumplimiento designado por el Directorio, responsable de supervisar y monitorear el Programa de Cumplimiento y el Modelo de Prevención de Delitos. Entre sus principales funciones se encuentran la revisión periódica de los riesgos y controles asociados, la promoción de mejoras a las políticas y procedimientos de cumplimiento, el apoyo a las actividades de capacitación, la coordinación de investigaciones internas y la emisión de reportes periódicos a la Administración y al Directorio. La existencia de este cargo no exime al Directorio, la Administración ni a las distintas áreas de la Sociedad de sus responsabilidades en materia de cumplimiento normativo y control interno.

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

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

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

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

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

NOTA 6. CAMBIOS CONTABLES

Al 31 de marzo de 2026, no se han efectuado cambios en los criterios contables, en comparación con el periodo anterior.

NOTA 7. RECLASIFICACIONES

Al 31 de marzo de 2026 no se han realizado reclasificaciones que tengan efectos en los saldos auditados del ejercicio 2025.

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

NOTA 8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	31.03.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Cuentas corrientes bancarias	840.010	646.047
Fondos mutuos a)	<u>28.268.781</u>	<u>29.414.356</u>
Totales	<u>29.108.791</u>	<u>30.060.403</u>

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

	31.03.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Tipo de moneda		
Peso Chileno	29.108.791	30.060.403
Dólar	-	-
Totales	<u>29.108.791</u>	<u>30.060.403</u>

a) Fondos Mutuos

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

Al 31 de marzo de 2026, el detalle de los fondos mutuos es el siguiente:

Institución	Fondo	Cuotas	Valor Cuota	31.03.2026
				M\$
Banco Santander	Money Market-Corporativa	782.034,8861	1.534,63	1.200.134
Banco Santander	Money Market - Inversionista	1.758,2597	6.666,3678	11.721
Banco de Chile	Capital Financiero Serie A	2.746.502,0533	1.408,2241	3.867.690
Banco de Estado	Fondo Solvente Serie Empresarial	197.989,5564	1.740,819	344.664
Banco de Estado	Fondo Proteccion Serie I	5.909.130,1879	1.849,2484	10.927.450
Banco Itau	Fondo Mutuo Itau Select Serie F5	1.684.907,1676	2.582,3888	4.351.085
Banco BCI	FM BCI Competitivo Serie E	60.105,8913	125.878,4536	<u>7.566.037</u>
	Total			<u>28.268.781</u>

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

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

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

La siguiente tabla detalla los cambios en los pasivos que se originan de actividades de financiamiento de la Sociedad, incluyendo aquellos cambios que representan flujos de efectivo y cambios que no representan flujos de efectivo al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025. Los pasivos que se originan de actividades de financiamiento corresponden principalmente a préstamos bancarios y obligaciones en leasing.

Concepto	Saldo inicial 01.01.2026 M\$	Flujos de efectivo de financiamiento				Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo final 31.03.2026 M\$
		Nuevos préstamos M\$	Impuesto timbre y estampillas M\$	Pagos de préstamos M\$	Total M\$	Intereses pagados M\$	Unidad de reajuste M\$	Intereses devengados M\$	Otros M\$	
Préstamos que devengan intereses (1)	287.656.215	54.437	-	(4.994.925)	(4.940.488)	(1.004.466) (*)	745.139	2.344.424	46.283	284.847.107

(*) Por el período de enero a marzo 2026 se reconocen de forma directa en resultados del ejercicio, como intereses financieros, las siguientes operaciones de crédito (Ver Nota 29):

- Intereses del préstamo con Banco Estado operación N°27282399 por M\$73.080.
- Intereses del préstamo con Banco Estado por M\$8.281.

Al 31 de marzo de 2026 se desembolsaron M\$1.403.148 por concepto de intereses, de los cuales M\$317.321 corresponden a intereses pagados a empresas relacionadas (Ver Nota 18 – Nota 20 b.4)

Concepto	Saldo inicial 01.01.2025 M\$	Flujos de efectivo de financiamiento				Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo final 31.12.2025 M\$
		Nuevos préstamos M\$	Impuesto timbre y estampillas M\$	Pagos de préstamos M\$	Total M\$	Intereses pagados M\$	Unidad de reajuste M\$	Intereses devengados M\$	Otros M\$	
Préstamos que devengan intereses (1)	239.162.881	103.278.009	166.384	(68.598.325)	34.846.068	(3.476.948) (*)	8.337.741	8.917.710	(131.237)	287.656.215

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

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

NOTA 9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los otros activos no financieros, corrientes, se compone de lo siguiente:

	31.03.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Seguros anticipados	1.080.862	60.749
Otros gastos anticipados	16.171	155.425
Gastos anticipados por recibir (*)	<u>104.249</u>	<u>234.582</u>
Totales	1.201.282	450.756

(*) Los gastos anticipados por recibir, son las facturas que, al último día del mes de marzo de 2026 y diciembre 2025, quedaron sin aprobar.

NOTA 10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de marzo de 2026 y al 31 diciembre de 2025, el detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	Corriente	
	31.03.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Deudores por ventas	3.855.826	4.856.223
Provisión incobrables	(18.196)	(84.071)
Boletas en garantía	763.673	760.336
Deudores varios (a)	<u>141.358</u>	<u>22.235</u>
Totales	<u>4.742.661</u>	<u>5.554.723</u>

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 la totalidad de la cartera de clientes se encuentra no securitizada de acuerdo el siguiente detalle:

Tramos de Morosidad	Cartera No Securitizada al 31.03.2026			
	N° de Clientes Cartera No Repactada	Monto Cartera No Repactada Bruta	N° de Clientes Cartera Repactada	Monto Cartera Repactada Bruta
Al día	12	90.859	-	-
1-30 días	77	3.011.276	-	-
31-60 días	19	721.813	-	-
61-90 días	5	8.259	-	-
91-120 días	1	5.425	-	-
121-150 días	1	5.420	-	-
151-180 días	-	-	-	-
181-210 días	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-
> 250 días	2	12.774	-	-
Totales	117	3.855.826	-	-

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, la Administración de la Sociedad, definió una política de incobrabilidad basada en una metodología de determinación de las pérdidas crediticias esperadas, asociadas a facturas por cobrar de acuerdo con lo establecido en la NIIF 9 (ver nota 2.10).

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 la provisión asciende a un monto de M\$18.196 y M\$84.071 respectivamente, la cual se desprende del siguiente análisis:

Madurez de la Cartera	31-03-2026			31-12-2025		
	Tasa de pérdida esperada (1)	Valor libro bruto (2)	Provisión Incobrable	Tasa de pérdida esperada (1)	Valor libro bruto (2)	Provisión Incobrable
	%	M\$	M\$	%	M\$	M\$
Al día	0%	3.102.135	-	0%	3.705.718	-
De 31 a 90 días	0%	730.072	-	0%	1.049.014	-
De 91 a 120 días	40%	5.425	(2.170)	40%	9.268	(3.707)
De 121 a 180 días	60%	5.420	(3.252)	60%	29.647	(17.788)
De 181 a 360 días	100%	12.774	(12.774)	100%	62.576	(62.576)
Más de 360 días	100%	-	-	100%	-	-
Totales		3.855.826	(18.196)		4.856.223	(84.071)

(1) Corresponde a la tasa esperada de las cuentas por cobrar que la Sociedad espera no recuperar.

