



BODENOR FLEXCENTER

Presentación de Roadshow

Julio, 2026

Declaración de responsabilidad

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

Señor inversionista:

Antes de efectuar su inversión usted deberá informarse cabalmente de la situación financiera de la sociedad emisora y deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de estos valores teniendo presente que el único responsable del pago de los documentos son el emisor y quienes resulten obligados a ellos.

El intermediario deberá proporcionar al inversionista la información contenida en el Prospecto presentado con motivo de la solicitud de inscripción al Registro de Valores, antes de que efectúe su inversión.

Este material ha sido preparado únicamente con fines informativos y no debe ser interpretado como una solicitud o una oferta de compra o venta de valores y no debe ser tratado como un consejo de inversión. No se ofrece ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, en relación con la exactitud, integridad o fiabilidad de la información contenida en este documento. Las opiniones expresadas en este material están sujetas a cambios sin previo aviso y ni la Compañía ni ninguna otra persona, incluyendo los asesores, tiene la obligación de actualizar o mantener al día la información aquí contenida. La información contenida en este documento no pretende ser completa y está sujeta a calificaciones y suposiciones, y ni la Compañía ni ningún agente puede dar ninguna declaración en cuanto a la exactitud de la misma. La Compañía y sus respectivas afiliadas, agentes, directores, socios, empleados y asesores no aceptan ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño de cualquier tipo que surja del uso de todo o parte de este material.

Esta presentación no puede ser reenviada o distribuida a ninguna otra persona ni dirección y no puede ser reproducida de ninguna manera. Cualquier reenvío, distribución o reproducción total o parcial de este documento no está autorizado. El incumplimiento de esta directriz puede suponer una violación de las Leyes de Mercado de Valores de Chile y en otras jurisdicciones.

Debe consultar con sus propios asesores legales, regulatorios, fiscales, empresariales, de inversión, financieros y contables en la medida en que lo considere necesario, y tomar su propia decisión de inversión, cobertura y negociación basándose en su propio juicio y en el asesoramiento de dichos asesores que considere necesario y no en ninguna opinión expresada en este material.

La Compañía es un emisor en Chile de valores de oferta pública debidamente inscritos en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”). En consecuencia, actualmente se encuentra obligada a presentar informes trimestrales y anuales y a emitir hechos esenciales o relevantes a la CMF. Todos esos informes están disponibles en el sitio web www.cmfchile.cl. Sin perjuicio de lo anterior, la CMF no se pronuncia sobre la calidad de los valores ofrecidos como inversión. En consecuencia, usted deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de estos valores, teniendo presente que él o los únicos responsables del pago de los documentos son la Compañía y quienes resulten obligados a ello. La información relativa a él o los intermediarios es de responsabilidad de los mismos, cuyos nombres aparecen impresos a continuación en este documento.”

Contactos

Fernando Ureta Rojas
Gerente General

Francisco Fulla
Gerente de Administración y Finanzas

Teléfono: (562) 2530 8000

Email:
finanzas@bodenorflexcenter.cl



Tabla de Contenidos

1. Bodenor Flexcenter en una mirada

2. Atractivos de Inversión

3. Evolución de Cifras Financieras

4. Características de la Emisión

5. Anexos



1. Bodenor Flexcenter en una Mirada

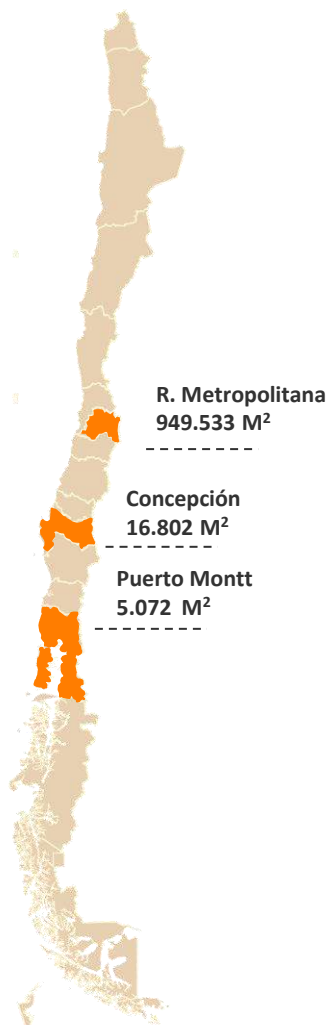


Bodenor Flexcenter en una Mirada

Cifras Operacionales y Financieras en Equilibrio



Distribución Geográfica



Cifras Operacionales¹



971.407²

M² equivalentes
arrendables



12

Parques Logísticos (En
operación)



30%

Market Share⁴



131

Clientes⁵



0,41%

Vacancia



2,8 años

Plazo promedio
contratos

Cifras Financieras¹

MM\$58.712

EBITDA³

79,8%

Margen EBITDA³

4,4x

DFN / EBITDA³

\$89.107

Utilidad Neta³

MM\$957.572

Propiedades de Inversión

MM\$494.802

Patrimonio

Rating Local

AA (Estable)

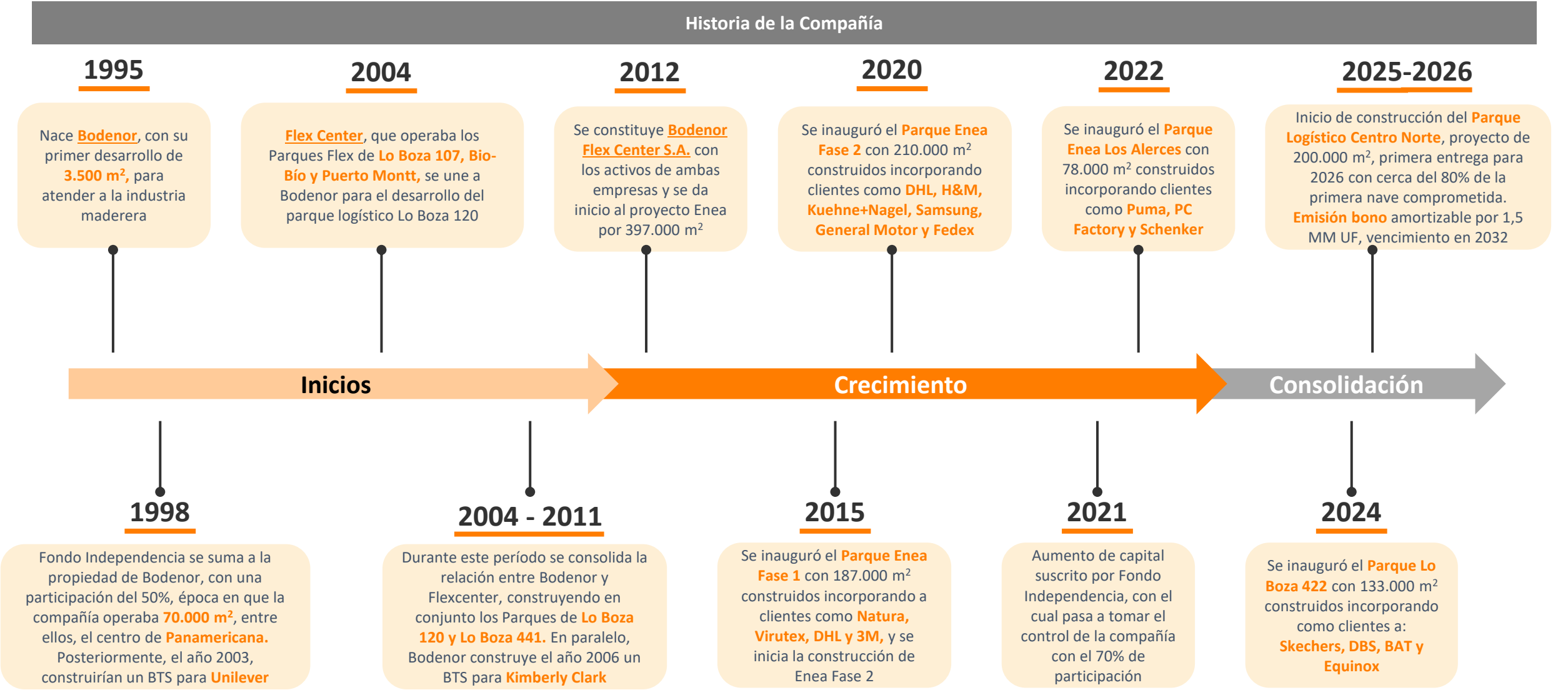
Feller.Rate
Clasificadora
de Riesgo

AA (Estable)

Humphreys
CLASIFICADORA DE RIESGO

Bodenor Flexcenter en una Mirada

30 años de diseño, construcción y arriendo de parques logísticos



Fuente: La Compañía a junio 2026. Adicionalmente, en su historia, la compañía construyó y vendió bodegas en 5 propiedades por un total de 95.500 m2.

