

BODENOR FLEX CENTER S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2026 (no 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

Razón Social Auditores Externos : HLB Surlatina Chile (Surlatina Auditores Ltda.)
RUT Auditores : 83.110.800-2

Informe de Revisión del Auditor Independiente

A los Señores Accionistas y Directores de:
Bodenor Flex Center S.A.

Introducción

Hemos revisado el estado intermedio de situación financiera adjunto de **Bodenor Flex Center S.A.** al 30 de junio 2026 y los correspondientes estados intermedios de resultados integrales por los periodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2026, los estados intermedios de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminado en esa fecha; y las notas a los estados financieros intermedios, incluyendo información de las políticas contables materiales. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de acuerdo con NIC 34 "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de acuerdo con la Norma de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en hacer indagaciones ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos significativos que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

www.hlbsurlatinachile.com

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

TEL: 56 (2) 2651 3000

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

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos lleve a considerar que la información financiera intermedia adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera intermedia de **Bodenor Flex Center S.A.** al 30 de junio de 2026, sus resultados por los periodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2026 y sus flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminado en esa fecha, de acuerdo con NIC 34 "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).



Santiago, Chile
24 de agosto de 2026

Marco Opazo Herrera - Socio
Rut: 9.989.364-8

BODENOR FLEX CENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2026 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (AUDITADO)
(Cifras en miles de pesos chileno - M\$)

	Nota N°	30.06.2026 M\$	31.12.2025 M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	6.459.342	30.060.403
Otros activos no financieros corrientes	9	939.540	450.756
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	10	5.702.936	5.554.723
Activos por impuestos corrientes, corrientes	11 a)	<u>2.739.497</u>	<u>3.825.471</u>
Activos corrientes totales		<u>15.841.315</u>	<u>39.891.353</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar no corrientes	10 c)	2.392.448	710.296
Otros activos financieros, no corrientes	12	201.850	116.682
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	397.522	270.096
Propiedades, planta y equipo	14	643.151	613.383
Propiedad de inversión	15	1.004.280.724	968.330.348
Activos por derecho de uso	16	10.900.216	10.863.356
Activos por impuestos diferidos	11 c)	<u>34.424.269</u>	<u>35.495.183</u>
Total de activos no corrientes		<u>1.053.240.180</u>	<u>1.016.399.344</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>1.069.081.495</u>	<u>1.056.290.697</u>

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

BODENOR FLEX CENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2026 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (AUDITADO)
(Cifras en miles de pesos chileno - M\$)

	Nota N°	30.06.2026 M\$	31.12.2025 M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros corrientes	18	74.187.600	18.188.041
Pasivos por arrendamientos corrientes	16	330.579	313.806
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	6.352.028	5.781.915
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	20	12.103.753	11.938.252
Otras provisiones a corto plazo	21	3.235.234	3.235.234
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	11 b)	2.802.482	6.828.155
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	22	668.706	1.131.118
Pasivos corrientes totales		99.680.382	47.416.521
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros no corrientes	18	223.191.189	269.468.174
Pasivos por arrendamientos no corrientes	16	11.453.350	11.309.732
Pasivo por impuestos diferidos	11 d)	240.113.015	232.109.420
Otros pasivos no financieros no corrientes	23	5.708.739	5.510.462
Total de pasivos no corrientes		480.466.293	518.397.788
Total de pasivos		580.146.675	565.814.309
PATRIMONIO			
Capital emitido y pagado	24	261.959.640	261.959.640
Ganancias (pérdidas) acumuladas	24	227.790.233	230.343.199
Otras reservas	24	(815.053)	(1.826.451)
Patrimonio total		488.934.820	490.476.388
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		1.069.081.495	1.056.290.697

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

BODENOR FLEX CENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN POR LOS PERÍODOS DE SEIS Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025 (NO AUDITADOS)

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

		01.01.2026 30.06.2026 M\$	01.04.2026 30.06.2026 M\$	01.01.2025 30.06.2025 M\$	01.04.2025 30.06.2025 M\$
	Nota N°				
Estado de resultados					
Ganancia (pérdida)					
Ingresos de actividades ordinarias	25	36.736.606	18.681.698	35.185.658	17.557.547
Costo de ventas	26	(4.796.400)	(2.505.056)	(5.061.600)	(2.506.675)
Ganancia Bruta		31.940.206	16.176.642	30.124.058	15.050.872
Otros Ingresos	31	26.300.366	23.554.158	30.788.744	20.372.229
Gastos de administración	27	(2.602.954)	(1.431.877)	(2.509.943)	(1.368.932)
Otros gastos, por función		-	-	-	-
Ingresos financieros	28	521.310	156.647	395.716	228.418
Costos financieros	29	(5.845.889)	(3.130.609)	(5.249.324)	(2.675.860)
Resultados por unidades de reajuste	30	(9.400.962)	(8.609.018)	(4.462.191)	(2.173.688)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		40.912.077	26.715.943	49.087.060	29.433.039
Gasto por impuestos a las ganancias	11 e)	(11.526.195)	(7.703.074)	(12.666.529)	(7.757.380)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		29.385.882	19.012.869	36.420.531	21.675.659
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancia (pérdida)		29.385.882	19.012.869	36.420.531	21.675.659
Ganancia (pérdida), atribuible a					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		-	-	-	-
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Ganancia (pérdida)		29.385.882	19.012.869	36.420.531	21.675.659
Ganancias por acción					
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		350,50	226,78	434,41	258,54
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica		350,50	226,78	434,41	258,54
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 FLEX CENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS PERÍODOS DE SEIS Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025 (NO
AUDITADOS)
(Cifras en miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota N°	01.01.2026 30.06.2026 M\$	01.04.2026 30.06.2026 M\$	01.01.2025 30.06.2025 M\$	01.04.2025 30.06.2025 M\$
Estado del resultado integral					
Ganancia (pérdida)		29.385.882	19.012.869	36.420.531	21.675.659
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	1.437.222	1.544.551	(1.192.458)	(341.772)
Total otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del periodo, antes de impuestos		<u>1.437.222</u>	<u>1.544.551</u>	<u>(1.192.548)</u>	<u>(341.772)</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	(425.824)	(438.320)	286.599	74.143
Total otro resultado integral		<u>1.011.398</u>	<u>1.106.231</u>	<u>(905.859)</u>	<u>(267.629)</u>
Resultado integral total		<u><u>30.397.280</u></u>	<u><u>20.119.100</u></u>	<u><u>35.514.672</u></u>	<u><u>21.408.030</u></u>