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

La tasa de pérdida esperada al 31 de marzo de 2026 es la siguiente:

	Número de clientes en la muestra	Importe en libros bruto estimado en el incumplimiento por cliente	Importe total en libros bruto estimado en el incumplimiento	Incumplimientos históricos promedio por año	Importe en libros bruto total estimado en el incumplimiento	Valor actual de la pérdida observado	Tasa de Pérdidas
Grupo	A	B	C=A*B	D	E=B*D	F	G=F:C
Arriendo	4	23.025	92.100	7	161.174	23.025	0,25
Consumos	2	597	1.194	2	1.194	597	0,50

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

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

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

Las pérdidas crediticias al 31 de marzo de 2026 son las siguientes:

Al 31 de marzo de 2026	Cuentas comerciales por cobrar días de mora en M\$				
	Actual	Más de 90 días de Mora	Más de 120 días de Mora	Más de 180 días de mora	Total
Financiación a intermediarios Tasa de pérdidas crediticias esperadas importe en libros bruto total estimado en el incumplimiento.	-	-	-	-	-
Pérdidas crediticias esperadas durante la vida del activo - financiación a intermediarios	-	-	-	-	-
Financiación a clientes Tasa de pérdidas crediticias esperadas importe en libros bruto total estimado en el incumplimiento.	-	40%	60%	100%	-
Pérdidas crediticias esperadas durante la vida del activo - financiación a clientes.	-	2.170	3.252	12.774	18.196

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

Al 31 de diciembre de 2025	Cuentas comerciales por cobrar días de mora en M\$				
	Actual	Más de 90 días de Mora	Más de 120 días de Mora	Más de 180 días de mora	Total
Financiación a intermediarios Tasa de pérdidas crediticias esperadas importe en libros bruto total estimado en el incumplimiento.	-	-	-	-	-
Pérdidas crediticias esperadas durante la vida del activo - financiación a intermediarios	-	-	-	-	-
Financiación a clientes Tasa de pérdidas crediticias esperadas importe en libros bruto total estimado en el incumplimiento.	-	40%	60%	100%	-
Pérdidas crediticias esperadas durante la vida del activo - financiación a clientes.	-	3.707	17.788	62.576	84.071

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

El movimiento de la provisión de incobrables al 31 de marzo de 2026 es la siguiente:

Concepto	Saldo inicial 01.01.2026 M\$	Castigos M\$	Aumento / disminución M\$	Saldo final 31.03.2026 M\$
Provisión de Incobrables	(84.071)	-	65.875	(18.196)

Provisión		Castigos del Período M\$	Recuperos del Período M\$
Cartera No Repactada M\$	Cartera Repactada M\$		
(18.196)	-	-	-

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

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

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

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

a) Detalle de los Deudores varios

Concepto	Moneda	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$
Cheque en cartera	Pesos	-	55
Cuenta corriente empleados	Pesos	13.439	15.934
Anticipo de proveedores	Pesos	127.919	6.246
Totales		141.358	22.235

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

b) Estratificación de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Estratificación al 31 de marzo de 2026:

Concepto	Morosidad						Total M\$
	No vencidos	1 a 90 días	91 a 120 días	121 a 180 días	181 a 360 días	Mayor a 360 días	
Deudores por ventas	3.102.135	730.072	5.425	5.420	12.774	-	3.855.826
Boletas en garantía	-	68.975	29.596	107.854	557.249	-	763.673
Deudores varios	-	124.680	467	1.300	14.911	-	141.358
Provisión incobrables	-	-	(2.170)	(3.252)	(12.774)	-	(18.196)
Totales	3.102.135	923.727	33.318	111.322	572.160	-	4.742.661

Estratificación al 31 de diciembre de 2025:

Concepto	Morosidad						Total M\$
	No vencidos	1 a 90 días	91 a 120 días	121 a 180 días	181 a 360 días	Mayor a 360 días	
Deudores por ventas	3.705.718	1.049.014	9.268	29.647	62.576	-	4.856.223
Boletas en garantía	7.000	547.258	-	68.778	137.300	-	760.336
Deudores varios	395	12.366	-	5.348	4.126	-	22.235
Provisión incobrables	-	-	(3.707)	(17.788)	(62.576)	-	(84.071)
Totales	3.713.113	1.608.638	5.561	85.985	141.426	-	5.554.723

c) Cuentas por cobrar no corrientes

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene boletas en garantías no corrientes por cobrar a clientes por M\$741.537 y M\$710.296 respectivamente.

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

NOTA 11. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Activos por Impuestos corrientes, corrientes

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 los activos por impuestos corrientes, corrientes se componen de la siguiente manera:

	31.03.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Pagos provisionales mensuales	4.765.181	3.801.305
Crédito SENCE	22.667	22.666
Crédito por donaciones	<u>1.500</u>	<u>1.500</u>
Totales	<u>4.789.348</u>	<u>3.825.471</u>

b) Pasivos por impuestos corrientes, corrientes

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los pasivos por impuestos corrientes, corrientes se componen de la siguiente manera:

	31.03.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Provisión impuesto a la renta AT 2026	(6.828.155)	(6.828.155)
Provisión impuesto a la renta AT 2027	<u>(1.704.049)</u>	<u>-</u>
	<u>(8.532.204)</u>	<u>(6.828.155)</u>

c) Activos por impuestos diferidos

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 los activos por impuestos diferidos se componen de la siguiente manera:

	31.03.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Provisión Vacaciones	46.216	53.403
MTM Swaps	328.374	315.877
Provisión derechos de marca	50.244	49.998
Provisión bono gestión	65.153	-
Provisión Incobrables	4.913	22.699
Arriendo IFRS 16	219.490	205.249
Facturas por recibir (obra)	873.513	873.513
Deuda Leasing	<u>33.216.464</u>	<u>33.974.444</u>
Totales	<u>34.804.367</u>	<u>35.495.183</u>

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

d) Pasivo por impuestos diferidos

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 los pasivo por impuestos diferidos se componen de la siguiente manera:

	31.03.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Propiedad de inversión	233.409.288	232.026.246
Fondos mutuos	-	29.171
Propiedades, planta y equipo	115.892	54.003
Totales	233.525.180	232.109.420

e) Gasto por impuestos a las ganancias

Al 31 de marzo de 2026 y 2025 se procedió a calcular y contabilizar el impuesto a la renta con una tasa del 27%, en base a lo dispuesto por la Ley N° 20.780, publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de septiembre de 2014. La Sociedad se encuentra incorporada al sistema de tributación parcialmente integrado.

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

	01.01.2026 31.03.2026 M\$ (No auditado)	01.01.2025 31.03.2025 M\$ (No auditado)
Impuesto a la renta	1.704.049	1.458.335
Impuestos diferidos	2.119.072	3.450.813
Totales	3.823.121	4.909.148

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

Durante el período terminado al 31 de marzo de 2026 se originó un cargo a resultados por impuesto a las ganancias ascendente a M\$1.704.049 y al 31 de marzo de 2025 un cargo por M\$1.458.335.

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

f) Conciliación de la tasa efectiva

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el impuesto a las ganancias contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva por los períodos terminados al 31 de marzo de 2026 y 2025.

	01.01.2026	01.01.2025
	31.01.2026	31.03.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)
Ganancias (pérdidas), antes de impuestos	14.196.134	19.654.021
Impuesto a la renta a la tasa vigente 27,0%.	(3.832.956)	(5.306.586)
Efectos de:		
Diferencias no imponibles	<u>9.835</u>	<u>397.438</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	<u>(3.823.121)</u>	<u>(4.909.148)</u>
	%	%
Tasa Impositiva legal	27,0	27,0
Diferencias permanentes y temporales	<u>(0,1)</u>	<u>(2,0)</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>26,9</u>	<u>25,0</u>

NOTA 12. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, se mantienen vigentes pagarés con Aguas Andina y Explotaciones Sanitarias:

	31.03.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Pagarés	<u>195.741</u>	<u>116.682</u>
Totales	<u>195.741</u>	<u>116.682</u>

Detalle	N° Pagaré	Vigencia		Capital UF	Tasa de Interés	31.03.2026	31.12.2025
		Desde	Hasta			M\$	M\$
Pagaré Aguas Andinas	3452	03/10/2011	03/10/2026	683,45	3,54%	41.402	41.044
Pagaré Aguas Andinas	6828	13/10/2022	13/10/2037	1.761,98	2,47%	76.289	75.638
Pagaré Explotaciones Sanitarias	1	16/01/2026	16/01/2041	1.947	3,00%	78.050	-
Total						195.741	116.682