Bodenor Flexcenter en una Mirada

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

Directores



Presidente del Directorio

Juan Pablo Grez Prado
Ingeniero Civil
Fondo Independencia



Director

Giancarlo Fantoni Salas
Empresario
BBS Investment



Director

Gonzalo Picó Cardone
Ingeniero Comercial
Nueva Inversiones Santiago



Director

Mónica Schmutzer Oldershausen
Ingeniero Comercial
Fondo Independencia



Director

Enrique Ovalle Puelma
Ingeniero Comercial
Fondo Independencia



Director

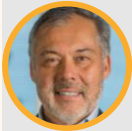
Francisco Herrera Fernández
Ingeniero Civil
Fondo Independencia

Administración



Gerente General

Fernando Ureta Rojas
Ingeniero Civil y MBA University of Chicago
Años en Bodenor: 7 años



Gerente Comercial

Fernando Arancibia Puga
Constructor Civil
Años en Bodenor: 24 años



Gerente de Operaciones y Seguridad

Rodrigo Valdés Muñoz
Oficial de Ejército Retirado
Años en Bodenor: 28 años



Gerente de Ingeniería

Mauricio Meta Buscaglia
Ingeniero y Constructor Civil
Años en Bodenor: 20 años



Gerente de Construcción

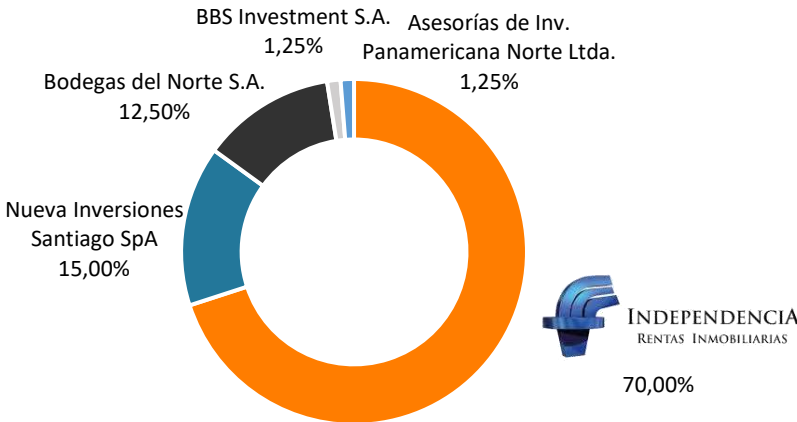
Renato Momberg Araneda
Ingeniero y Constructor Civil
Años en Bodenor: 20 años



Gerente de Administración y Finanzas

Francisco Fulla Barraza
Ingeniero Civil y MBA Universidad Católica
Años en Bodenor: 1 año

Estructura de la Propiedad



Bodenor Flexcenter en una Mirada

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

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



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

Compliance y Control Interno

Mecanismos de Control – Ley 21.495 y procedimientos de control interno

Código de Ética

Manual de Prevención del Delito

Política de Contratación de Proveedores

Procedimiento de Operaciones con Partes Relacionadas

Política Corporativa de Relacionamiento de Autoridades

Código de Conducta y Política de Directorio

Política de Reclutamiento y Selección

Política de Solicitud y Rendición de Fondos

Procedimiento de Gestión de Regalos e Invitaciones

Bodenor Flexcenter en una Mirada

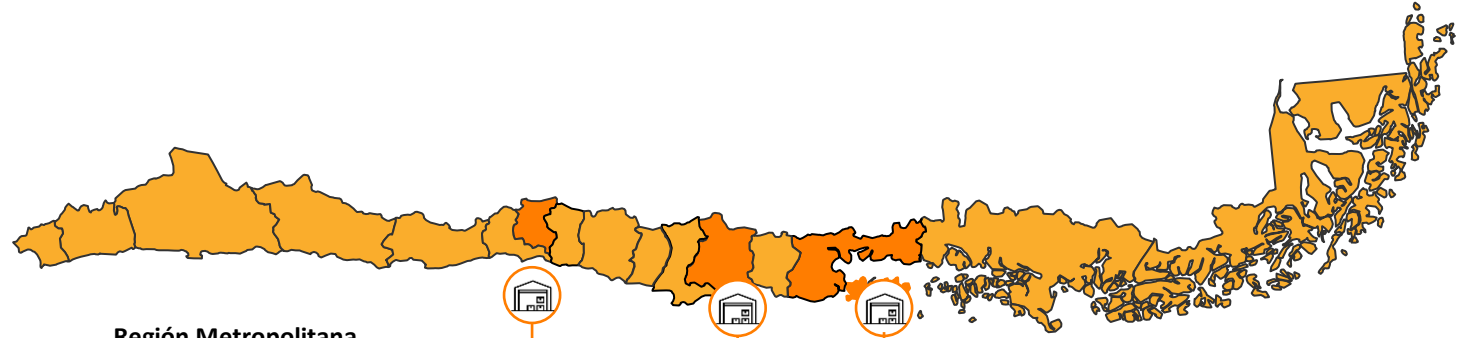
Cobertura estratégica en la zona Norponiente de Santiago a través de distintos formatos



971.407¹
M² arrendables



12 (En Operación)
Parques Logísticos



Región Metropolitana
Enea-Pudahuel-Lo Boza-
La Montaña-Lampa

Concepción
Flex Bío-Bío

Puerto Montt
Flex Puerto Montt

Nuestros Parques

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

Fuente: La Compañía a marzo 2026. Nota: 1. Metros cuadrados arrendables equivalentes de bodega, equivale a la superficie de bodega 810.587 m² y 64.328 m² de oficinas ponderado en 2,5 veces.

Parques Logísticos

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



Gran Formato (823.000¹ m²)



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

85%

Pequeños Formatos (61.000¹ m²)



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

6%

Built To Suit (87.000¹ m²)



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

9%

Bodenor Flexcenter en una Mirada

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



2024

Lo Boza 422

- Terreno¹: 206.076 m²
- Construcción: 138.095 m²
- Pudahuel



2022

ENEA Los Alerces

- Terreno: 113.058 m²
- Construcción: 79.493 m²
- Pudahuel



2020

ENEA Fase 2

- Terreno: 323.815 m²
- Construcción: 217.748 m²
- Pudahuel



2015

ENEA Fase 1

- Terreno: 308.994 m²
- Construcción: 187.587 m²
- Pudahuel



2011

Lo Boza 441

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



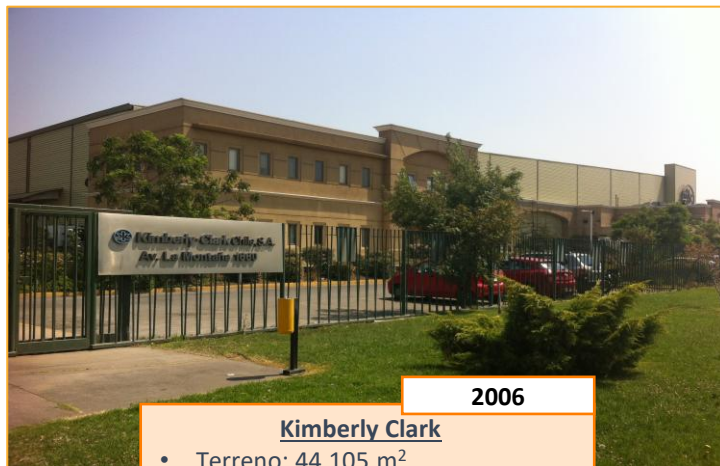
2008

Lo Boza 120

- Terreno: 198.907 m²
- Construcción: 120.861 m²
- Pudahuel

Bodenor Flexcenter en una Mirada

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



2006

Kimberly Clark

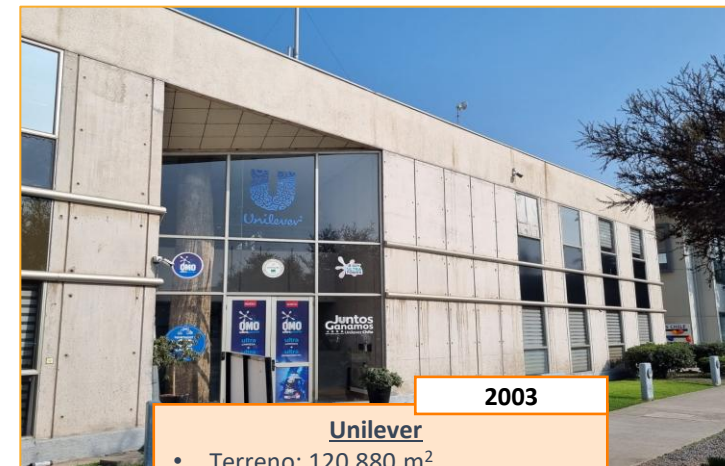
- Terreno: 44.105 m²
- Construcción: 27.987 m²
- Lampa



2004

Puerto Montt

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



2003

Unilever

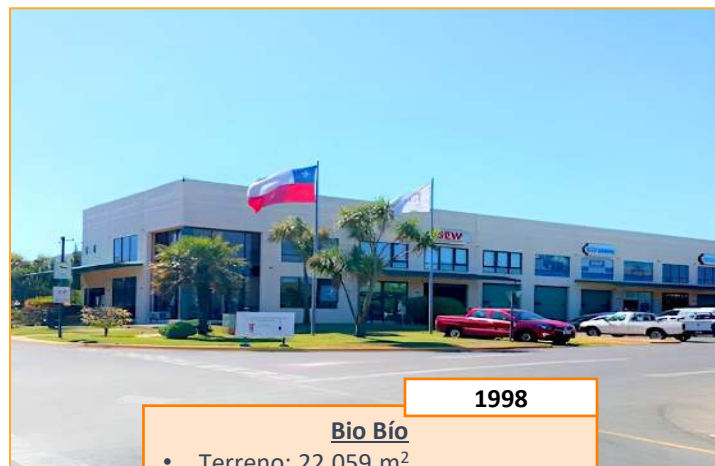
- Terreno: 120.880 m²
- Construcción: 59.189 m²
- Lampa



2001 / 2009

Lo Boza 107

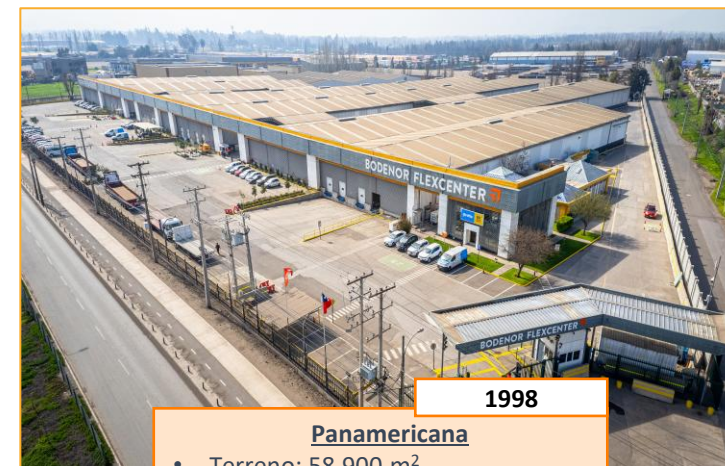
- Terreno: 53.505 m²
- Construcción: 39.208 m²
- Pudahuel