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

BODENOR FLEX CENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025 (NO AUDITADOS) 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)	-	-	-	-	29.385.882	29.385.882
Otro resultado integral	-	1.011.398	-	1.011.398	-	1.011.398
Resultado integral	-	1.011.398	-	1.011.398	29.385.882	30.397.280
Emisión de Patrimonio						
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	(31.938.848)	(31.938.848)
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	-	-	(31.938.848)	(31.938.848)
Patrimonio al final del periodo 30.06.2026	261.959.640	(815.053)	-	(815.053)	227.790.233	488.934.820

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

BODENOR FLEX CENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025 (NO AUDITADOS) 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)	-	-	-	-	36.420.531	36.420.531
Otro resultado integral	-	(905.859)	-	(905.859)	-	(905.859)
Resultado integral	-	(905.859)	-	(905.859)	36.420.531	35.514.672
Emisión de Patrimonio						
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	(24.384.864)	(24.384.864)
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	-	-	(24.384.864)	(24.384.864)
Patrimonio al final del periodo 30.06.2025	261.959.640	(2.561.522)	-	(2.561.522)	185.153.762	444.551.880

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

BODENOR FLEX CENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025 (NO AUDITADOS) 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 FLEX CENTER S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE FLUJOS DE EFECTIVO, METODO DIRECTO
POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025 (NO AUDITADOS)
(Cifras en miles de pesos chilenos M\$)

	Nota N°	01.01.2026 30.06.2026 M\$	01.01.2025 30.06.2025 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		51.612.359	49.565.776
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(7.092.935)	(7.453.012)
Pagos a y por cuenta de los empleados	26 - 27	(2.851.680)	(2.572.840)
Intereses recibidos	28	521.310	395.716
Otros cobros por actividades de operación		104.888	707.142
Otros pagos por actividades de operación		(12.440.480)	(12.542.703)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) operaciones		29.853.462	28.100.079
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		(3.077.713)	(307.152)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		26.775.749	27.792.927
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		-	2.000
Compras de propiedades, planta y equipo	14	(135.346)	(57.421)
Compras de intangibles	13	(149.397)	-
Compras de otros activos a largo plazo	15	(14.890.694)	(12.533.500)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(15.175.437)	(12.588.921)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de la emisión de acciones	24	-	-
Importes procedentes de préstamos	18	10.210.658	44.135.684
Préstamos de entidades relacionadas	20	-	-
Reembolsos de préstamos	18	(9.443.115)	(18.678.178)
Pagos de pasivos por arrendamientos	16	(372.852)	(438.770)
Dividendos pagados	24	(31.938.848)	(24.384.864)
Intereses pagados	18	(3.219.259)	(2.265.339)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(437.957)	(81.582)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(35.201.373)	(1.713.049)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(23.601.061)	13.490.957
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		(23.601.061)	13.490.957
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	6.459.342	19.471.214

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	19
NOTA 4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTO	19
NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS	20
NOTA 6. CAMBIOS CONTABLES	23
NOTA 7. RECLASIFICACIONES	23
NOTA 8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	23
NOTA 9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES	25
NOTA 10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	26
NOTA 11. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS	30
NOTA 12. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES	33
NOTA 13. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA	33
NOTA 14. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	34
NOTA 15. PROPIEDAD DE INVERSIÓN	36
NOTA 16. ACTIVOS POR DERECHO DE USO Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	39
NOTA 17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	42
NOTA 18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	45
NOTA 19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	47
NOTA 20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS	50
NOTA 21. OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO	53
NOTA 22. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	53
NOTA 23. OTROS PASIVOS NO FINANCIERO NO CORRIENTES	54
NOTA 24. INFORMACION A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	54
NOTA 25. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	56
NOTA 26. COSTO DE VENTAS	56
NOTA 27. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	57
NOTA 28. INGRESOS FINANCIEROS	58
NOTA 29. COSTOS FINANCIEROS	58
NOTA 30. RESULTADOS POR UNIDADES DE REAJUSTE	59
NOTA 31. OTROS INGRESOS	59
NOTA 32. JUICIOS, CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	60
NOTA 33. DETERMINACION DEL VALOR RAZONABLE	62
NOTA 34. MEDIO AMBIENTE	65
NOTA 35. HECHOS RELEVANTES	65
NOTA 36. HECHOS POSTERIORES	66
NOTA 37. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS	66

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

NOTA 1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

Bodenor Flex Center 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 Flex Center S.A. por absorción de las sociedades Bodegas del Norte II S.A., Inmobiliaria Descubrimiento Bodegas S.A, Flex Center 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 Flex Center S.A. a contar del 01 de mayo de 2013, como resultado de la cual subsiste Bodenor Flex Center 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 Flex Center 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 Flex Center 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 FLEX CENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD, CONTINUACIÓN

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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	30.06.2026		31.12.2025	
	N°	%	N°	%
	Acciones		Acciones	
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	30.06.2026	31.12.2025
Plana ejecutiva	6	6
Fuerza comercial	1	1
Otros colaboradores	149	147
Totales	156	154

Estos estados financieros intermedios, reflejan la situación financiera de Bodenor Flex Center S.A. al 30 de junio de 2026, los cuales fueron aprobados en sesión extraordinaria de Directorio de fecha 24 de agosto 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 FLEX CENTER 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 presentes estados financieros intermedios de Bodenor Flex Center S.A. al 30 de junio de 2026 y por los seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2026, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) Información Financiera Intermedia, emitida por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

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.

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:

	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
	\$	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	40.820,31	39.727,96	39.267,07
Dólar estadounidense	922,41	907,13	933,42

BODENOR FLEX CENTER 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, CONTINUACIÓN

2.2 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:

- a) Se espere realizar, o se pretenda vender o consumir, en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la entidad;
- b) Se mantenga fundamentalmente con fines de negociación;
- c) Se espere realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha del balance; o
- d) 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:

- a) Se espere liquidar en el ciclo normal de la explotación de la entidad;
- b) Se mantenga fundamentalmente para negociación;
- c) Deba liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha del balance; o
- d) 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.

2.3 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.

BODENOR FLEX CENTER 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, CONTINUACIÓN

2.5 Propiedades, planta y equipo, continuación

- (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 periodo.