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

NOTA 13. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los activos intangibles distintos de la plusvalía se componen de la siguiente manera:

	31.03.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Derechos de agua	65.096	65.096
Derechos de marca	205.000	205.000
Licencias y programas informáticos	149.397	-
Totales	419.493	270.096

NOTA 14. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 el detalle de las propiedades, planta y equipo es el siguiente:

	31.03.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Propiedades, planta y equipo bruto		
Activos en ejecución	18.416.109	13.492.547
Muebles y útiles	87.882	106.132
Vehículos	379.503	370.293
Equipos computacionales	144.250	163.739
Equipos de producción	56.185	63.732
Totales	19.083.929	14.196.443
	31.03.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Depreciación acumulada		
Muebles y útiles	(4.800)	(18.250)
Vehículos	(20.874)	(45.227)
Equipos computacionales	(7.005)	(19.489)
Equipos de producción	(3.437)	(7.547)
Totales	(36.116)	(90.513)
Saldo Final	19.047.813	14.105.930

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

14.1 Movimiento propiedades, planta y equipo

Los movimientos de propiedades, planta y equipo al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, es el siguiente:

	Activos en ejecución M\$	Muebles y útiles M\$	Vehículos	Equipos computacionales M\$	Equipos de producción M\$	Total M\$
Saldo al 01 de enero de 2026	13.492.547	87.882	325.066	56.185	144.250	14.105.930
Adiciones	4.923.562	-	54.437	-	-	4.977.999
Bajas	-	-	-	-	-	-
Reclasificación	-	-	-	-	-	-
Total bruto	18.416.109	87.882	379.503	56.185	144.250	19.083.929
Depreciación del ejercicio	-	(4.800)	(20.874)	(3.437)	(7.005)	(36.116)
Depreciación baja	-	-	-	-	-	-
Total neto al 31 de marzo de 2026	18.416.109	83.082	358.629	52.748	137.245	19.047.813

Del total de adiciones del período terminado al 31 de marzo de 2026, se han efectuado pagos por M\$6.772.849 asociados a las obras en ejecución y M\$54.437 correspondientes a la adquisición mediante leasing de dos camionetas Toyota Hilux.

	Activos en ejecución M\$	Muebles y útiles M\$	Vehículos	Equipos computacionales M\$	Equipos de producción M\$	Total M\$
Saldo al 01 de enero de 2025	17.089.119	99.478	310.604	14.618	60.981	17.574.800
Adiciones	18.891.439	6.654	125.517	49.114	102.758	19.175.482
Bajas	-	-	(65.828)	-	-	(65.828)
Reclasificación (***)	(22.488.011)	-	-	-	-	(22.488.011)
Total bruto	13.492.547	106.132	370.293	63.732	163.739	14.196.443
Depreciación del ejercicio	-	(18.250)	(72.650)	(7.547)	(19.489)	(117.936)
Depreciación baja	-	-	27.423	-	-	27.423
Total neto al 31 de diciembre de 2025	13.492.547	87.882	325.066	56.185	144.250	14.105.930

(***) La reclasificación, corresponde a activaciones efectuadas principalmente en la construcción de la Nave 3 de Lo Boza 422 por un total de M\$13.997.609 y M\$8.490.402 respecto de las otras propiedades. Una vez terminada la construcción, estas obras se reclasifican a Propiedad de Inversión, al rubro construcciones.

Del total de adiciones del periodo terminado al 31 de diciembre de 2025, sin considerar el monto por reclasificación de los activos en construcción, se han pagado M\$12.221.153.

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

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

NOTA 15. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el detalle de propiedad de inversión es el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Total
	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01 de enero de 2026	52.882.245	901.955.556	954.837.801
Adiciones	-	-	-
Ajustes de tasación	156.746	2.577.408	2.734.154
Total al 31 de marzo de 2026	53.038.991	904.532.964	957.571.955
Saldo al 01 de enero de 2025	49.851.570	787.954.242	837.805.812
Adiciones	3.919.077	27.691.678	31.610.755
Ajustes de tasación	(888.402)	86.309.636	85.421.234
Total al 31 de diciembre de 2025	52.882.245	901.955.556	954.837.801

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

De acuerdo, a lo establecido por el Directorio en sesión de fecha 27 de octubre de 2021, el criterio utilizado para el modelo del valor razonable, se basa en la menor valorización efectuada por dos tasadores independientes, al cierre de cada ejercicio. A partir del año 2026, para los trimestres en que no se cuenta con tasación de perito externo, el valor razonable se determina como el menor valor entre la tasación externa seleccionada en el último proceso de valoración y el resultado del modelo de valoración interno.

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

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

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

Al 31 de marzo de 2026, el detalle de propiedad de inversión es el siguiente:

Dirección	Instalación	Comuna	Región	Obs.	Valor UF	M\$
Marco Polo N°9038	Concepción	Hualpén	Del Bio Bio	Tasada	331.217	13.196.255
Bernardino N°1985 - 1997	Puerto Montt	Puerto Montt	Los Lagos	Tasada	117.576	4.684.430
Presidente Eduardo Frei Montalva N°19001	Panamericana	Colina	Metropolitana	Tasada	503.744	20.070.027
La Montaña N°1660	Kimberly	Lampa	Metropolitana	Tasada	827.709	32.977.350
Las Esteras N°550	Unilever	Lampa	Metropolitana	Tasada	1.427.142	56.859.792
Lo Boza N°120	Lo Boza 120	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	2.599.097	103.552.495
Lo Boza N°441	Lo Boza 441	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	925.209	36.861.918
Lo Boza N°107	Lo Boza 107	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	838.704	33.415.410
Av. El Parque N°1307	Fase 1	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	4.590.699	182.901.344
Av. Boulevard Poniente N°1313	Fase 2	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	5.235.492	208.591.008
Av. Los Alerces N°13959	Los Alerces	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	1.814.529	72.293.956
Camino Lo Boza N°422 LT 2 PC	Lo Boza 422	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	3.445.417	137.271.339
Presidente Eduardo Frei Montalva N°8550	Centro Norte	Quilicura	Metropolitana	Tasada	1.377.868	54.896.631
Totales					24.034.403	957.571.955

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

Dirección	Instalación	Comuna	Región	Obs.	Valor UF	M\$
Marco Polo N°9038	Concepción	Hualpén	Del Bio Bio	Tasada	331.217	13.158.576
Bernardino N°1985 - 1997	Puerto Montt	Puerto Montt	Los Lagos	Tasada	117.576	4.671.055
Presidente Eduardo Frei Montalva N°19001	Panamericana	Colina	Metropolitana	Tasada	503.744	20.012.721
La Montaña N°1660	Kimberly	Lampa	Metropolitana	Tasada	827.709	32.883.190
Las Esteras N°550	Unilever	Lampa	Metropolitana	Tasada	1.427.142	56.697.440
Lo Boza N°120	Lo Boza 120	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	2.599.097	103.256.822
Lo Boza N°441	Lo Boza 441	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	925.209	36.756.666
Lo Boza N°107	Lo Boza 107	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	838.704	33.319.999
Av. El Parque N°1307	Fase 1	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	4.590.699	182.379.105
Av. Boulevard Poniente N°1313	Fase 2	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	5.235.492	207.995.417
Av. Los Alerces N°13959	Los Alerces	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	1.814.529	72.087.536
Camino Lo Boza N°422 LT 2 PC	Lo Boza 422	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	3.445.417	136.879.389
Presidente Eduardo Frei Montalva N°8550	Centro Norte	Quilicura	Metropolitana	Tasada	1.377.868	54.739.885
Totales					24.034.403	954.837.801

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

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

Los pagos mínimos futuros por cobrar bajo los contratos de arrendamientos operativos no cancelables al 31 de marzo de 2026 y 2025, se han estimado en los siguientes montos:

Pagos mínimos	31.03.2026 M\$	31.03.2025 M\$
Menos de un año	73.029.547	68.284.317
Entre un año y cinco años	176.758.212	148.169.691
Más de cinco años	48.171.950	48.664.904
Totales	297.959.710	265.118.912