1998

Bio Bío

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



1998

Panamericana

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

2. Atractivos de Inversión



Atractivos de Inversión

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



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



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



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



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



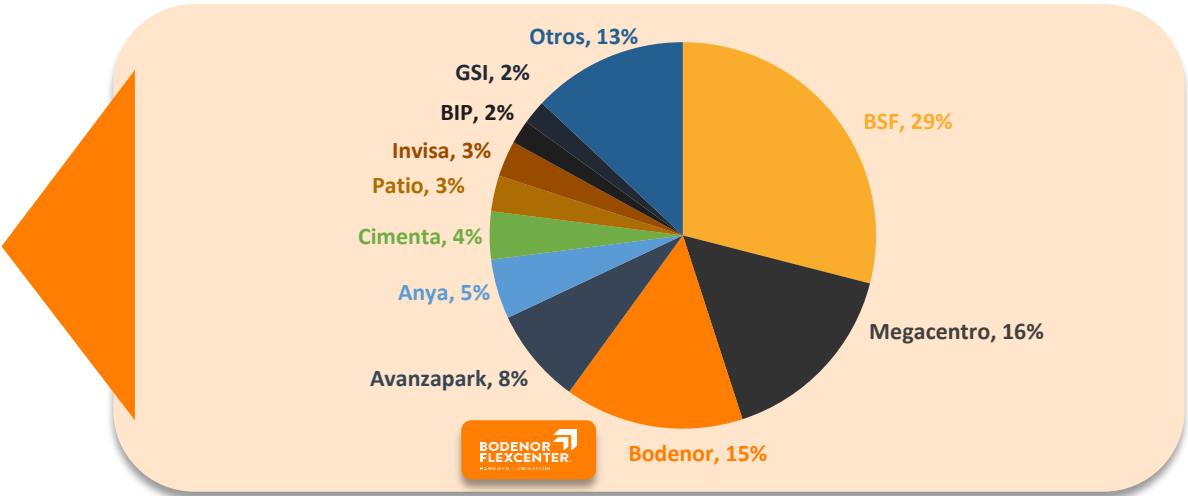
- **Fortaleza financiera** con fundamentos sólidos y de largo plazo, con foco estratégico en **Sostenibilidad**

Atractivos de Inversión

Líder nacional en el mercado de Bodegas Clase A

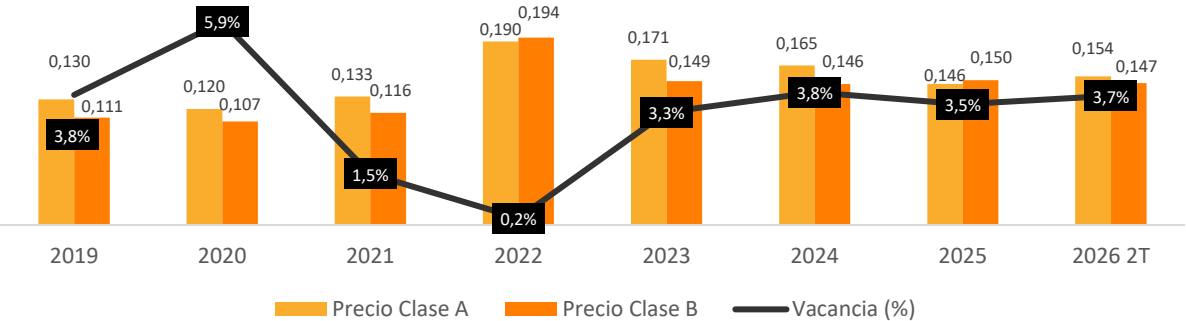
Mercado de Bodegas

- El **mercado total de Centros Logísticos** en la Región Metropolitana alcanza los **5.558.354 m²**, donde Bodenor Flexcenter posee una participación del **15%**, con parques ubicados principalmente en la zona norponiente
- Este mercado se segmenta en tres categorías:
 - Centros Logísticos:** Se divide en bodegas Clase A y Clase B, de más de 10.000 m², que se diferencian principalmente en términos de calidad constructiva y funcionalidad
 - Bodegas Flex:** Bodegas entre 50 y 500 m², orientados a necesidades más flexibles y operaciones de menor escala
 - Minibodegas o self-storage:** Bodegas entre 1 a 50 m² para demanda residencial o comercial
- Durante los últimos tres años se han mantenido estable los precios de Bodegas Clase A y Clase B, en un rango de 30% superior al periodo pre-pandemia, respectivamente.

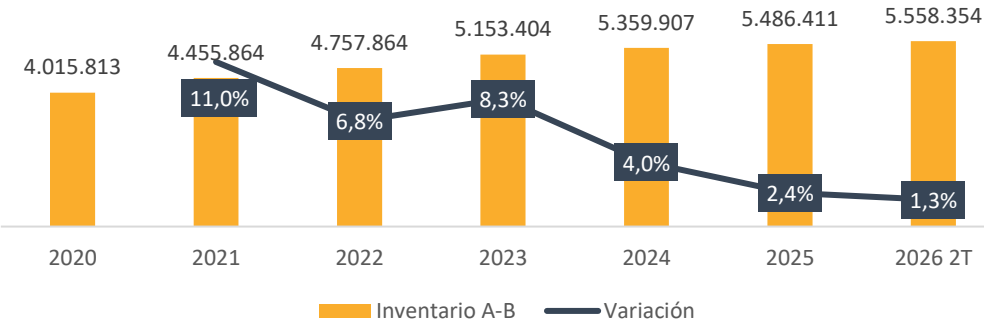


Centros Logísticos y Flex: 6.969.159 m ²	Centros Logísticos		
	Clase A	Clase B	Flex
Vacancia	0,29%	6,91%	9,64%
Inventario (m ²)	2.642.162	2.916.192	1.606.421
Precio de Arriendo (UF/m ²)	0,154	0,147	0,190
Número de Centros	42	48	76

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



Inventario Clase A – B de Centros Logísticos (m²)

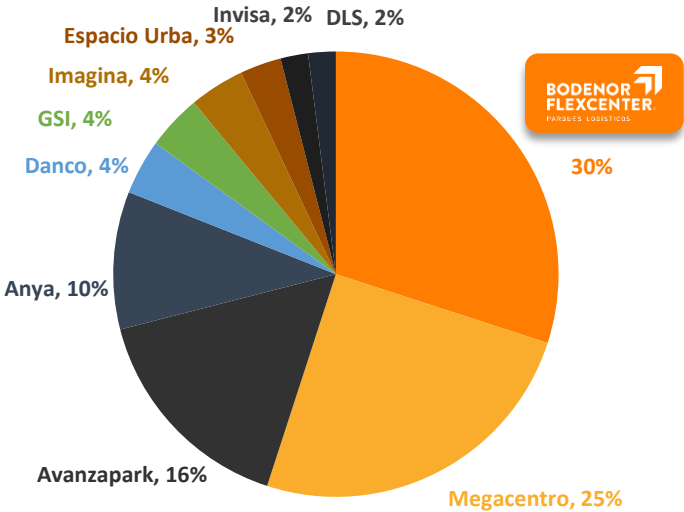


Atractivos de Inversión

Bodenor se posiciona como líder en Bodegas Clase A

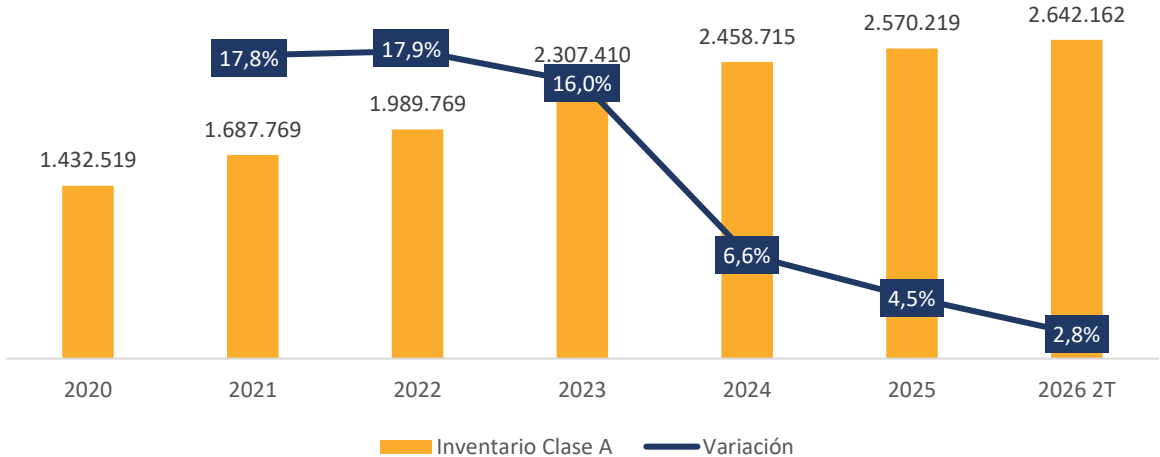
Mercado de Bodegas Clase A

- El **segmento objetivo** de Bodenor Flexcenter abarca un total de **2.642.162 m²**, dentro del cual la Compañía se posiciona como líder del mercado, con una participación del **30%**
- La **ubicación estratégica** de sus centros logísticos en la **zona norponiente** de la Región Metropolitana, junto con una infraestructura de alto estándar y operación eficiente, han permitido a Bodenor atraer clientes de primer nivel, en su mayoría empresas multinacionales, y mantener una vacancia prácticamente nula de manera sostenida en el tiempo
- En los últimos 5 años, los Los Alerces y Lo Boza 422 han incorporado en conjunto aproximadamente **200.000 m²** a este segmento, consolidándose como un actor relevante en el desarrollo de infraestructura inmobiliaria logística



Top 10 Operadores			
Rank	Empresa	m²	N° Centros
1	Bodenor	799.761	8
2	Megacentro	662.085	7
3	Avanza Park	419.040	10
4	Anya	272.842	6
5	Danco	104.000	2
6	GSI	101.000	3
7	Imagina	94.427	1
8	Espacio Urbano	90.334	1
9	Invisa	58.700	2
10	DLS	39.973	2
Total		2.642.162	42