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)
Muebles y útiles	(7 años / 84 meses)
Vehículos	(7 años / 84 meses)
Equipos computacionales	(6 años / 72 meses)

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.

BODENOR FLEX CENTER 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, CONTINUACIÓN

2.6 Propiedad de Inversión, continuación

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 al 31 de diciembre de cada año 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.

Al cierre de cada ejercicio anual, se obtienen valorizaciones de dos tasadores externos independientes y, conforme al criterio aprobado por el Directorio de fecha 27 de octubre de 2021, se utiliza el menor de los valores resultantes, previa evaluación por parte de la Administración de la razonabilidad de las metodologías, supuestos y antecedentes de mercado considerados en dichas valorizaciones.

A partir del ejercicio 2026, para los períodos intermedios en los cuales no se dispone de nuevas tasaciones efectuadas por peritos externos independientes, la Sociedad determina el valor razonable considerando el menor valor entre: (i) la valorización externa seleccionada en el último proceso de tasación disponible, de acuerdo con el criterio antes señalado; y (ii) el valor resultante de la aplicación de un modelo interno de valorización, que considera información y condiciones de mercado vigentes a la fecha de medición.

En cada fecha de reporte, la Administración evalúa la razonabilidad de los resultados obtenidos, los principales supuestos utilizados y los cambios en las condiciones de mercado, con el objeto de concluir que el valor reconocido constituye una estimación razonable del valor razonable de las propiedades de inversión a dicha fecha, de conformidad con los requerimientos de NIC 40 “Propiedades de Inversión” y NIIF 13 “Medición del Valor Razonable”.

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

BODENOR FLEX CENTER 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, CONTINUACIÓN

2.6 Propiedad de Inversión, continuación

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	1.377.867	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:

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

Un activo intangible se reconocerá si, y sólo si:

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

BODENOR FLEX CENTER 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, CONTINUACIÓN

2.7 Activos intangibles distintos de la plusvalía, continuación

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.

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.

BODENOR FLEX CENTER 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, CONTINUACIÓN

2.8 Arrendamientos, continuación

Conforme a NIIF 16 “Arrendamientos” la Administración de Bodenor Flex Center 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.

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.

BODENOR FLEX CENTER 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, CONTINUACIÓN

d) Medición inicial del pasivo por arrendamiento

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.

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.

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

2.9 Instrumentos financieros, continuación

Activos financieros medidos a costo amortizado

- 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
- 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.

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

2.9.2 Pasivos financieros, continuación

- 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:

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 30 de junio 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 2 (Nota 33.2).

BODENOR FLEX CENTER 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, CONTINUACIÓN

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 Flex Center 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.

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 perdidas crediticias esperadas, y las pérdidas son reconocidas como gastos de administración dentro de los estados de resultados por función.

BODENOR FLEX CENTER 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, CONTINUACIÓN

2.10 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, continuación

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 FLEX CENTER 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, CONTINUACIÓN

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 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha registrado planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes por M\$482.617 y M\$933.328 respectivamente (ver nota 22).

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

2.15 Provisiones por beneficios a los empleados, continuación

b) Provisión bono de gestión

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

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

2.16 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

2.17 Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

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

2.18 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

2.19 Estacionalidad de las transacciones del periodo intermedio

Las operaciones de la Sociedad no presentan efectos significativos de estacionalidad o ciclicidad que requieran revelación adicional para la adecuada comprensión de los presentes estados financieros intermedios.

BODENOR FLEX CENTER 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, CONTINUACIÓN**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
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.	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026. Se permite aplicación anticipada.
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.	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026. Se permite aplicación anticipada.
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.	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.

BODENOR FLEX CENTER 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, CONTINUACIÓN

2.19 Nuevos pronunciamientos contables, continuación

b) Nuevos pronunciamientos contables emitidos, aún no vigentes

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<u>IFRS 18 “Presentación e información a revelar en los Estados Financieros”</u> , derogando a NIC 1. Mejora la utilidad de la información presentada y revelada en los estados financieros, en tres principales ámbitos: - 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
<u>IFRS 19 “Divulgación de Información de Filiales sin responsabilidad pública”</u> 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.	Mayo de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
<u>IFRS 19 “Divulgación de Información de Filiales sin responsabilidad pública”</u> Complementa las normas de IFRS 19	Agosto de 2025	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
<u>Modificación a NIC 21 – Conversión a una Moneda de Presentación Hiperinflacionaria</u> Regula la conversión de estados financieros cuando la moneda funcional no es hiperinflacionaria, pero la moneda de presentación sí lo es. Busca eliminar diferencias de práctica existentes y mejorar la comparabilidad de la información financiera.	Noviembre de 2025	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
<u>IFRS 20 – Activos Regulatorios y Pasivos Regulatorios</u> Establece criterios para reconocer, medir, presentar y revelar activos y pasivos regulatorios derivados de esquemas de regulación tarifaria. Su objetivo es reflejar adecuadamente los efectos económicos de los mecanismos regulatorios sobre los ingresos futuros de entidades sujetas a tarifas reguladas.	Mayo de 2026	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2029. Se acepta aplicación anticipada
<u>NIC 28 - Opción de valor razonable en asociadas y negocios conjuntos</u> Aclara cuándo determinadas inversiones en asociadas y negocios conjuntos pueden medirse a valor razonable con cambios en resultados, en lugar de aplicar el método de la participación. Su objetivo es eliminar diferencias de interpretación en la práctica y mejorar la consistencia y comparabilidad de la información financiera.	Junio de 2026	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027.

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.

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

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.

Al 30 de junio 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 30.06.2026			01.01.2025 al 30.06.2025		
	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	35.362.590	691.721	36.054.311	33.329.677	661.600	33.991.277
Totales	35.362.590	691.721	36.054.311	33.329.677	661.600	33.991.277

Cabe señalar, que al 30 de junio de 2026 y 2025 no existen deudores por venta que representen el 10% de la totalidad de los ingresos por concepto de arriendo.

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

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.

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.

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

NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, CONTINUACIÓN

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.

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.

NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, CONTINUACIÓN

5.2.2 Riesgo Operacional

El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales pérdidas derivadas de fallas, insuficiencias o falta de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades de la Sociedad, así como de debilidades en los controles internos, sistemas, personas o procesos asociados al desarrollo normal del negocio.