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

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

16.1 Activos por derecho de uso

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los activos por derecho de uso son los siguientes:

	31.03.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Activos por derechos de uso		
Lo Boza 422	5.127.772	5.113.131
Lo Boza 422 (Paño B)	3.552.731	3.542.587
Lo Boza 422 (Faena)	74.818	74.818
Lo Boza 422 (Paño C)	3.698.745	3.688.184
Lo Boza 422 (Lote 3)	188.824	188.285
Totales	12.642.890	12.607.005
	31.03.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Amortización acumulada		
Lo Boza 422	(838.193)	(786.635)
Lo Boza 422 (Paño B)	(522.460)	(486.237)
Lo Boza 422 (Faena)	(74.818)	(74.818)
Lo Boza 422 (Paño C)	(415.165)	(376.345)
Lo Boza 422 (Lote 3)	(25.570)	(19.614)
Totales	(1.876.206)	(1.743.649)
Totales	10.766.684	10.863.356

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

16.2 Movimiento activos por derecho de uso

El detalle de los movimientos de los activos por derecho de uso al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, es el siguiente:

	Lo Boza 422 M\$	Lo Boza 422 (Paño B) M\$	Lo Boza 422 (Faena) M\$	Lo Boza 422 (Paño C) M\$	Lo Boza 422 (Lote 3) M\$	Total M\$
Saldo Inicial 01.01.2026	4.326.496	3.056.350	-	3.311.839	168.671	10.863.356
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-
Reajuste	12.312	8.697	-	9.424	475	30.908
Total activos por derechos de uso	4.338.808	3.065.047	-	3.321.263	169.146	10.894.264
Amortización del período	(49.229)	(34.776)	-	(37.683)	(5.892)	(127.580)
Total al 31 de marzo de 2026	4.289.579	3.030.271	-	3.283.580	163.254	10.766.684

	Lo Boza 422 M\$	Lo Boza 422 (Paño B) M\$	Lo Boza 422 (Faena) M\$	Lo Boza 422 (Paño C) M\$	Lo Boza 422 (Lote 3) M\$	Total M\$
Saldo Inicial 01.01.2025	4.373.862	3.089.810	-	3.348.097	-	10.811.769
Adiciones	-	-	19.525	-	184.333	203.858
Bajas	-	-	-	-	-	-
Reajuste	146.710	103.640	261	112.303	3.763	366.677
Total activos por derechos de uso	4.520.572	3.193.450	19.786	3.460.400	188.096	11.382.304
Amortización del período	(194.076)	(137.100)	(19.786)	(148.561)	(19.425)	(518.948)
Total al 31 de diciembre de 2025	4.326.496	3.056.350	-	3.311.839	168.671	10.863.356

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

16.3 Pasivos por arrendamientos corrientes y no corrientes

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los pasivos por arrendamientos corrientes y no corrientes son los siguientes:

	31.03.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Pasivos por arrendamientos corrientes		
Lo Boza 422	(121.951)	(120.096)
Lo Boza 422 (Paño B)	(85.303)	(84.005)
Lo Boza 422 (Paño C)	(90.614)	(89.235)
Lo Boza 422 (Lote 3)	(20.786)	(20.470)
Totales	(318.654)	(313.806)
	31.03.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Pasivos por arrendamientos no corrientes		
Lo Boza 422	(4.550.348)	(4.568.327)
Lo Boza 422 (Paño B)	(3.182.902)	(3.195.479)
Lo Boza 422 (Paño C)	(3.381.045)	(3.394.404)
Lo Boza 422 (Lote 3)	(146.661)	(151.522)
Totales	(11.260.956)	(11.309.732)
Totales	(11.579.610)	(11.623.538)

16.4 Movimiento pasivos por arrendamientos

El detalle de los movimientos de los pasivos por arrendamientos al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Lo Boza 422 M\$	Lo Boza 422 (Paño B) M\$	Lo Boza 422 (Faena) M\$	Lo Boza 422 (Paño C) M\$	Lo Boza 422 (Lote 3) M\$	Total M\$
Saldo Inicial 01.01.2026	(4.688.423)	(3.279.484)	-	(3.483.639)	(171.992)	(11.623.538)
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-
Reajuste	(71.863)	(50.267)	-	(53.397)	(2.610)	(178.137)
Total pasivos por arrendamiento	(4.760.286)	(3.329.751)	-	(3.537.036)	(174.602)	(11.801.675)
Pagos pasivos por arriendos	87.987	61.546	-	65.377	7.155	222.065
Total al 31 de marzo de 2026	(4.672.299)	(3.268.205)	-	(3.471.659)	(167.447)	(11.579.610)
						(318.654)
						(11.260.956)

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

Al 31 de marzo de 2026, los pagos asociados a pasivos por arrendamiento ascienden a M\$222.276. Dicho monto incluye M\$74.199 correspondientes a pagos efectuados por adelantado, cuyo vencimiento contractual es el 5 de abril de 2026. Este importe se compensa con el pago anticipado de M\$73.988 realizado en diciembre 2025, correspondiente al arriendo del mes de enero de 2026.

	Lo Boza 422 M\$	Lo Boza 422 (Paño B) M\$	Lo Boza 422 (Faena) M\$	Lo Boza 422 (Paño C) M\$	Lo Boza 422 (Lote 3) M\$	Total M\$
Saldo Inicial 01.01.2025	(4.644.155)	(3.248.520)	-	(3.450.747)	-	(11.343.422)
Adiciones	-	-	(19.525)	-	(184.333)	(203.858)
Bajas Reajuste	- (390.596)	- (273.215)	- (562)	- (290.224)	- (11.211)	- (965.808)
Total pasivos por arrendamiento	(5.034.751)	(3.521.735)	(20.087)	(3.740.971)	(195.544)	(12.513.088)
Pagos pasivos por arriendos	346.328	242.251	20.087	257.332	23.552	889.550
Total al 31 de diciembre de 2025	(4.688.423)	(3.279.484)	-	(3.483.639)	(171.992)	(11.623.538)
						Porción corriente
						(313.806)
						Porción no corriente
						(11.309.732)

NOTA 17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Activos financieros al 31 de marzo de 2026:

	Activos financieros			Total M\$
	Valor razonable con cambios en resultados M\$	Valor razonable con cambios en otro resultado integral M\$	Costo amortizado M\$	
Corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	29.108.791	-	-	29.108.791
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	-	-	4.742.661	4.742.661
Totales	29.108.791	-	4.742.661	33.851.452
No corrientes				
Cuentas por cobrar, no corrientes	-	-	741.537	741.537
Otros activos financieros, no corrientes	-	-	195.741	195.741
Activos por derecho de uso	-	-	10.766.684	10.766.684
Totales	-	-	11.703.962	11.703.962

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

b) Activos financieros al 31 de diciembre de 2025:

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

c) Pasivos financieros al 31 de marzo de 2026:

	Pasivos financieros			
	Valor razonable con cambios en resultados M\$	Valor razonable con cambios en otro resultado integral M\$	Costo amortizado M\$	Total M\$
Corrientes				
Otros pasivos financieros corrientes	-	-	17.820.684	17.820.684
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	9.079.032	9.079.032
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	-	-	11.813.588	11.813.588
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	-	-	412.480	412.480
Pasivos por arrendamientos corrientes	-	-	318.654	318.654
Otras provisiones a corto plazo	-	-	3.235.234	3.235.234
Totales	-	-	42.679.672	42.679.672
No corrientes				
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	267.026.423	267.026.423
Pasivos por arrendamientos no corrientes	-	-	11.260.956	11.260.956
Otros pasivos no financieros no corrientes	-	-	5.563.309	5.563.309
Totales	-	-	283.850.688	283.850.688

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

d) Pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025:

	Pasivos financieros			
	Valor razonable con cambios en resultados M\$	Valor razonable con cambios en otro resultado integral M\$	Costo amortizado M\$	Total M\$
Corrientes				
Otros pasivos financieros corrientes	-	-	18.188.041	18.188.041
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	5.781.915	5.781.915
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	-	-	11.938.252	11.938.252
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	-	-	1.131.118	1.131.118
Pasivos por arrendamientos corrientes	-	-	313.806	313.806
Otras provisiones a corto plazo	-	-	3.235.234	3.235.234
Totales	-	-	40.588.366	40.588.366
No corrientes				
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	269.468.174	269.468.174
Pasivos por arrendamientos no corrientes	-	-	11.309.732	11.309.732
Otros pasivos no financieros no corrientes	-	-	5.510.462	5.510.462
Totales	-	-	286.288.368	286.288.368

Bodenor Flexcenter S.A., previa evaluación de la Administración ha contratado coberturas mediante instrumentos financieros derivados para disminuir riesgos de tipo de cambio y tasa de interés. Estas coberturas se realizan conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y son documentadas y testeadas para medir su efectividad. El detalle de los instrumentos de cobertura de flujo de caja al 31 de marzo de 2026 y 31 diciembre de 2025 es el siguiente:

Contraparte	Naturaleza del riesgo cubierto	Plazo de vencimiento	Moneda	Obligaciones		Mark to Market (MTM)	
				31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$
Banco de Chile	Tipo de cambio y tasa de interés para la obligación	05-12-2030	\$	4.937.286	5.070.490	1.216.199	1.169.916

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

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

NOTA 18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

a) Composición

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

Corriente	31.03.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Préstamos que devengan intereses	17.650.946	17.485.845
Bonos	169.738	702.196
Totales	<u>17.820.684</u>	<u>18.188.041</u>
	31.03.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
No corrientes		
Préstamos que devengan intereses	207.263.843	209.876.234
Bonos	59.762.580	59.591.940
Totales	<u>267.026.423</u>	<u>269.468.174</u>

b) Detalle de los saldos por moneda

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

Tipo moneda	31.03.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Peso Chilenos (UF)	284.847.107	287.656.215
Totales	<u>284.847.107</u>	<u>287.656.215</u>

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

c) Detalle por tramos de vencimiento

El detalle de los otros pasivos financieros por tramo de vencimientos al 31 de marzo de 2026 es el siguiente:

Rut empresa acreedora	Nombre empresa acreedora	Moneda	Tipo de préstamo	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Vencimientos					Total valor contable M\$
						Hasta 90 días M\$	Más de 90 días a un año M\$	Más de uno a tres años M\$	Más de tres a cinco años M\$	Más de cinco años M\$	
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	2,9%	225.767	687.162	1.745.608	-	-	2.658.537
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Leasing	Mensual	2,8%	1.711.553	5.208.258	10.809.376	1.143.902	-	18.873.089
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	3,0%	1.146.574	3.496.895	9.758.667	10.423.280	14.618.081	39.443.497
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	3,5%	180.602	551.234	1.541.527	2.663.923	-	4.937.286
97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	UF	Leasing	Mensual	4,0%	-	790.484	6.614.685	7.161.794	39.453.222	54.020.185
97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	UF	Leasing	Mensual	3,5%	-	43.667	365.404	395.627	2.179.448	2.984.146
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	3,3%	8.248	25.118	22.844	-	-	56.210
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	3,9%	6.443	19.688	24.860	-	-	50.991
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Hipotecario	Semestral	1,5%	527.272	1.593.333	4.333.502	4.462.664	8.930.683	19.847.454
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Hipotecario	Semestral	4,0%	591.467	-	43.825.892	-	-	44.417.359
97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	UF	Hipotecario	Semestral	4,4%	-	-	1.889.795	2.390.503	11.952.516	16.232.814
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Hipotecario	Semestral	3,3%	-	308.607	-	-	19.920.860	20.229.467
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Crédito Verde	Mensual	2,7%	130.797	397.777	635.180	-	-	1.163.754
97.036.000-K	Banco Santander	UF	Bono	Anual	3,4%	-	169.738	-	-	59.762.580	59.932.318
Totales						4.528.723	13.291.961	81.567.340	28.641.693	156.817.390	284.847.107

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

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

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

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

d) Movimiento de los pasivos financieros corrientes y no corrientes

El movimiento de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, es el siguiente:

	31.03.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Saldo inicial	287.656.215	239.162.881
Nuevos préstamos	54.437	103.278.009
Impuesto timbre y estampillas	-	166.384
Cuotas Pagadas	(4.994.925)	(68.598.325)
Intereses devengados	2.344.424	8.917.710
Intereses pagados (*)	(1.004.466)	(3.476.948)
Unidades de reajuste	745.139	8.337.741
Otras variaciones	46.283	(131.237)
Totales	284.847.107	287.656.215

(*) Al 31 de marzo de 2026 se desembolsaron M\$1.403.148 por concepto de intereses, de los cuales M\$317.321 corresponden a intereses pagados a empresas relacionadas (Ver Nota 8 – Nota 20 b.4)

Por el período de enero a marzo 2026, en adición a los M\$2.344.424, se reconocen de forma directa en resultados del ejercicio, como gasto por intereses bancarios, las siguientes operaciones de crédito (Ver Nota 29):

- Intereses del préstamo con Banco Estado operación N°27282399 por M\$73.080.
- Intereses del préstamo con Banco Estado (paneles solares) por M\$8.281.

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

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la composición de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es la siguiente:

	31.03.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Corrientes:		
Acreeedores comerciales (a)	7.859.433	4.182.212
Otras cuentas por pagar (b)	605.831	534.323
Iva débito fiscal	613.768	1.030.959
Iva retenido proveedores	-	34.421
Totales	9.079.032	5.781.915

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

a) Acreedores comerciales

El detalle de los acreedores comerciales al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	31.03.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Proveedores nacionales	1.013.644	1.002.641
Facturas por recibir	6.843.731	3.080.836
Honorarios por pagar	1.316	20.662
Acreedores varios	<u>742</u>	<u>78.073</u>
Totales	<u>7.859.433</u>	<u>4.182.212</u>

El período medio para el pago a acreedores comerciales es en promedio de 20 días y su valor razonable no difiere de forma significativa de su valor contable.

b) Otras cuentas por pagar

El detalle de las otras cuentas por pagar al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	31.03.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
PPM por pagar	328.297	395.617
Cotizaciones previsionales	82.845	88.223
Anticipo clientes	23.753	23.037
Impuesto único 2da. Categoría	169.023	23.575
Impuesto retención honorarios	1.913	3.753
Retención préstamo solidario	<u>-</u>	<u>118</u>
Totales	<u>605.831</u>	<u>534.323</u>

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

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

Al 31 de marzo de 2026

Concepto	Morosidad						Total M\$
	No vencidos	1 a 90 días	91 a 120 días	121 a 180 días	181 a 360 días	Mayor a 360 días	
Proveedores nacionales	894.913	1.147	2.206	12	115.366	-	1.013.644
Facturas por recibir	3.748.055	1.158.516	-	1.266.680	670.480	-	6.843.731
Honorarios por pagar	1.316	-	-	-	-	-	1.316
Acreedores varios	742	-	-	-	-	-	742
PPM por pagar	328.297	-	-	-	-	-	328.297
Cotizaciones previsionales	82.845	-	-	-	-	-	82.845
Anticipo clientes	23.753	-	-	-	-	-	23.753
Impuesto único 2da. categoría	169.023	-	-	-	-	-	169.023
Impuesto retención honorarios	1.913	-	-	-	-	-	1.913
Retención préstamo solidario	-	-	-	-	-	-	-
Totales **	5.250.857	1.159.663	2.206	1.266.692	785.846	-	8.465.264