Inventario Clase A - Junio 2026



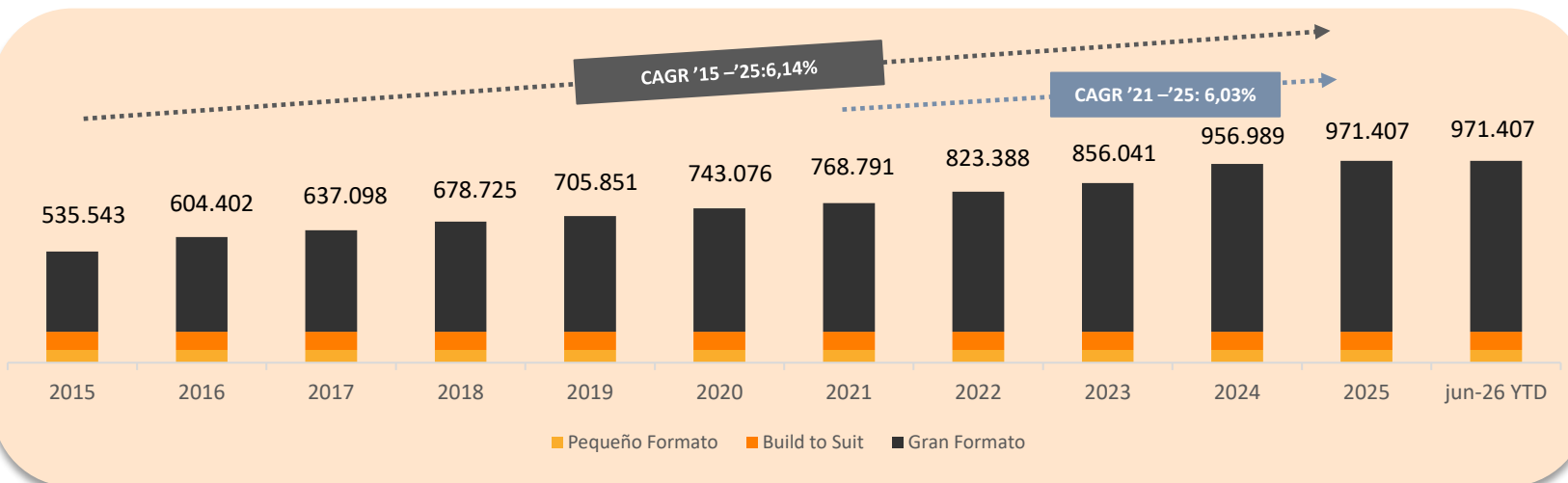
Crecimiento Sostenido de Mercado en Bodegas Clase A

- Entre 2020 y 2025, el inventario de bodegas Clase A en la Región Metropolitana ha tenido un crecimiento superior al **79%**, alcanzando los **2,6 millones de m²**
- Aunque el ritmo de expansión se ha moderado desde 2023, este segmento sigue mostrando una **dinámica saludable y estable en precios**, lo que genera una proyección estable del mercado objetivo de Bodenor, especialmente en zonas estratégicas como la Norponiente, donde la compañía mantiene una posición de liderazgo

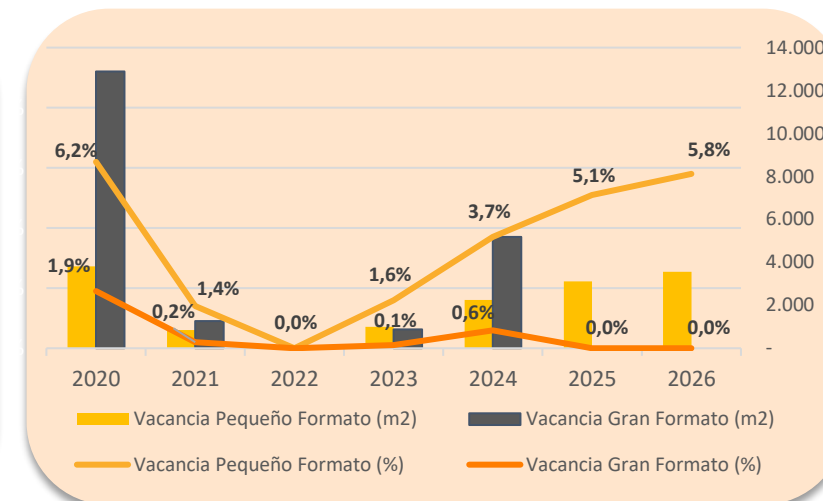
Atractivos de Inversión

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

Evolución superficie arrendable¹ (m²)



Evolución vacancia BFC (%)



2015

Término de construcción Enea Fase I

2015/
2020

Construcción Enea Fase II

2020/
2022

Construcción Los Alceres

2022/
2024

Construcción Lo Boza 422

2024

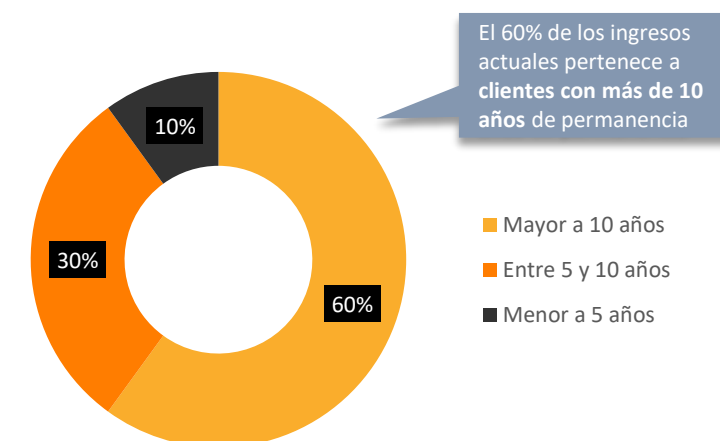
Compra de terreno del proyecto Centro Norte

- Bodenor Flexcenter demuestra un **crecimiento sostenido** de su superficie arrendada, alcanzando los 971.407¹ m² en junio 2026. Este desarrollo ha estado impulsado principalmente por el segmento de Parques Logísticos de **gran formato**
- A su vez, la tasa de **vacancia ha sido históricamente baja**, alcanzando niveles **cercanos a 0% en los últimos tres años**. Bodenor **lidera en niveles de vacancia dentro del mercado**, con 0% en Gran Formato frente al 3,8% del mercado, y 5,8% en Pequeño Formato versus 9,6% del mercado. Estos resultados reflejan una demanda sostenida por sus Bodegas

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

Fuente: La Compañía a junio de 2026. Nota: 1. Metros cuadrados equivalentes de bodega.

Permanencia de Clientes (% de los ingresos)



Atractivos de Inversión

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

Clientes de primer nivel con una relación de largo plazo

- Bodenor pacta el **100% de sus contratos en UF**, el plazo promedio actual es de 2,8 años
- Nuevos Parques comienzan con contratos a largo plazo (5-10 años) con sus primeros clientes
- Clientes con alta fidelización que se refleja en la **alta permanencia**, donde más del 90% de los clientes iniciaron sus contratos hace +5 años y su **superficie se ha incrementado** a lo largo de tiempo.
- Tasa de **renovación de contratos +98%**, en los últimos 5 años y un **portafolio diversificado y atomizado**
- La mayoría de nuestros clientes son las **principales marcas en sus rubros** (retail, tecnología, automotriz, entre otros), destacando su buena capacidad de pago y compromiso, siendo un **76% empresas multinacionales**¹

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

Empresas Multinacionales (76% de los clientes¹)



Empresas Nacionales (24% de los clientes¹)

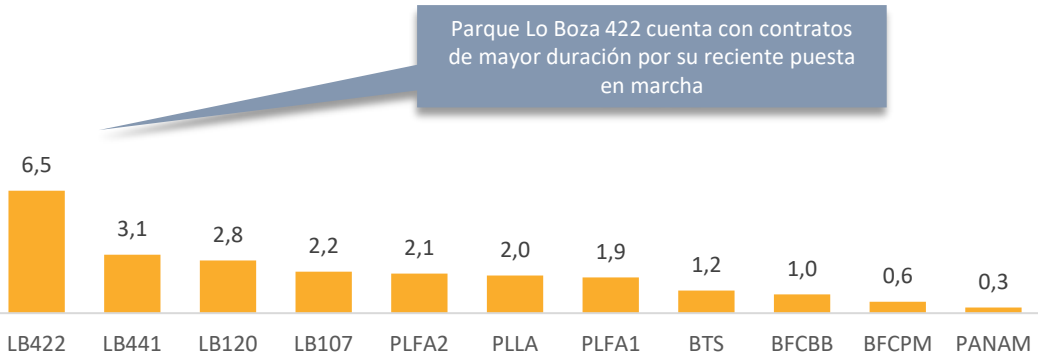


Fuente: La Compañía a marzo de 2026. Nota: 1. De acuerdo a porcentaje de ingresos a marzo LTM, hay clientes con presencia en distintos contratos en distintos parques.