Para mitigar este riesgo, la Sociedad ha implementado procedimientos específicos para los procesos claves del negocio, así como definiciones internas orientadas a fortalecer el control y la trazabilidad de sus operaciones. Dichos procedimientos comprenden, entre otros, los procesos de compras, facturación, pagos a proveedores, contratación, control de asistencia, cobranza, cuadratura de costos, flujos de caja, control presupuestario y cierre mensual. Estas medidas refuerzan el control presupuestario detallado que se realiza mensualmente y forman parte del calendario de trabajo ordinario de la Sociedad, tanto para procesos rutinarios como para actividades de cierre de mes. Los controles asociados a estas materias se encuentran principalmente bajo la responsabilidad del área de Administración y Finanzas, sin perjuicio de la participación de las demás áreas responsables de cada proceso.

Asimismo, la Sociedad cuenta con un sistema de cumplimiento que considera el Modelo de Prevención de Delitos y el Código de Ética, en el marco de la Ley N°20.393 sobre responsabilidad penal de las personas jurídicas, modificada por la Ley N°21.595 sobre delitos económicos. Este sistema se complementa con políticas, procedimientos y controles internos orientados a prevenir, detectar y mitigar riesgos legales, operacionales, reputacionales y de cumplimiento asociados a las actividades de la Sociedad.

El Modelo de Prevención de Delitos contempla la identificación y evaluación de riesgos asociados a los procesos de la Sociedad, incluyendo, entre otros, contratación de proveedores, pagos, rendiciones, relación con autoridades, donaciones, auspicios, regalos e invitaciones, gestión de clientes y arrendatarios, seguridad operacional, tecnología, control de activos y cumplimiento de obligaciones laborales, tributarias y regulatorias. Dichos riesgos se encuentran reflejados en una matriz de riesgos, la cual permite priorizar controles, definir responsables, identificar evidencia esperada y establecer planes de acción o medidas de mejora cuando corresponde. La matriz y los documentos asociados al programa son revisados y actualizados periódicamente, conforme a los cambios normativos, operacionales y a los resultados de las actividades de monitoreo y seguimiento.

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

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 miembros de la Administración y del Directorio, y se encarga de autorizar las decisiones financieras o de proponerlas al Directorio cuando así corresponde. Su enfoque se orienta a resguardar la liquidez de la Sociedad 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 relevantes para el desarrollo del negocio y el cumplimiento de los objetivos establecidos por el Directorio.

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

NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, CONTINUACIÓN

5.2.2 Riesgo Operacional

Adicionalmente, la Sociedad cuenta con asesores tributarios que apoyan la correcta aplicación de la normativa fiscal, tanto en la preparación de los estados financieros intermedios como en las declaraciones que deben presentarse ante el Servicio de Impuestos Internos.

El proceso de inversión cuenta con distintas instancias formales de evaluación. Una vez que las oportunidades de inversión han pasado por las revisiones internas correspondientes y se han seleccionado aquellos proyectos respecto de los cuales existe un potencial de inversión real, éstos son sometidos a evaluación del Directorio, órgano que entrega la aprobación final para cada proyecto.

Respecto del control de gestión interno, mensualmente se presenta al Directorio un informe en el cual se comparan los estados financieros proyectados con los estados financieros reales, permitiendo revisar desviaciones, monitorear el desempeño de la Sociedad y adoptar las medidas que correspondan.

NOTA 6. CAMBIOS CONTABLES

Al 30 de junio de 2026, no se han efectuado cambios en los criterios contables, en comparación con el periodo anterior.

NOTA 7. RECLASIFICACIONES

Al 30 de junio de 2026 se han realizado reclasificaciones para efectos comparativos, los cuales generan efectos en los saldos auditados del ejercicio 205 los cuales se detallan a continuación:

	31.12.2025 M\$ antes de reclasificación	Reclasificación M\$	31.12.2025 M\$ posterior a reclasificación
Propiedad, planta y equipo	14.105.930	(13.492.547)	613.383
Propiedad de inversión	954.837.801	13.492.547	968.330.348

NOTA 8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 30 de junio de 2026 se han realizado reclasificaciones para efectos comparativos, los cuales generan efectos en los saldos auditados del ejercicio 2025 los cuales se detallan a continuación:

	30.06.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Cuentas corrientes bancarias	1.574.002	646.047
Fondos mutuos a)	4.885.340	29.414.356
Totales	6.459.342	30.060.403

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

NOTA 8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, CONTINUACIÓN

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

	30.06.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Tipo de moneda		
Peso Chileno	6.459.342	30.060.403
Dólar	-	-
Totales	6.459.342	30.060.403

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 30 de junio de 2026, el detalle de los fondos mutuos es el siguiente:

Institución	Fondo	Cuotas	Valor Cuota	30.06.2026 M\$
Banco Santander	Money Market-Corporativa	447.734,4262	1.549,9269	693.956
Banco de Chile	Capital Financiero Serie A	12.079,8840	1.595,8575	19.278
Banco de Estado	Fondo Solvente Serie B	5.260,8200	2.213,8849	11.647
Banco de Estado	Fondo Protección Serie I	1.871.783,2736	1.869,9953	3.500.226
Banco Itaú	Fondo Mutuo Itaú Select Serie F4	93.215,3373	2.530,2319	235.856
Banco Itaú	Fondo Mutuo Itaú Select Serie F5	38.470,8806	2.610,8506	100.442
Banco BCI	FM BCI Competitivo Serie E	17.629,5414	18.374,5678	323.935
			Total	4.885.340

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

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

NOTA 8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, CONTINUACIÓN

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 30 de junio 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 30.06.2026 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	10.210.658	13.386	(10.072.114) (**)	151.930	(2.650.930) (*)	8.964.718	4.833.981	(1.577.125)	297.378.789

(*) Por el período de enero a junio 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\$145.957.
- Intereses del préstamo con Banco Estado por M\$15.988.
- Intereses liquidación préstamo Banco Chile por (M\$73.644)

(**) La cuota N°68 del contrato de leasing con Banco Estado por un monto de M\$628.999, fue cargada por el banco el 01 de julio de 2026.

Al 30 de junio de 2026 se desembolsaron M\$3.219.259 por concepto de intereses, de los cuales M\$480.028 corresponden a intereses pagados a empresas relacionadas (Ver Nota 18 – Nota 20 b.3)

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.