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

Al 31 de diciembre de 2025

Concepto	Morosidad						Total M\$
	No vencidos	1 a 90 días	91 a 120 días	121 a 180 días	181 a 360 días	Mayor a 360 días	
Proveedores nacionales	880.913	6.364	-	18.004	97.360	-	1.002.641
Facturas por recibir	2.104.381	273.910	32.065	-	670.480	-	3.080.836
Honorarios por pagar	20.662	-	-	-	-	-	20.662
Acreedores varios	78.073	-	-	-	-	-	78.073
PPM por pagar	395.617	-	-	-	-	-	395.617
Cotizaciones previsionales	88.223	-	-	-	-	-	88.223
Anticipo clientes	23.037	-	-	-	-	-	23.037
Impuesto único 2da. categoría	23.575	-	-	-	-	-	23.575
Impuesto retención honorarios	3.753	-	-	-	-	-	3.753
Retención préstamo solidario	118	-	-	-	-	-	118
Totales **	3.618.352	280.274	32.065	18.004	767.840	-	4.716.535

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

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

NOTA 20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Las principales operaciones con partes relacionadas al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 son las siguientes:

20.1 Accionistas

La distribución de los Accionistas de la Sociedad al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre 2025 es la siguiente:

Nombre Accionista	Participación	
	2026	2025
	%	%
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	70,00	70,00
Nueva Inversiones Santiago SPA	15,00	15,00
Ases. Inv.Panamericana Norte Ltda.	1,25	1,25
BBS Investment S.A.	1,25	1,25
Bodegas del Norte S.A.	12,50	12,50
Totales	100,00	100,00

20.2 Saldos y transacciones con entidades relacionadas

20.2.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 la sociedad no mantiene cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

20.2.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 las cuentas por pagar a entidades relacionadas son las siguientes:

Sociedad	Naturaleza de la Transacción	Tipo de Transacción	Moneda	31.03.2026	31.12.2025
				M\$ (No auditado)	M\$
Fondo Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Accionista	Pagaré	UF	8.269.508	8.356.776
Bodegas del Norte S.A.	Accionista	Pagaré	UF	1.772.040	1.790.738
Nueva Inversiones Santiago SPA	Accionista	Pagaré	UF	1.772.040	1.790.738
Totales				11.813.588	11.938.252

El saldo por pagar a entidades relacionadas al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 corresponde a pagarés firmados con fecha 30 de marzo de 2024, de los cuales M\$192.657 corresponde al efecto en resultados de intereses y reajuste de UF. Cabe señalar, que con fecha 19 de marzo de 2026 estos pagarés fueron renovados, siendo su nueva fecha de vencimiento el 30 de marzo de 2027.

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

20.2.3 Detalle de transacciones con entidades relacionada

El detalle de las transacciones con entidades relacionadas al 31 de marzo de 2026 y 2025 y sus efectos en resultado son los siguientes:

RUT	Sociedad	País de origen	Moneda	Naturaleza de la transacción	Descripción de la transacción	Transacciones efectuadas		Efecto en resultados (cargos) abonos	
						31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
						M\$	M\$	M\$	M\$
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	Pago dividendos	(744.080)	(728.360)	-	-
76.041.081-0	Fondo Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	Pago dividendos	(4.166.848)	(4.078.816)	-	-
78.476.980-1	Nueva Inversiones Santiago SPA	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	Pago dividendos	(892.896)	(874.032)	-	-
96.755.420-0	BBS Investment S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	Pago dividendos	(74.408)	(72.836)	-	-
78.718.020-5	Ases e Inv. P. Norte	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	Pago dividendos	(74.408)	(72.836)	-	-
78.476.980-1	Nueva Inversiones Santiago SPA	Chile	UF	Accionista	Pago servicios y asesorías	(14.312)	(13.860)	(14.312)	(13.860)
78.718.020-5	Ases e Inv. Quiman Ltda.	Chile	UF	Indirecto	Gestión comercial	(28.616)	(27.211)	(28.616)	(27.211)
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	UF	Accionista	Pagaré	(28.896)	(44.375)	(28.896)	(44.375)
76.041.081-0	Fondo Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Chile	UF	Accionista	Pagaré	(134.865)	(207.098)	(134.865)	(207.098)
78.476.980-1	Nueva Inversiones Santiago SPA	Chile	UF	Accionista	Pagaré	(28.896)	(44.375)	(28.896)	(44.375)
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	UF	Accionista	Pago intereses Pagaré	47.594	23.205	-	-
76.041.081-0	Fondo Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Chile	UF	Accionista	Pago intereses pagaré	222.133	108.302	-	-
78.476.980-1	Nueva Inversiones Santiago SPA	Chile	UF	Accionista	Pago intereses pagaré	47.594	23.205	-	-

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

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

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

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

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

b) Otras prestaciones – Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, no se han realizado pagos por conceptos distintos de los mencionados a continuación:

b.1) Gastos en Asesoría del Directorio – Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre 2025, no existen gastos en asesoría del Directorio.

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

b.2) Remuneración de los miembros de la alta dirección que no son Directores ni Gerentes Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, no existen remuneraciones devengadas por este concepto.

Las remuneraciones del equipo de gerencia al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 ascienden a M\$790.118 y M\$1.566.093 respectivamente.

b.3) Cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones - Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, no existen cuentas por cobrar y por pagar entre la Sociedad y sus Directores y Gerencias.

b.4) Otras transacciones – Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 se realizaron pagos por asesorías a los directores de la Sociedad. Los pagos efectuados a Gonzalo Picó Cardone ascienden a M\$14.312 al 31 de marzo de 2026 y M\$56.311 al 31 de diciembre de 2025. Los pagos efectuados a Giancarlo Fantoni Salas, ascienden a M\$28.616 al 31 de marzo de 2026 y M\$112.610 al 31 de diciembre de 2025.

Al 31 de marzo de 2026 la Sociedad mantiene cuentas por pagar con el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias ascendente a M\$8.269.508, Nueva Inversiones Santiago SpA ascendente a M\$1.772.040 y Bodegas del Norte S.A. ascendente a M\$1.772.040.

Al 31 de marzo de 2026 la Sociedad ha pagado intereses por un total de M\$317.321 generados por las cuentas por pagar, de acuerdo, a: M\$222.133 al Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, M\$47.594 a Nueva Inversiones Santiago SpA y M\$47.594 a Bodegas del Norte S.A.

b.5) Planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes - Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha registrado provisión por Bono de gestión para los principales ejecutivos y gerentes de la Sociedad por montos ascendentes a M\$241.308 y M\$933.328 respectivamente.

b.6) Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes - Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 no existen indemnizaciones pagadas.

b.7) Cláusulas de garantía: Directorio y Gerencia de la Compañía - Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tiene pactado cláusulas de garantía con sus Directores y Gerencia.

NOTA 21. OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO

El detalle de la composición de las otras provisiones a corto plazo al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	31.03.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Provisiones varias	3.235.234	3.235.234
Totales	3.235.234	3.235.234

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

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

NOTA 22. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

La composición de las provisiones corrientes por beneficios a los empleados, al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, es la siguiente:

	31.03.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Provisión vacaciones	171.172	197.790
Provisión bono gestión	<u>241.308</u>	<u>933.328</u>
Totales	<u>412.480</u>	<u>1.131.118</u>

Los movimientos al 31 de marzo de 2026 son los siguientes:

	Saldo al 01.01.2026 M\$	Movimientos		Saldo al 31.03.2026 M\$ (No auditado)
		Aumentos M\$	Disminuciones M\$	
Provisión vacaciones	197.790	8.060	(34.678)	171.172
Provisión bono gestión	<u>933.328</u>	<u>241.308</u>	<u>(933.328)</u>	<u>241.308</u>
Totales	<u>1.131.118</u>	<u>249.368</u>	<u>(968.006)</u>	<u>412.480</u>

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

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

NOTA 23. OTROS PASIVOS NO FINANCIERO NO CORRIENTES

La composición de los otros pasivos no financieros no corrientes al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, es la siguiente:

		31.03.2026 UF	31.03.2026 M\$	31.12.2025 UF	31.12.2025 M\$
Garantías por contrato de arriendos	UF	<u>139.635,27</u>	<u>5.563.309</u>	<u>138.704,88</u>	<u>5.510.462</u>
Totales		<u>139.635,27</u>	<u>5.563.309</u>	<u>138.704,88</u>	<u>5.510.462</u>

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

NOTA 24. INFORMACION A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO

- a) **Gestión de Capital** – La Sociedad mantiene adecuados índices de capital, con el objetivo de asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones, dar continuidad y estabilidad a su negocio en el largo plazo y maximizar el valor de la empresa, de manera de obtener retornos adecuados para sus accionistas. Adicionalmente, la Sociedad monitorea continuamente su estructura de capital, con el objetivo de mantener una estructura óptima que le permita reducir su costo de capital.
- b) **Capital suscrito y pagado y número de acciones** - En junta de accionistas celebrada el 27 de marzo de 2024 se aprobó un aumento de capital, a través de la emisión de 3.840 acciones, ordinarias, nominativas y única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal, aumento equivalente a M\$22.598.400, quedando de este modo con 83.840 acciones suscritas y pagadas de una serie, sin valor nominal.
- c) **Capital emitido** - El capital emitido corresponde al capital pagado ascendente a M\$261.959.640 al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.
- d) **Ganancias (pérdidas) acumuladas** - El movimiento de los resultados acumulados es el siguiente:

	31.03.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Saldo inicial	230.343.199	173.118.095
Dividendos	(5.952.640)	(36.254.512)
Resultado del periodo	<u>10.373.013</u>	<u>93.479.616</u>
Ganancias (pérdidas) acumuladas	<u>234.763.572</u>	<u>230.343.199</u>

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

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

	31.03.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto	<u>10.373.013</u>	<u>93.479.616</u>
Resultado disponible para accionistas comunes , básico	<u>10.373.013</u>	<u>93.479.616</u>
Número de acciones	83.840	83.840
Ganancias (pérdidas) básicas por acción	123.724	1.114.976
Resultado disponible para accionistas comunes , básico	<u>10.373.013</u>	<u>93.479.616</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos	<u>10.373.013</u>	<u>93.479.616</u>
Promedio ponderado de números de acciones , básico	83.840	83.840
Promedio ponderado de número de acciones , diluido	<u>83.840</u>	<u>83.840</u>
Ganancias (pérdidas) diluidas por acción en \$	<u>123.724</u>	<u>1.114.976</u>

- f) **Dividendos** - Los dividendos pagados al 31 de marzo de 2026 ascienden a M\$5.952.640, corresponden a dividendos provisorios con cargo a las utilidades del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2026, aprobados en junta ordinaria de accionistas con fecha 23 de abril de 2026.

Los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2025 ascienden a M\$36.254.512, de los cuales M\$12.674.512 corresponden a dividendos definitivos del año 2024 con cargo a resultados acumulados y M\$23.580.000 corresponden a dividendos provisorios con cargo a las utilidades del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, aprobados en sesión de Directorio de fecha 25 de abril de 2025.

- g) **Otras reservas** – El detalle de otras reservas al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre 2025, es el siguiente:

	31.03.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Saldo inicial	(1.826.451)	(1.655.663)
Derivado (MTM)	(107.329)	(135.354)
Impuesto diferido por derivado	<u>12.496</u>	<u>(35.434)</u>
Otras reservas	<u>(1.921.284)</u>	<u>(1.826.451)</u>

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

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

NOTA 25. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de marzo de 2026 y 2025, los ingresos de actividades ordinarias se detallan a continuación:

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Arriendos	17.903.129	16.829.921
Otros servicios	<u>151.779</u>	<u>798.190</u>
Totales	<u>18.054.908</u>	<u>17.628.111</u>

NOTA 26. COSTO DE VENTAS

El detalle del costo de ventas al 31 de marzo de 2026 y 2025, es el siguiente:

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Ingresos por gasto común		
Gastos comunes	1.544.087	1.432.094
Servicios básicos	1.689.600	1.477.517
Egresos		
Costos por gasto común (*)	(2.551.739)	(2.254.648)
Seguros generales	(248.171)	(446.796)
Mantenición en general	(90.601)	(155.042)
Contribuciones	<u>(2.634.520)</u>	<u>(2.608.049)</u>
Totales	<u>(2.291.344)</u>	<u>(2.554.924)</u>

(*) Dentro de esta clasificación, se incluyen las remuneraciones del personal que corresponden a costos directos de la operación, estos ascienden a M\$895.737 al 31 de marzo de 2026 y a M\$716.172 al 31 de marzo de 2025.

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

NOTA 27. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de los gastos de administración al 31 de marzo de 2026 y 2025 es el siguiente:

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Remuneraciones (a)	(806.543)	(834.346)
Asesorías de terceros (b)	(92.618)	(98.287)
Marketing y publicidad	(41.403)	(44.418)
Incobrables	51.256	51.410
Otros	(118.073)	(60.617)
Depreciaciones	(36.116)	(29.764)
Amortizaciones	(127.580)	(124.989)
Totales	(1.171.077)	(1.141.011)

Los gastos de administración incluyen entre otros los siguientes gastos:

a) Remuneraciones

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Sueldos administración y ventas	470.270	516.475
Sueldos personal obra	336.273	317.871
Totales	806.543	834.346

El saldo reflejado en el estado de flujos de efectivo al 31 de marzo de 2026 y 2025, considera las remuneraciones registradas tanto en Costo de ventas como en Gastos de administración.

b) Asesorías a terceros

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Asesoría legal	21.300	45.975
Asesoría administrativa	15.386	13.860
Asesoría tributaria	5.392	5.179
Asesoría comercial	28.616	27.711
Asesorías varias	21.924	5.562
Totales	92.618	98.287

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

NOTA 28. INGRESOS FINANCIEROS

El detalle de los ingresos financieros al 31 de marzo de 2026 y 2025, es el siguiente:

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Utilidades por fondos mutuos	364.663	167.298
Totales	364.663	167.298

NOTA 29. COSTOS FINANCIEROS

El detalle de los costos financieros al 31 de marzo de 2026 y 2025 es el siguiente:

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Intereses bancarios (**)	(1.335.200)	(1.078.968)
Intereses financieros leasing (**)	(1.076.317)	(1.160.121)
Impuesto de timbres	-	(37.889)
Intereses con empresas relacionadas	(158.601)	(149.437)
Intereses por arriendos	(145.162)	(143.276)
Otros intereses	-	(3.772)
Totales	(2.715.280)	(2.573.463)

(**) Al 31 de marzo de 2026 y 2025 la suma de los intereses por préstamos y leasing ascendente a M\$2.411.517 y M\$2.239.089.

Por el período de enero a marzo 2026 se reconocen de forma directa en resultados del ejercicio:

- Intereses del préstamo con Banco Estado operación N°27282399 por M\$73.080.
- Intereses del préstamo con Banco Estado por M\$8.281.
- Menor interés por el leasing con Banco de Chile por ajuste de reserva de cobertura por (M\$14.268).

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

- Intereses del préstamo con Banco Estado operación N°27282399 por M\$78.983.

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

NOTA 30. RESULTADOS POR UNIDADES DE REAJUSTE

El detalle de los resultados por unidades de reajuste al 31 de marzo de 2026 y 2025 es el siguiente:

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Activos		
Intereses diferidos leasing (*)	70.042	327.301
Intereses diferidos por derecho de uso	21.206	95.598
Otros activos	35.401	146.011
Totales	126.649	568.910
Pasivos		
Obligaciones en leasing (*)	411.359	1.830.128
Obligaciones por arriendos	54.181	235.544
Obligaciones por instituciones financieras (*)	403.822	583.056
Otros pasivos	49.231	208.687
Totales	918.593	2.857.415
Efecto neto	(791.944)	(2.288.505)

(*) Al 31 de marzo de 2026 la suma de estos conceptos ascendente a M\$745.139 y de M\$2.085.883 al 31 de marzo de 2025, corresponden a las unidades de reajustes reveladas en Nota 18.