Atractivos de Inversión

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

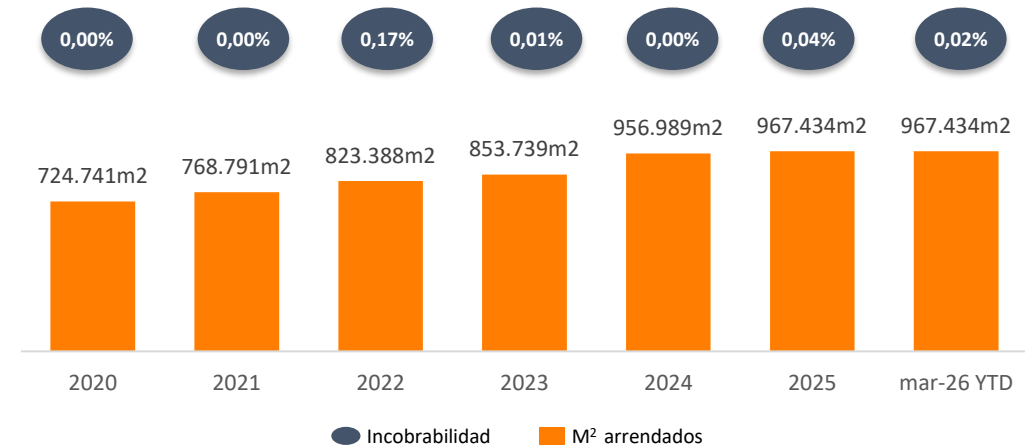
Plazo de Contratos por Centro (años) – Marzo 2026



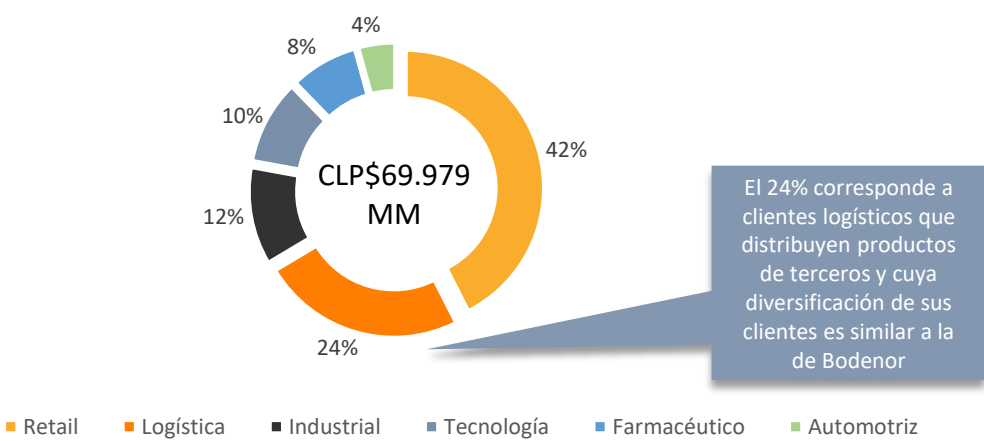
N° de Clientes² y Plazos de Contratos por Formato (años) – Marzo 2026



Superficie Arrendada³ e Incobrabilidad – Marzo 2026



Distribución Clientes¹ (%) – Marzo 2026



Fuente: La Compañía a marzo de 2026. Nota: 1. Acorde a porcentaje de ingresos por arriendos. 2. Cantidad de clientes considerando presencia en distintos parques. 3. m2 arrendados al cierre del periodo

Atractivos de Inversión

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



Total m² equivalentes arrendables: 971.407¹ m²

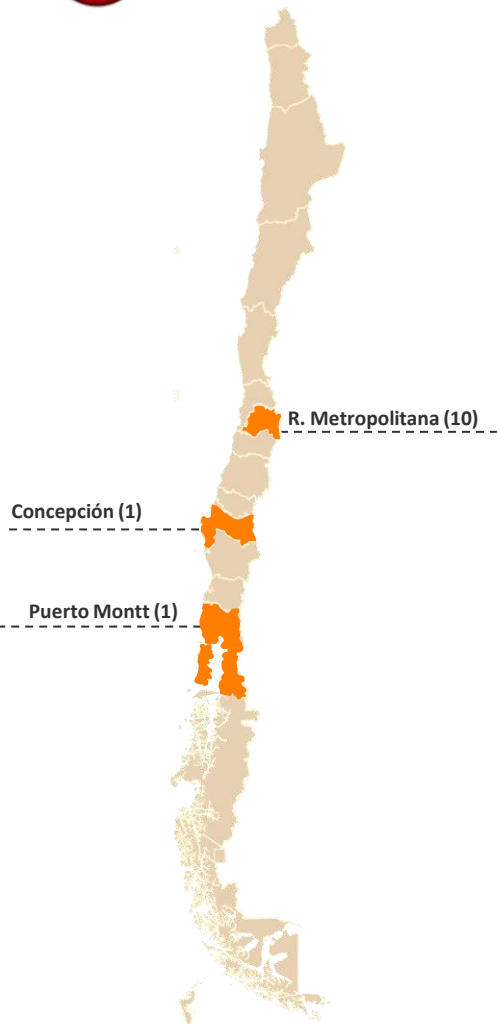
Presencia en la Región Metropolitana

- Bodegas de la Región Metropolitana se ubican en la zona norponiente de Santiago con excelente conectividad aérea y terrestre para la última milla
- 10 Parques Logísticos operativos con un total de 949.553¹ m²
- 1 Parque Logístico en construcción con +200.000 m²

Lampa
(2)

Pudahuel
(7)

Colina
(1)



Fuente: La Compañía a marzo de 2026. Nota: 1. Metros cuadrados arrendables equivalentes de bodega, equivale a la superficie de bodega 810.587 m² y 64.328 m² de oficinas ponderado en 2,5 veces.

Seguridad - Pilar fundamental de Bodenor

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



- Bodenor cuenta con una **Brigada de Emergencias** especializada contra incendios y rescate en todos sus recintos
- Bodenor no cuenta con **ningún incidente de incendio**
- **Implementación de SmartKi Access**, una solución tecnológica para la gestión de accesos en parques logísticos, que integra tres niveles de validación: **código QR dinámico, reconocimiento facial y lectura de patentes**



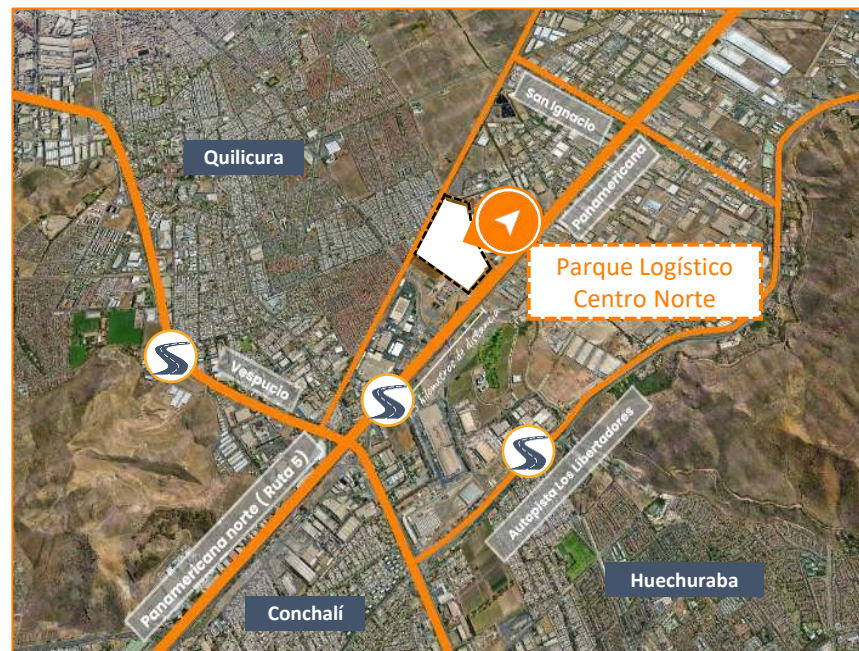
- Más de **1.000 cámaras** de vigilancia CCTV
- Más de **120 personas** en el área de seguridad de los complejos en conjunto con la empresa Securitas
- **Infraestructura** y sistemas de seguridad: Muros perimetrales **ultra reforzados**, controles de accesos automáticos, protocolos de seguridad, capacitaciones,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



Atractivos de Inversión

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

Nuevo Parque Logístico – Centro Norte



Parque Logístico Centro Norte

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

Atractivos de Inversión

Proyecto desarrollado con altos estándares constructivos para atender las necesidades de la logística moderna

Nuevo Parque Logístico – Centro Norte



1 Portería

2 Áreas Comunes

3 Nave

Parque Logístico Centro Norte

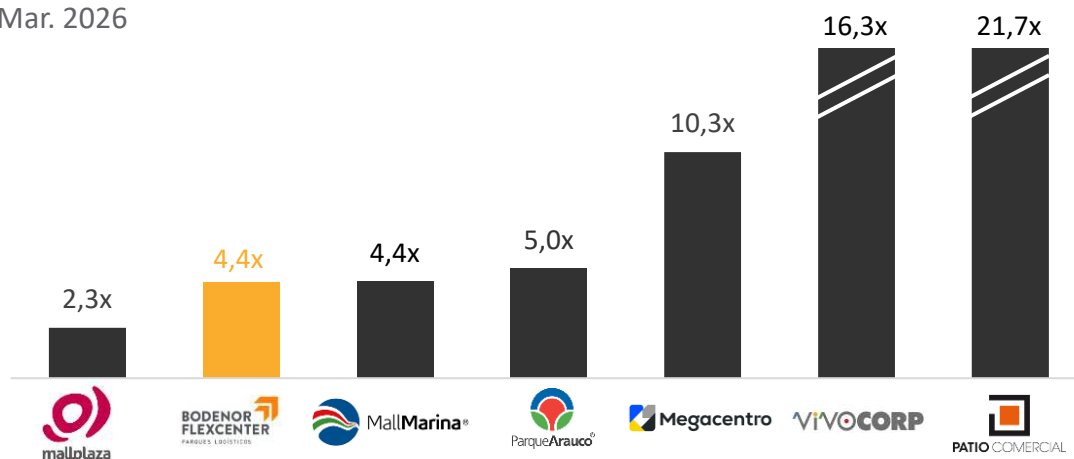
- Primer edificio de **+ 38.000 m²** en proceso de construcción y para entrega el 3T2026
- Aproximadamente un **80%** de la superficie con arriendos cerrados contractualmente
- Portería **blindada** con triple validación habilitada y perímetro con **infraestructura reforzada**
- **Áreas comunes** con capacidad para el **proyecto completo** en construcción, disponible desde primera etapa
- Servicios básicos en funcionamiento con **capacidad eléctrica** para desarrollo de **primeras 3 edificaciones**
- Proyecto compuesto por **siete naves**, cuya **construcción se ejecutará en función de la demanda** en los próximos años