NOTA 9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los otros activos no financieros, corrientes, se compone de lo siguiente:

	30.06.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Seguros anticipados	901.871	60.749
Otros gastos anticipados	22.866	155.425
Gastos anticipados por recibir (*)	14.803	234.582
Totales	939.540	450.756

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

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

NOTA 10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 30 de junio de 2026 y al 31 diciembre de 2025, el detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	Corriente	
	30.06.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Deudores por ventas	4.609.643	4.856.223
Otras cuentas por cobrar (*)	215.783	-
Provisión incobrables	(21.275)	(84.071)
Boletas en garantía	749.073	760.336
Deudores varios (a)	149.712	22.235
Totales	5.702.936	5.554.723

(*) Al 30 de junio de 2026 se registró en Deudores Comerciales corriente M\$215.783, correspondiente a la porción corriente de la venta de racks realizada al cliente Equinox en 120 cuotas.

Al 30 de junio 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 30.06.2026			
	N° de Clientes Cartera No Repactada	Monto Cartera No Repactada Bruta	N° de Clientes Cartera Repactada	Monto Cartera Repactada Bruta
Al día	7	228.646	-	-
1-30 días	76	3.548.287	-	-
31-60 días	20	791.583	-	-
61-90 días	4	13.932	-	-
91-120 días	1	855	-	-
121-150 días	1	12.658	-	-
151-180 días	1	859	-	-
181-210 días	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-
> 250 días	2	12.823	-	-
Totales	112	4.609.643	-	-

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

BODENOR FLEX CENTER S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, CONTINUACIÓN

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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 la provisión asciende a un monto de M\$21.275 y M\$84.071 respectivamente, la cual se desprende del siguiente análisis:

Madurez de la Cartera	30-06-2026			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%	3.776.933	-	0%	3.705.718	-
De 31 a 90 días	0%	805.515	-	0%	1.049.014	-
De 91 a 120 días	40%	855	(342)	40%	9.268	(3.707)
De 121 a 180 días	60%	13.517	(8.110)	60%	29.647	(17.788)
De 181 a 360 días	100%	12.823	(12.823)	100%	62.576	(62.576)
Más de 360 días	100%	-	-	100%	-	-
Totales		4.609.643	(21.275)		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 30 de junio 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	3	26.082	78.246	9	234.738	26.082	0,33
Consumos	2	1.112	2.224	5	5.560	1.112	0,50

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

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

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

NOTA 10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, CONTINUACIÓN

Las pérdidas crediticias al 30 de junio de 2026 son las siguientes:

Al 30 de junio 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.	-	342	8.110	12.823	21.275

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

El movimiento de la provisión de incobrables al 30 de junio de 2026 es la siguiente:

Concepto	Saldo inicial 01.01.2026 M\$	Castigos M\$	Aumento / disminución M\$	Saldo final 30.06.2026 M\$
Provisión de Incobrables	(84.071)	-	62.796	(21.275)

Provisión		Castigos del Período M\$	Recuperos del Período M\$
Cartera No Repactada M\$	Cartera Repactada M\$		
(21.275)	-	-	-

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

NOTA 10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, CONTINUACIÓN

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	30.06.2026 M\$	31.12.2025 M\$
Cheque en cartera	Pesos	-	55
Cuenta corriente empleados	Pesos	20.344	15.934
Anticipo de proveedores	Pesos	129.368	6.246
Totales		149.712	22.235

b) Estratificación de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Estratificación al 30 de junio 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	3.776.933	805.515	855	13.517	12.823	-	4.609.643
Otras cuentas por cobrar	-	53.940	53.944	53.948	53.951	-	215.783
Boletas en garantía	-	108.420	-	41.637	599.016	-	749.073
Deudores varios	-	126.209	-	16.090	7.413	-	149.712
Provisión incobrables	-	-	(342)	(8.110)	(12.823)	-	(21.275)
Totales	3.776.933	1.094.084	54.457	117.082	660.380	-	5.702.936

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

NOTA 10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, CONTINUACIÓN

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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 las cuentas por cobrar no corrientes se componen de la siguiente manera:

	30.06.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Boletas en garantías	790.074	710.296
Otras cuentas por cobrar (*)	<u>1.602.374</u>	<u>-</u>
Totales	<u>2.392.448</u>	<u>710.296</u>

(*) Al 30 de junio de 2026 se registró en cuentas por cobrar corrientes M\$1.602.374, correspondiente a la porción no corriente de la venta de racks realizada al cliente Equinox en 120 cuotas.

NOTA 11. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Activos por Impuestos corrientes, corrientes

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 los activos por impuestos corrientes, corrientes se componen de la siguiente manera:

	30.06.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Pagos provisionales mensuales	2.732.949	3.801.305
Crédito SENCE	6.548	22.666
Crédito por donaciones	<u>-</u>	<u>1.500</u>
Totales	<u>2.739.497</u>	<u>3.825.471</u>

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

NOTA 11. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS, CONTINUACIÓN

b) Pasivos por impuestos corrientes, corrientes

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los pasivos por impuestos corrientes, corrientes se componen de la siguiente manera:

	30.06.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Provisión impuesto a la renta AT 2026	-	(6.828.155)
Provisión impuesto a la renta AT 2027	<u>(2.802.482)</u>	<u>-</u>
	<u>(2.802.482)</u>	<u>(6.828.155)</u>

c) Activos por impuestos diferidos

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 los activos por impuestos diferidos se componen de la siguiente manera:

	30.06.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Provisión Vacaciones	50.244	53.403
MTM Swaps	-	315.877
Provisión derechos de marca	53.194	49.998
Provisión bono gestión	130.307	-
Provisión Incobrables	5.744	22.699
Arriendo IFRS 16	238.602	205.249
Facturas por recibir (obra)	873.513	873.513
Deuda Leasing	<u>33.072.665</u>	<u>33.974.444</u>
Totales	<u>34.424.269</u>	<u>35.495.183</u>

d) Pasivo por impuestos diferidos

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 los pasivo por impuestos diferidos se componen de la siguiente manera:

	30.06.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Propiedad de inversión	239.869.447	232.026.246
Fondos mutuos	-	29.171
MTM Swaps	109.946	-
Propiedades, planta y equipo	<u>133.622</u>	<u>54.003</u>
Totales	<u>240.113.015</u>	<u>232.109.420</u>

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

NOTA 11. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS, CONTINUACIÓN

e) Gasto por impuestos a las ganancias

Al 30 de junio 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 30.06.2026 (No auditado) M\$	01.04.2026 30.06.2026 (No auditado) M\$	01.01.2025 30.06.2025 (No auditado) M\$	01.04.2025 30.06.2025 (No auditado) M\$
Impuesto a la renta	2.802.482	1.098.433	3.147.193	1.688.858
Impuestos diferidos	8.648.685	6.529.613	9.519.032	6.068.218
Impuesto a la renta año anterior	75.028	75.028	304	304
Totales	11.526.195	7.703.074	12.666.529	7.757.380

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

Durante el período terminado al 30 de junio de 2026 se originó un cargo a resultados por impuesto a las ganancias ascendente a M\$2.802.482 y al 30 de junio de 2025 un cargo por M\$3.147.193.