NOTA 31. OTROS INGRESOS

El detalle de los otros ingresos al 31 de marzo de 2026 y 2025 es el siguiente:

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Intereses por mora	10.898	4.091
Intereses pagaré por cobrar	1.151	654
Resultado por venta de activo fijo	-	12
Otros ingresos	5	-
Mayor valor tasación	2.734.154	10.411.758
Totales	2.746.208	10.416.515

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

NOTA 32. JUICIOS, CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

a) **Garantías directas – Constitución de garantías:** La Sociedad ha percibido depósitos en garantía por los arriendos de sus propiedades de inversión, que al 31 de marzo de 2026 ascienden a M\$5.563.309 y M\$5.510.462 al 31 de diciembre de 2025 (Nota 23).

b) **Garantías indirectas**

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

El 19 de mayo de 2025 Bodenor Flexcenter S.A. entregó una boleta en garantía a Inmobiliaria Última Esperanza por un total de UF34.425 para garantizar el fiel cumplimiento del contrato de arriendo del terreno ubicado en Lo Boza 422. La Boleta emitida por el Banco de Crédito e Inversiones N°763862 tiene vigencia hasta el 31 de mayo de 2026.

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

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

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

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

La deuda financiera al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 no podrá ser superior al mayor valor determinado, conforme a los dos criterios indicados a continuación:

Año 2026

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

Año 2025

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

Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la sociedad cumple el indicador establecido, dado que su razón de deuda financiera / Ebitda se mantiene por debajo de 6 veces en ambos períodos.

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

El detalle de las obligaciones vigentes y sus Covenants al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Cierre UF	Deuda M\$ (1)	Ebitda M\$	Ebitda Adj M\$	Criterio I		Criterio II	Comparación		
					Deuda/Ebitda Adj	Covenant Deuda/Ebitda Adj	Deuda Equivalente a 6 veces Ebitda Adj	Deuda Equivalente a UF 7.000.000	Mayor Valor entre Criterio I y II (2)	Deuda (1) es Menor que Mayor valor (2)
Cierre 2026	39.841.72	284.847.107	47.576.138	48.620.186	5,9	6,0	291.721.117	278.892.040	291.721.117	Cumple
Cierre 2025	39.727,96	287.656.215	46.906.884	47.325.248	6,1	6,0	283.951.488	278.095.720	283.951.488	Cumple

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

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

	Deuda Financiera M\$	Efectivo y Equivalente Efectivo M\$	Deuda Financiera Neta M\$	Patrimonio Total M\$	Razón de Endeudamiento Financiero Neto M\$	Covenant	Razón de Endeudamiento Financiero Neto es menor a Covenant
Cierre 2026	284.847.107	29.108.791	255.738.316	494.801.928	0,52	1,35	Cumple
Cierre 2025	287.656.215	30.060.403	257.595.812	490.476.388	0,53	1,35	Cumple

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

f) **Juicios** - Al 31 de marzo de 2026, la Sociedad no tiene juicios importantes ni otros procedimientos legales que deban ser informados en los estados financieros intermedios. La administración ha evaluado todas las posibles contingencias legales y ha determinado que no existen eventos o condiciones que, de manera significativa, puedan afectar la situación financiera o los resultados de las operaciones de la Sociedad.

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

NOTA 33. DETERMINACION DEL VALOR RAZONABLE

Los valores razonables se basan en los valores de tasación, que corresponden al monto estimado a través de dos peritos externos (tasadores), los cuales realizan su valorización por el método de capitalización de rentas esperadas en base a los flujos generados por la propiedad tasada, a excepción del Parque Logístico Centro Norte, que se valoriza en base al método de comparación de mercado. La Administración de la sociedad para el ejercicio 2026 ha dispuesto de dos expertos externos que son Transsa Consultores Inmobiliarios SpA. y Asesorías Profesionales GEA Tasaciones Limitada (Tinsa Chile S.A. y Asesorías Profesionales GEA Tasaciones Limitada en 2025).

33.1 Tasa de intereses usados para determinar el valor razonable

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

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

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

La administración de la Sociedad mantiene como política de valorización la utilización de dos tasadores independientes y, de ello, la aplicación de la tasación de menor valor. Asimismo, a partir del año 2026, para los trimestres en que no se cuenta con tasación de perito externo, el valor razonable se determina como el menor valor entre la tasación externa seleccionada en el último proceso de valoración y el resultado del modelo de valoración interno (Nota 2.6).

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

33.2 Jerarquía del valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El siguiente cuadro analiza dentro de la jerarquía del valor razonable los activos y pasivos financieros de la Sociedad medidos al valor razonable al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

31-03-2026	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Fondos mutuos	28.268.781	-	-	28.268.781
Propiedad de inversión	-	-	957.571.955	957.571.955
Total	28.268.781	-	957.571.955	985.840.736

31-03-2026	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos				
Derivados (Swap)	-	4.937.287	-	4.937.287
Total	-	4.937.287	-	4.937.287

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

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

Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 las propiedades de inversión se han clasificado como de Nivel 3, ya que las tasaciones efectuadas por Tinsa Chile S.A. y Gea Tasaciones S.A. para el periodo 2025, consideran dentro de su modelo de valorización los siguientes datos de entrada:

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

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

NOTA 34. MEDIO AMBIENTE

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

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

Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad llevó a cabo la planificación de sus áreas de sostenibilidad, incluyendo la planificación de medición de su huella ambiental como primer paso para comprometerse activamente en su mitigación. Este enfoque busca reducir el impacto de sus operaciones mediante estrategias de eficiencia energética, optimización del consumo de agua y el desarrollo de infraestructura sustentable, con certificaciones como LEED en algunas de sus instalaciones.

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

A continuación, se detallan las inversiones efectuadas por la Sociedad al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre 2025:

Proyecto	Estado	Descripción	Activo / Gasto	Costo Proyectado M\$	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$	Año proyectado de término
Paneles solares	Terminado	Planta solar piloto - 400Kwp	Activo	267.676	267.676	267.676	
Paneles solares	En curso	Plantas solares 3,5 Mwp	Activo	2.500.000	783.169	724.503	2026
Certificación energía	Terminado	Certificación de energía limpia (Actividad permanente)	Gasto	11.448	34.957	22.336	
Certificación LEED	Terminado	Certificación LEED Centro Lo Boza 422	Activo	105.937	135.891	135.891	
Cuidado del agua	En curso	Remarcación remota agua - monitoreo activo	Activo	105.305	105.305	105.305	
Vehiculos electricos	Programado	Electromovilidad - 2 carros electricos de reacción	Activo	30.000	27.395	27.395	
Eficiencia energetica	En curso	Luminarias Led con sensor (multi cliente)	Activo	200.000	137.640	137.640	
Sostenibilidad BFC	En curso	Planificación y estrategia sostenibilidad	Gasto	20.744	29.746	29.746	
Huella de carbono	Programado	Medición de huella	Gasto	23.400	5.912	2.938	2026
Total				3.264.510	1.527.691	1.453.430	

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

NOTA 35. HECHOS RELEVANTES

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

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

Con fecha 10 de marzo de 2026, la Sociedad acordó prórroga del plazo de vigencia de los pagarés suscritos con partes relacionadas: Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias por UF 207.559, Nueva Inversiones Santiago por UF 44.447 y Bodegas del Norte por UF 44.447, estableciéndose como nueva fecha de vencimiento el 30 de marzo de 2027.

NOTA 36. HECHOS POSTERIORES

Los accionistas de Bodenor Flexcenter S.A. en junta ordinaria con fecha 23 de abril de 2026 aprobó repartir un dividendo definitivo de \$205.420 por acción con cargo a las utilidades del ejercicio 2025.

Entre el período comprendido entre 01 de abril de 2026 y la presentación de estos estados financieros intermedios, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa la presentación de los mismos.

NOTA 37. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los presentes estados financieros intermedios han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad, siendo autorizado su entrega a los usuarios con fecha 25 de mayo de 2026.