Atractivos de Inversión

Posición financiera sólida y conservadora respecto a la industria

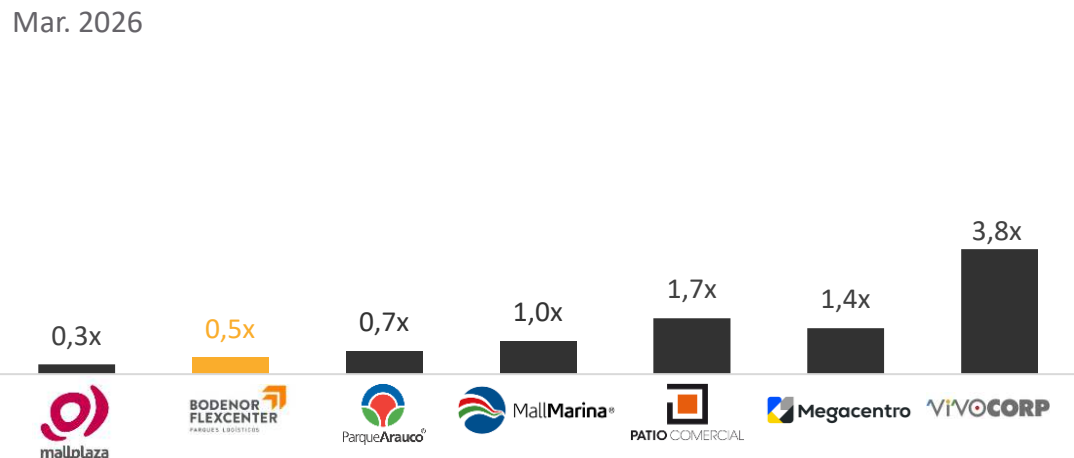
Apalancamiento (Deuda Financiera Neta / EBITDA)

Mar. 2026



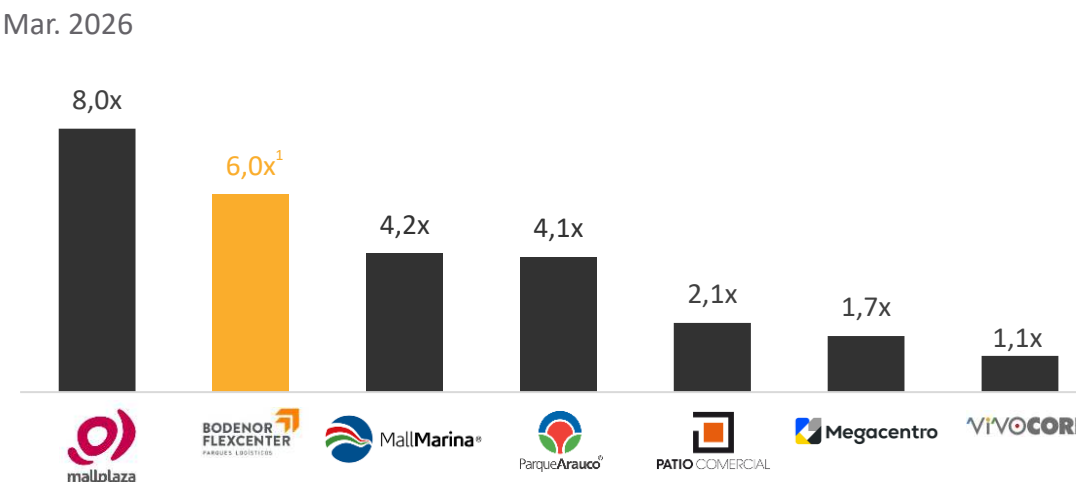
Leverage (Deuda Financiera Neta / Patrimonio)

Mar. 2026



Cobertura de Gastos Financieros (EBITDA / Gastos Financieros)

Mar. 2026



Bodenor posee una posición financiera **sólida y conservadora**, comparable a los principales actores de la industria del Real Estate:

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

Atractivos de Inversión

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

Ambiental



Eficiencia energética:

- ✓ Construcción de bodegas con **Certificación LEED** con gestión eficiente y tecnologizada en la operación
- ✓ **Paneles solares** en los principales parques logísticos

- ✓ **100% energía** certificada fuentes limpias

Huella de carbono:

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

Social

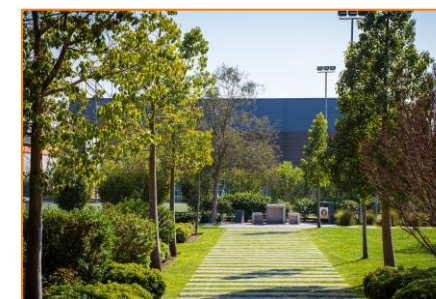
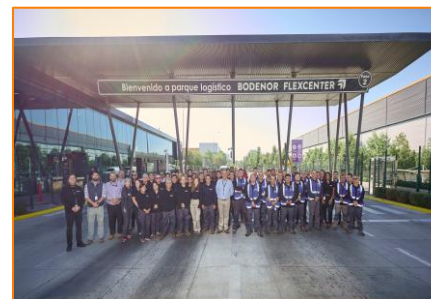


- ✓ Participación y contribución en **Fundaciones** con **foco educativo** con presencia en La Pintana, Lo Barnechea y Pudahuel
- ✓ Gestión de **Clima Laboral** y planes de desarrollo en **Capital Humano**
- ✓ Gestión de **Proveedores** en el **aprovisionamiento** responsable y política de **pago a 18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

Gobernanza



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



**3,4 MW
Potencia**

Cubiertas
con
Paneles
Solares

**20%
Energía
Autoabastecida**



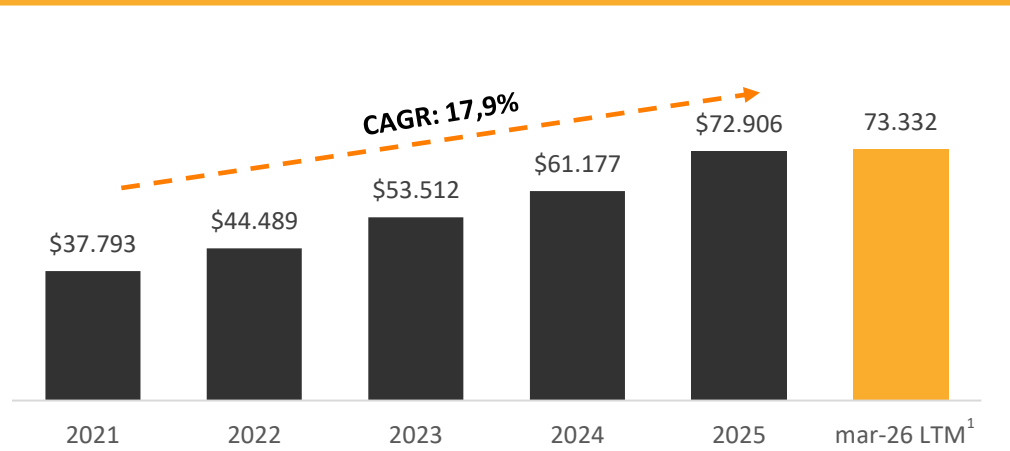
3. Evolución de Cifras Financieras



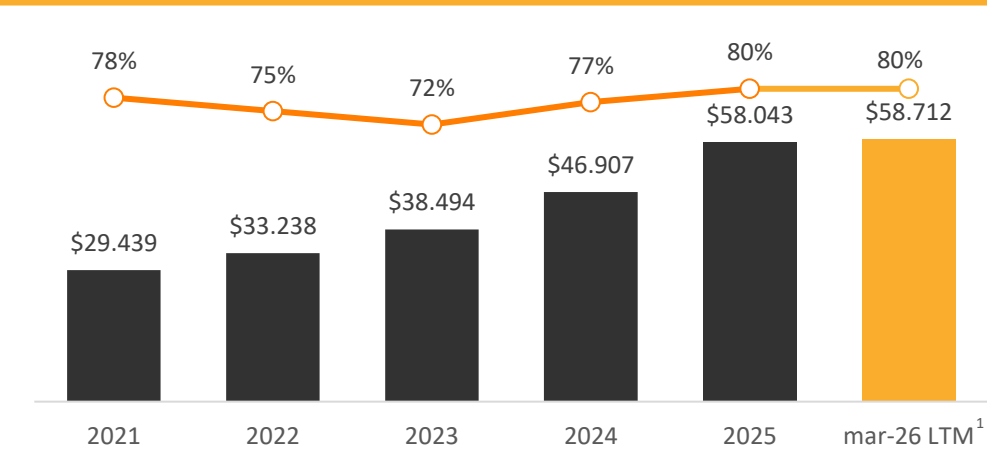
Evolución de Cifras Financieras

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

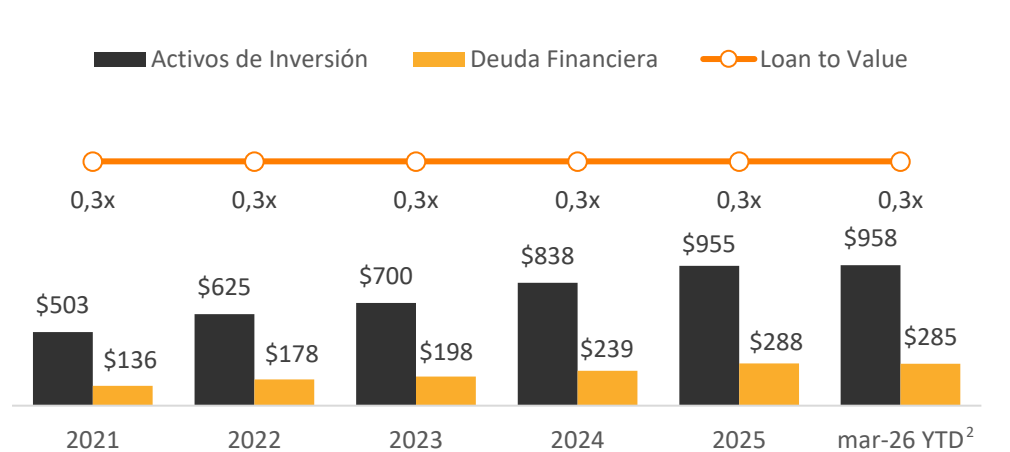
Evolución Ingresos Totales (CLP\$ MM)