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 30 de junio de 2026 y 2025.

	01.01.2026 30.06.2026 M\$ (No auditado)	01.04.2026 30.06.2026 M\$ (No auditado)	01.01.2025 30.06.2025 M\$ (No auditado)	01.04.2025 30.06.2025 M\$ (No auditado)
Ganancias (pérdidas), antes de impuestos	40.912.077	26.715.942	49.087.060	29.433.039
Impuesto a la renta a la tasa vigente 27,0%.	(11.046.261)	(7.213.304)	(13.253.506)	(7.946.921)
Efectos de:				
Diferencias no imponibles	(479.934)	(489.770)	586.977	189.541
Gasto por impuestos a las ganancias	(11.526.195)	(7.703.074)	(12.666.529)	(7.757.380)
	%	%	%	%
Tasa Impositiva legal	27,0	27,0	27,0	27,0
Diferencias permanentes y temporales	1,2	1,8	(1,2)	(0,6)
Tasa impositiva efectiva	28,2	28,8	25,8	26,4

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

NOTA 12. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, se mantienen vigentes pagarés con Aguas Andina y Explotaciones Sanitarias:

	30.06.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Pagarés	201.850	116.682
Totales	201.850	116.682

Detalle	N° Pagaré	Vigencia		Capital UF	Tasa de Interés	30.06.2026	31.12.2025
		Desde	Hasta			M\$	M\$
Pagaré Aguas Andinas	3452	03/10/2011	03/10/2026	683,45	3,54%	42.669	41.044
Pagaré Aguas Andinas	6828	13/10/2022	13/10/2037	1.761,98	2,47%	78.611	75.638
Pagaré Explotaciones Sanitarias	1	16/01/2026	16/01/2041	1.947	3,00%	80.570	-
Total						201.850	116.682

NOTA 13. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los activos intangibles distintos de la plusvalía se componen de la siguiente manera:

	30.06.2026 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 (*)	127.426	-
Totales	397.522	270.096

(*) Al 30 de junio de 2026 los desembolsos por concepto de licencias y programas ascienden a M\$127.426 más \$24.971 por conceto de mantenciones anuales.

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

NOTA 14. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 el detalle de las propiedades, planta y equipo es el siguiente:

	30.06.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Propiedades, planta y equipo bruto		
Muebles y útiles	87.882	106.132
Vehículos	408.815	370.293
Equipos computacionales	56.185	63.732
Equipos de producción	195.847	163.739
Totales	748.729	703.896
	30.06.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Depreciación acumulada		
Muebles y útiles	(39.903)	(18.250)
Vehículos	(42.022)	(45.227)
Equipos computacionales	(16.698)	(19.489)
Equipos de producción	(6.955)	(7.547)
Totales	(105.578)	(90.513)
Saldo Final	643.151	613.383

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

NOTA 14. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, CONTINUACIÓN

14.1 Movimiento propiedades, planta y equipo

Los movimientos de propiedades, planta y equipo al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, es el siguiente:

	Muebles y útiles M\$	Vehículos	Equipos computacionales M\$	Equipos de producción M\$	Total M\$
Saldo al 01 de enero de 2026	87.882	325.066	56.185	144.250	613.383
Adiciones	-	83.749	-	51.597	135.346
Bajas	-	-	-	-	-
Reclasificación	-	-	-	-	-
Total bruto	87.882	408.815	56.185	195.847	748.729
Depreciación del ejercicio	(39.903)	(42.022)	(6.955)	(16.698)	(105.578)
Depreciación baja	-	-	-	-	-
Total neto al 30 de junio de 2026	47.979	366.793	49.230	179.149	643.151

Del total de adiciones del período terminado al 30 de junio de 2026, se han efectuado pagos por M\$97.361 correspondiente a estanterías, M\$29.311 correspondiente a la camioneta Ford New Ranger y M\$51.597 correspondiente a barredora industrial. Mediante la modalidad de leasing, se adquirieron dos camionetas Toyota Hilux por M\$54.437.

	Muebles y útiles M\$	Vehículos	Equipos computacionales M\$	Equipos de producción M\$	Total M\$
Saldo al 01 de enero de 2025	99.478	310.604	14.618	60.981	485.681
Adiciones	6.654	125.517	49.114	102.758	284.043
Bajas	-	(65.828)	-	-	(65.828)
Total bruto	106.132	370.293	63.732	163.739	703.896
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	87.882	325.066	56.185	144.250	613.383

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

NOTA 15. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el detalle de propiedad de inversión es el siguiente:

	Activos en ejecución	Terrenos	Construcciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01 de enero de 2026	13.492.547	52.882.245	901.955.556	968.330.348
Adiciones	9.696.436	-	-	9.696.436
Ajustes de tasación (*)	-	1.505.094	24.748.846	26.253.940
Total al 30 de junio de 2026	23.188.983	54.387.339	926.704.402	1.004.280.724
Saldo al 01 de enero de 2025	17.089.119	49.851.570	787.954.242	854.894.931
Adiciones	18.891.439	3.919.077	27.691.678	50.502.194
Reclasificación (**)	(22.488.011)	-	-	(22.488.011)
Ajustes de tasación	-	(888.402)	86.309.636	85.421.234
Total al 31 de diciembre de 2025	13.492.547	52.882.245	901.955.556	968.330.348

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.

Al cierre de cada ejercicio anual, se obtienen valorizaciones de dos tasadores externos independientes y, conforme al criterio aprobado por el Directorio de fecha 27 de octubre de 2021, se utiliza el menor de los valores resultantes, previa evaluación por parte de la Administración de la razonabilidad de las metodologías, supuestos y antecedentes de mercado considerados en dichas valorizaciones.

(*) A partir del ejercicio 2026, para los períodos intermedios en los cuales no se dispone de nuevas tasaciones efectuadas por peritos externos independientes, la Sociedad determina el valor razonable considerando el menor valor entre: (i) la valorización externa seleccionada en el último proceso de tasación disponible, de acuerdo con el criterio antes señalado; y (ii) el valor resultante de la aplicación de un modelo interno de valorización, que considera información y condiciones de mercado vigentes a la fecha de medición.

En cada fecha de reporte, la Administración evalúa la razonabilidad de los resultados obtenidos, los principales supuestos utilizados y los cambios en las condiciones de mercado, con el objeto de concluir que el valor reconocido constituye una estimación razonable del valor razonable de las propiedades de inversión a dicha fecha, de conformidad con los requerimientos de NIC 40 "Propiedades de Inversión" y NIIF 13 "Medición del Valor Razonable".

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

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

NOTA 15. PROPIEDAD DE INVERSIÓN, CONTINUACIÓN

Al 30 de junio de 2026, se han efectuado pagos por M\$14.890.694 asociados a las obras en ejecución.

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.

(**) 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 de activos en ejecución, 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 30 de junio de 2026, el detalle de propiedad de inversión es el siguiente:

Marco Polo N°9038	Concepción	Hualpén	Del Bio Bio	Tasada	331.217	13.520.381
Bernardino N°1985 - 1997	Puerto Montt	Puerto Montt	Los Lagos	Tasada	117.576	4.799.489
Presidente Eduardo Frei Montalva N°19001	Panamericana	Colina	Metropolitana	Tasada	503.744	20.562.986
La Montaña N°1660	Kimberly	Lampa	Metropolitana	Tasada	827.709	33.787.338
Las Esteras N°550	Unilever	Lampa	Metropolitana	Tasada	1.427.142	58.256.379
Lo Boza N°120	Lo Boza 120	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	2.599.097	106.095.945
Lo Boza N°441	Lo Boza 441	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	925.209	37.767.318
Lo Boza N°107	Lo Boza 107	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	838.704	34.236.157
Av. El Parque N°1307	Fase 1	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	4.590.699	187.393.756
Av. Boulevard Poniente N°1313	Fase 2	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	5.235.492	213.714.406
Av. Los Alerces N°13959	Los Alerces	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	1.814.529	74.069.636
Camino Lo Boza N°422 LT 2 PC	Lo Boza 422	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	3.445.417	140.642.990
Presidente Eduardo Frei Montalva N°8550	Centro Norte	Quilicura	Metropolitana	Tasada	1.377.867	56.244.960
Obras en ejecución						23.188.983
Totales					24.034.402	1.004.280.724

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

NOTA 15. PROPIEDAD DE INVERSIÓN, CONTINUACIÓN

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

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	1.377.867	54.739.885
Obras en ejecución						13.492.547
Totales					24.034.402	968.330.348

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

Los pagos mínimos futuros por cobrar bajo los contratos de arrendamientos operativos no cancelables al 30 de junio de 2026 y 2025, se han estimado en los siguientes montos:

Pagos mínimos	30.06.2026 M\$	30.06.2025 M\$
Menos de un año	71.350.952	69.464.573
Entre un año y cinco años	128.388.946	150.138.328
Más de cinco años	32.858.033	49.128.507
Totales	232.597.931	268.731.408

BODENOR FLEX CENTER S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los activos por derecho de uso son los siguientes:

	30.06.2026	31.12.2025
Activos por derechos de uso	M\$	M\$
	(No auditado)	
Lo Boza 422 (Lote 2 Paño A)	5.253.720	5.113.131
Lo Boza 422 (Lote 2 Paño B)	3.639.993	3.542.587
Lo Boza 422 (Lote 3 Faena)	74.818	74.818
Lo Boza 422 (Lote 2 Paño C)	3.789.594	3.688.184
Lo Boza 422 (Lote 3)	193.462	188.285
Totales	12.951.587	12.607.005

	30.06.2026	31.12.2025
Amortización acumulada	M\$	M\$
	(No auditado)	
Lo Boza 422 (Lote 2 Paño A)	(909.298)	(786.635)
Lo Boza 422 (Lote 2 Paño B)	(570.979)	(486.237)
Lo Boza 422 (Lote 3 Faena)	(74.818)	(74.818)
Lo Boza 422 (Lote 2 Paño C)	(464.032)	(376.345)
Lo Boza 422 (Lote 3)	(32.244)	(19.614)
Totales	(2.051.371)	(1.743.649)
Totales	10.900.216	10.863.356

BODENOR FLEX CENTER S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 16. ACTIVOS POR DERECHO DE USO Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES, CONTINUACIÓN**16.2 Movimiento activos por derecho de uso**

El detalle de los movimientos de los activos por derecho de uso al 30 de junio 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	117.296	82.861	-	89.788	4.439	294.384
Total activos por derechos de uso	4.443.792	3.139.211	-	3.401.627	173.110	11.157.740
Amortización del período	(99.370)	(70.197)	-	(76.065)	(11.892)	(257.524)
Total al 30 de junio de 2026	4.344.422	3.069.014	-	3.325.562	161.218	10.900.216

	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 FLEX CENTER S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 16. ACTIVOS POR DERECHO DE USO Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES, CONTINUACIÓN**16.3 Pasivos por arrendamientos corrientes y no corrientes**

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los pasivos por arrendamientos corrientes y no corrientes son los siguientes:

	30.06.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
Pasivos por arrendamientos corrientes	(No auditado)	
Lo Boza 422 (Lote 2 Paño A)	(126.515)	(120.096)
Lo Boza 422 (Lote 2 Paño B)	(88.495)	(84.005)
Lo Boza 422 (Lote 2 Paño C)	(94.005)	(89.235)
Lo Boza 422 (Lote 3)	(21.564)	(20.470)
Totales	(330.579)	(313.806)
	30.06.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
Pasivos por arrendamientos no corrientes	(No auditado)	
Lo Boza 422 (Lote 2 Paño A)	(4.629.890)	(4.568.327)
Lo Boza 422 (Lote 2 Paño B)	(3.238.542)	(3.195.479)
Lo Boza 422 (Lote 2 Paño C)	(3.440.147)	(3.394.404)
Lo Boza 422 (Lote 3)	(144.771)	(151.522)
Totales	(11.453.350)	(11.309.732)
Totales	(11.783.929)	(11.623.538)