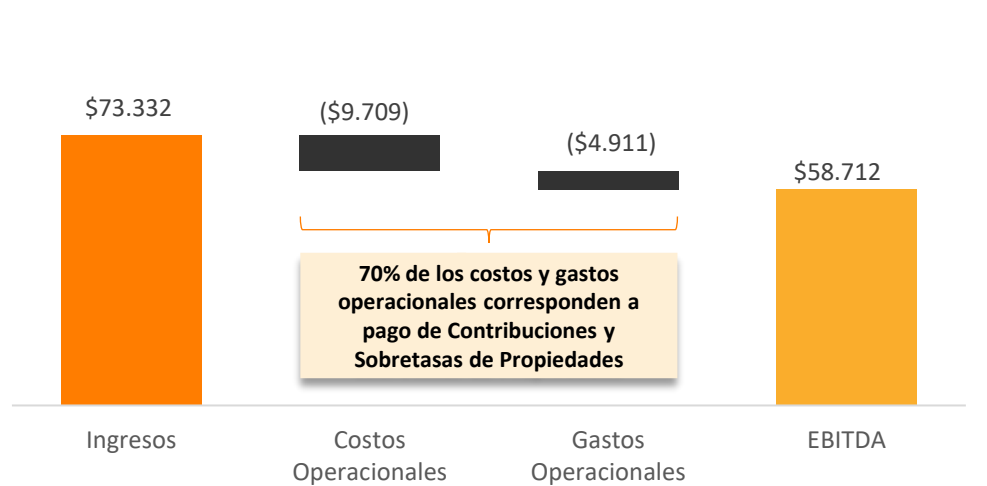
Evolución EBITDA - Margen EBITDA (CLP\$ MM)



Evolución Loan to Value (CLP\$ MMM)



Composición EBITDA Marzo 2026 LTM¹ (CLP\$ MM)

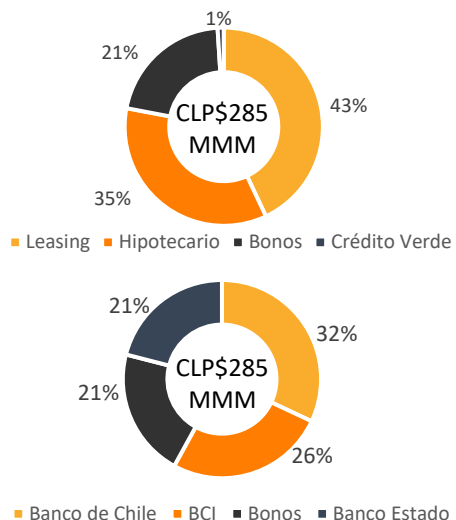


Fuente: La Compañía a marzo de 2026. Notas: 1. Corresponde a los últimos 12 meses móviles comprendidos entre abril 2025 y marzo 2026. 2. Corresponde al periodo acumulado del año en curso, enero a marzo 2026.

Evolución de Cifras Financieras

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

Deuda Total – Marzo 2026

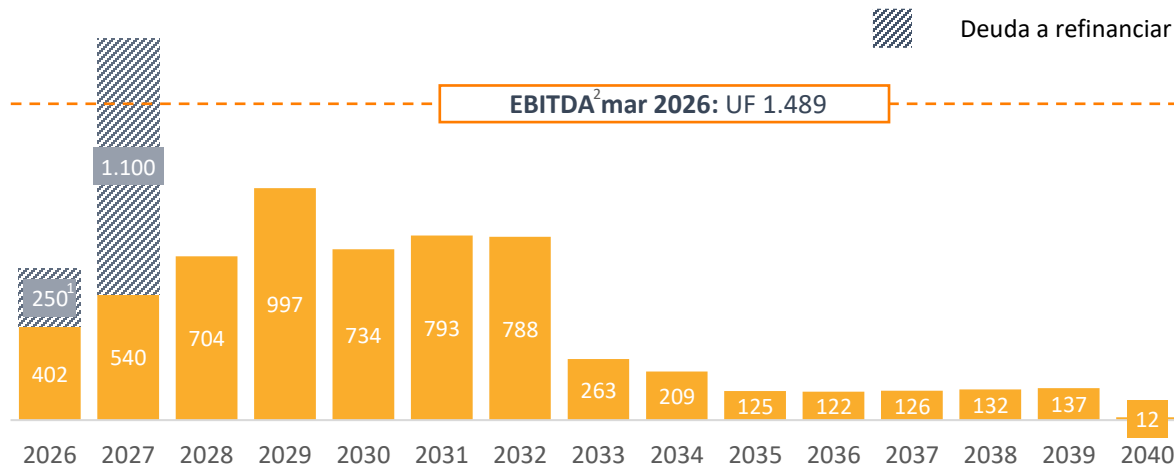


AA (Estable)
Feller.Rate
Clasificadora de Riesgo

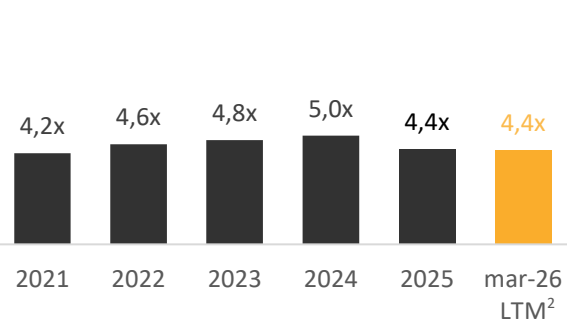
AA (Estable)
Humphreys
CLASIFICADORA DE RIESGO

Deuda 100% en UF

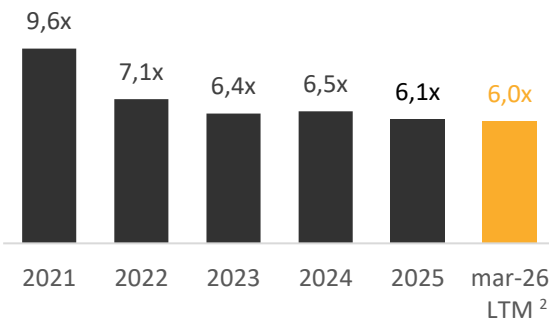
Calendario de Vencimientos (UF M)



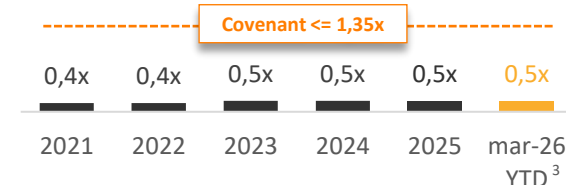
Evolución DFN/EBITDA



Evolución Cobertura Intereses



Leverage (DFN/Patrimonio)



Activos Libres de Gravámenes/DFN⁴

Covenant >= 1,30x

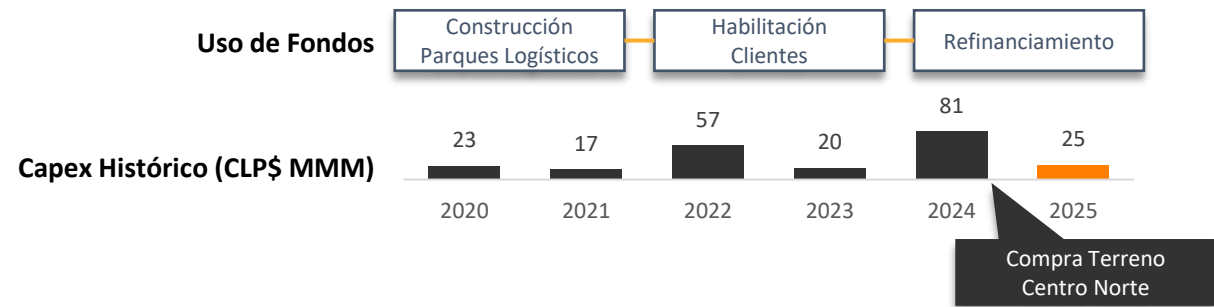
- Covenant entra en vigencia transcurridos los doce meses, contados desde la primera colocación (Septiembre 2026)

Política Financiera

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

Niveles de Deuda Acotados y con Propósitos Específicos

- Perfil **conservador en el uso de financiamiento**, que proviene tanto de capital interno como externo
- **Holgura en sus niveles de deuda actuales** en comparación con sus covenants



Gestión Eficiente de Costos, Gastos y Cobranza

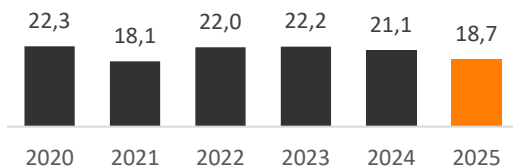
- **70%** de los costos y gastos de Bodenor corresponden a ítems sin flexibilidad, como las contribuciones y sobretasas de propiedades
- **Esto demuestra la eficiencia** en el control de **costos operacionales y gastos variables**

Marzo 2026 LTM (CLP\$ MM)

Ingresos CLP\$73.332 MM
Costos Totales CLP\$14.620 MM

Margen EBITDA del **80%**

Plazo Promedio de Cobranza (Días)



Nueva Emisión: Refinanciamiento

- La nueva emisión busca principalmente **refinanciar deuda, liberar garantías** y apoyar el financiamiento de **proyectos de inversión**
- Con esta **nueva fuente de financiamiento**, Bodenor busca **diversificar y distribuir** sus compromisos de deuda en el tiempo

4. Características de la Emisión



Características de la Emisión

	7 años con 4 de gracia	12 años con 7 de gracia
Emisor	Bodenor Flexcenter	
Rating	AA / AA (Feller / Humphreys)	
Líneas de Bonos	1.224	1.225
Series	BBODE-C	BBODE-D
Monto Conjunto Series	Hasta UF 2.000.000	
Vencimiento	2033	2038
Plazo	7 años	12 años
Duración Indicativa	5,87 años	8,62 años
Intereses	Semestrales	Semestrales
Estructura	7 años con 4 años de gracia	12 años con 7 años de gracia
Tasa Cupón	3,20%	3,30%
Fecha Inicio Devengo Intereses	15-06-2026	15-06-2026
Fecha de Vencimiento	15-06-2033	15-06-2038
Fecha de Prepago	15-06-2029	15-06-2029
Cláusula de Prepago	Make Whole @ BTU + 0,70%	
Covenants ¹	Razón de endeudamiento financiero neto $\leq 1,35x$ Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes / DFN sin garantías $\geq 1,30x$	
Corte	UF 500	UF 500
Cantidad de Bonos	4.000	4.000
Uso de Fondos	Refinanciamiento de Pasivos y Financiamiento de Proyectos de Inversión	
Régimen Tributario	Art 104 / Art 74 N°8	
Ley	Chilena	

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

Julio				
6	7	8	9	10
13	14	15	16	17
20	21	22	23	24
27	28	29	30	31

Anexos

B
F
C



Tablas de Desarrollo – Serie C

Valor nominal<	500
Cantidad de bonos	4.000
Intereses	Semestrales
Años de gracia	4,0
Plazo (años)	7,0
Fecha inicio devengo de intereses	15/06/2026
Vencimiento	15/06/2033
Tasa de interés anual	3,2000%
Tasa de interés semestral	1,5874%

Cupón	Cuota de Intereses	Cuota de Amortizaciones	Fecha de Vencimiento	Interés	Amortización	Valor Cuota	Saldo Insoluto
1	1		15-12-2026	7,9370	0,0000	7,9370	500,0000
2	2		15-06-2027	7,9370	0,0000	7,9370	500,0000
3	3		15-12-2027	7,9370	0,0000	7,9370	500,0000
4	4		15-06-2028	7,9370	0,0000	7,9370	500,0000
5	5		15-12-2028	7,9370	0,0000	7,9370	500,0000
6	6		15-06-2029	7,9370	0,0000	7,9370	500,0000
7	7		15-12-2029	7,9370	0,0000	7,9370	500,0000
8	8		15-06-2030	7,9370	0,0000	7,9370	500,0000
9	9	1	15-12-2030	7,9370	33,3333	41,2703	466,6667
10	10	2	15-06-2031	7,4079	33,3333	40,7412	433,3334
11	11	3	15-12-2031	6,8787	33,3333	40,2120	400,0001
12	12	4	15-06-2032	6,3496	33,3333	39,6829	366,6668
13	13	5	15-12-2032	5,8205	83,3333	89,1538	283,3335
14	14	6	15-06-2033	4,4976	283,3335	287,8311	0,0000

Tablas de Desarrollo – Serie D

Valor nominal	500
Cantidad de bonos	4.000
Intereses	Semestrales
Años de gracia	7,0
Plazo (años)	12,0
Fecha inicio devengo de intereses	15/06/2026
Vencimiento	15/06/2038
Tasa de interés anual	3,3000%
Tasa de interés semestral	1,6366%

Cupón	Cuota de Intereses	Cuota de Amortizaciones	Fecha de Vencimiento	Interés	Amortización	Valor Cuota	Saldo Insoluto
1	1		15-12-2026	8,1830	0,0000	8,1830	500,0000
2	2		15-06-2027	8,1830	0,0000	8,1830	500,0000
3	3		15-12-2027	8,1830	0,0000	8,1830	500,0000
4	4		15-06-2028	8,1830	0,0000	8,1830	500,0000
5	5		15-12-2028	8,1830	0,0000	8,1830	500,0000
6	6		15-06-2029	8,1830	0,0000	8,1830	500,0000
7	7		15-12-2029	8,1830	0,0000	8,1830	500,0000
8	8		15-06-2030	8,1830	0,0000	8,1830	500,0000
9	9		15-12-2030	8,1830	0,0000	8,1830	500,0000
10	10		15-06-2031	8,1830	0,0000	8,1830	500,0000
11	11		15-12-2031	8,1830	0,0000	8,1830	500,0000
12	12		15-06-2032	8,1830	0,0000	8,1830	500,0000
13	13		15-12-2032	8,1830	0,0000	8,1830	500,0000
14	14		15-06-2033	8,1830	0,0000	8,1830	500,0000
15	15	1	15-12-2033	8,1830	16,6667	24,8497	483,3333
16	16	2	15-06-2034	7,9102	50,0000	57,9102	433,3333
17	17	3	15-12-2034	7,0919	50,0000	57,0919	383,3333
18	18	4	15-06-2035	6,2736	50,0000	56,2736	333,3333
19	19	5	15-12-2035	5,4553	50,0000	55,4553	283,3333
20	20	6	15-06-2036	4,6370	50,0000	54,6370	233,3333
21	21	7	15-12-2036	3,8187	50,0000	53,8187	183,3333
22	22	8	15-06-2037	3,0004	50,0000	53,0004	133,3333
23	23	9	15-12-2037	2,1821	50,0000	52,1821	83,3333
24	24	10	15-06-2038	1,3638	83,3333	84,6971	0,0000

Certificados de Clasificación de las Series – Serie C

FellerRate
Clasificadora
de Riesgo

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

CERTIFICADO

En Santiago, con fecha 7 de julio de 2026, Feller Rate Clasificadora de Riesgo Ltda., certifica que la clasificación asignada a los títulos de oferta pública emitidos por Bodenor Flex Center S.A. es la siguiente:

Línea de Bonos N° 1.224 AA / Estables
Series⁽¹⁾: C

1. Según escritura de fecha 7 de julio de 2026, Repertorio N° 6.692-2026, de la 36ª Notaría de Santiago.

Esta clasificación se realizó sobre la base de la metodología aprobada por esta empresa clasificadora e incorpora en el análisis los estados financieros al 31 de marzo de 2026.

NICOLAS
FERNANDO
MARTORELL
PACHECO
Firmado digitalmente
por NICOLAS
FERNANDO MARTORELL
PACHECO
Fecha: 2026.07.07
15:45:01 -04'00'
Nicolas Martorell
Director Senior

 **HUMPHREYS**
CLASIFICADORA DE RIESGO
Desde 1988

Santiago, 07 de julio de 2026

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

Ref.: Clasificación de riesgo de línea de bonos de la sociedad y bonos serie C emitidos con cargo a la línea
Estimado señor:

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

Asimismo, se acordó clasificar en **Categoría "AA"** los bonos serie C emitidos con cargo a dicha línea, contemplados en la escritura pública de fecha 07 de julio de 2026 (Repertorio N°6.692-2026) otorgada en la Notaría de Santiago de don Andrés Felipe Rieutord Alvarado.

La tendencia de clasificación se calificó como Estable.

La clasificación se realizó en conformidad con la metodología de evaluación de la clasificadora y de acuerdo con su reglamento interno, tomando como base los estados financieros al 31 de marzo de 2026.

Definición Categoría AA

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

Definición tendencia Estable

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

Atentamente,
Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda.



Aldo Reyes D.
Gerente General

Certificados de Clasificación de las Series – Serie D



Feller Rate
Clasificadora
de Riesgo

www.feller-rate.com

Tel. (56) 2 2757 0400
Isidora Goyenechea 3621, Piso 11
Las Condes, Santiago - Chile

CERTIFICADO

En Santiago, con fecha 7 de julio de 2026, Feller Rate Clasificadora de Riesgo Ltda., certifica que la clasificación asignada a los títulos de oferta pública emitidos por Bodenor Flex Center S.A. es la siguiente:

Línea de Bonos N° 1.225	AA / Estables
Series ⁽¹⁾ : D	

1. Según escritura de fecha 7 de julio de 2026, Repertorio N° 6.691-2026, de la 36ª Notaría de Santiago.

Esta clasificación se realizó sobre la base de la metodología aprobada por esta empresa clasificadora e incorpora en el análisis los estados financieros al 31 de marzo de 2026.

NICOLAS
FERNANDO
MARTORELL
PACHECO

Firmado digitalmente
por NICOLAS
FERNANDO
MARTORELL
PACHECO
Fecha: 2026.07.07
15:48:10 -04'00'

Nicolas Martorell
Director Senior



HUMPHREYS
CLASIFICADORA DE RIESGO
Desde 1988

Santiago, 07 de julio de 2026

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

Ref.: Clasificación de riesgo de línea de bonos de la sociedad y bonos serie D emitidos con cargo a la línea

Estimado señor:

Informamos a usted que **Clasificadora de Riesgo Humphreys** ha acordado clasificar en Categoría "AA" la línea de bonos de la sociedad inscrita con el N°1225 de la CMF con fecha 13 de junio de 2025.

Asimismo, se acordó clasificar en Categoría "AA" los bonos serie D emitidos con cargo a dicha línea, contemplados en la escritura pública de fecha 07 de julio de 2026 (Repertorio N°6.691-2026) otorgada en la Notaría de Santiago de don Andrés Felipe Rieutord Alvarado.

La tendencia de clasificación se calificó como Estable.

La clasificación se realizó en conformidad con la metodología de evaluación de la clasificadora y de acuerdo con su reglamento interno, tomando como base los estados financieros al 31 de marzo de 2026.

Definición Categoría AA

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

Definición tendencia Estable

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

Atentamente,

Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda.



Aldo Reyes D.
Gerente General



FOLIO:2026-4187

CERTIFICADO

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

Tipo de Instrumento : Bonos Corporativos
Serie : C
Monto Máximo de la Emisión : UF 2.000.000
Tasa de Carátula : 3,20% anual
Fecha de Inicio de Devengo de Intereses : 15 de junio de 2026
Fecha de Vencimiento : 15 de junio de 2033
Cortes : 4.000 de UF 500

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

BBODE-C

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

Santiago, 6 de julio de 2026

BOLSA DE COMERCIO DE SANTIAGO
BOLSA DE VALORES

Marcelo Moya Bustamante
SUBGERENTE DE
ADMINISTRACIÓN DE MERCADOS



FOLIO:2026-4188

CERTIFICADO

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

Tipo de Instrumento : Bonos Corporativos
Serie : D
Monto Máximo de la Emisión : UF 2.000.000
Tasa de Carátula : 3,30% anual
Fecha de Inicio de Devengo de Intereses : 15 de junio de 2026
Fecha de Vencimiento : 15 de junio de 2038
Cortes : 4.000 de UF 500

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

BBODE-D

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

Santiago, 6 de julio de 2026

BOLSA DE COMERCIO DE SANTIAGO
BOLSA DE VALORES

Marcelo Moya Bustamante
SUBGERENTE DE
ADMINISTRACIÓN DE MERCADOS