16.4 Movimiento pasivos por arrendamientos

El detalle de los movimientos de los pasivos por arrendamientos al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Lo Boza 422	Lo Boza 422	Lo Boza 422	Lo Boza 422	Lo Boza 422	Total
	M\$	(Paño B)	(Faena)	422 (Paño C)	(Lote 3)	M\$
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Saldo Inicial 01.01.2026	(4.688.423)	(3.279.484)	-	(3.483.639)	(171.992)	(11.623.538)
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-
Reajuste	(245.031)	(171.396)	-	(182.065)	(8.739)	(607.231)
Total pasivos por arrendamiento	(4.933.454)	(3.450.880)	-	(3.665.704)	(180.731)	(12.230.769)
Pagos pasivos por arriendos	177.049	123.843	-	131.552	14.396	446.840
Total al 30 de junio de 2026	(4.756.405)	(3.327.037)	-	(3.534.152)	(166.335)	(11.783.929)
				Porción corriente		(330.579)
				Porción no corriente		(11.453.350)

BODENOR FLEX CENTER S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

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

Al 30 de junio de 2026, los pagos asociados a pasivos por arrendamiento ascienden a M\$372.852. Dicho monto no incluye M\$73.988 correspondiente al pago anticipado 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 30 de junio de 2026:**

	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	4.885.340	-	1.574.002	6.459.342
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	-	-	5.487.153	5.487.153
Totales	4.885.340	-	7.061.155	11.946.495
No corrientes				
Cuentas por cobrar, no corrientes	-	-	790.074	790.074
Otros activos financieros, no corrientes	-	-	201.850	201.850
Totales	-	-	991.924	991.924

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

NOTA 17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS, CONTINUACIÓN

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	29.414.356	-	646.047	30.060.403
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	-	-	5.554.723	5.554.723
Totales	29.414.356	-	6.200.770	35.615.126
No corrientes				
Cuentas por cobrar, no corrientes	-	-	710.296	710.296
Otros activos financieros, no corrientes	-	-	116.682	116.682
Totales	-	-	826.978	826.978

c) Pasivos financieros al 30 de junio 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	-	-	74.187.600	74.187.600
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	6.352.028	6.352.028
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	-	-	12.103.753	12.103.753
Totales	-	-	92.643.381	92.643.381
No corrientes				
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	223.191.189	223.191.189
Totales	-	-	223.191.189	223.191.189

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

NOTA 17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS, CONTINUACIÓN

	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
Totales	-	-	35.908.208	35.908.208
No corrientes				
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	269.468.174	269.468.174
Totales	-	-	269.468.174	269.468.174

d) Pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025:

Bodenor Flex Center 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 30 de junio de 2026 y 31 diciembre de 2025 es el siguiente:

Contraparte	Naturaleza del riesgo cubierto	Plazo de vencimiento	Moneda	Obligaciones		Mark to Market (MTM)	
				30.06.2026 M\$	31.12.2025 M\$	30.06.2026 M\$	31.12.2025 M\$
Banco de Chile	Tipo de cambio y tasa de interés para la obligación	05-12-2030	\$	4.681.008	5.070.490	1.140.957	1.169.916
Banco de Chile	Tipo de cambio y tasa de interés para la obligación	21-07-2026	USD	44.933.100	-	(1.261.469)	-
Banco de Chile	Tipo de cambio y tasa de interés para la obligación	21-07-2026	USD	10.212.068	-	(286.698)	-

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 FLEX CENTER 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	30.06.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Préstamos que devengan intereses	73.503.191	17.485.845
Bonos	684.409	702.196
Totales	74.187.600	18.188.041
No corrientes	30.06.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Préstamos que devengan intereses	161.960.724	209.876.234
Bonos	61.230.465	59.591.940
Totales	223.191.189	269.468.174

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	30.06.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Peso Chilenos (UF)	242.233.620	287.656.215
Dólar	55.145.169	-
Totales	297.378.789	287.656.215

BODENOR FLEX CENTER S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES, CONTINUACIÓN**c) Detalle por tramos de vencimiento**

El detalle de los otros pasivos financieros por tramo de vencimientos al 30 de junio de 2026 es el siguiente:

Rut empresa acreedora	Nombre empresa acreedora	Moneda	Tipo de préstamo	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Vencimientos					Total valor contable
						Hasta 90 días M\$	Más de 90 días a un año M\$	Más de uno a tres años M\$	Más de tres a cinco años M\$	Más de cinco años M\$	M\$
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	2,9%	232.988	709.143	1.550.232	-	-	2.492.363
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Leasing	Mensual	2,8%	1.766.100	5.374.245	9.517.342	924.833	-	17.582.520
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	3,0%	1.184.440	3.612.414	10.081.047	10.767.611	13.590.709	39.236.221
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	3,5%	182.165	556.003	1.554.861	2.387.979	-	4.681.008
97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	UF	Leasing	Mensual	4,0%	-	1.627.886	6.844.811	7.410.954	39.463.375	55.347.026
97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	UF	Leasing	Mensual	3,5%	-	89.927	378.116	409.391	2.180.009	3.057.443
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	3,3%	8.514	25.927	14.692	-	-	49.133
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	3,9%	6.662	20.358	18.616	-	-	45.636
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Hipotecario	Semestral	1,5%	541.398	1.638.517	4.456.423	4.589.634	8.568.753	19.794.725
97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	UF	Hipotecario	Semestral	4,4%	122.565	-	1.632.812	2.449.219	12.246.093	16.450.689
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Hipotecario	Semestral	3,3%	-	113.507	-	-	20.410.155	20.523.662
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Crédito Verde	Mensual	2,7%	134.787	410.477	513.057	-	-	1.058.321
97.036.000-K	Banco Santander	UF	Bono	Anual	3,4%	-	684.409	-	-	61.230.465	61.914.874
97.004.000-5	Banco de Chile	USD	Hipotecario	Anual	5,4%	44.933.100	-	-	-	-	44.933.100
97.004.000-5	Banco de Chile	USD	Hipotecario	Anual	5,4%	10.212.068	-	-	-	-	10.212.068
Totales						59.324.787	14.862.813	36.562.009	28.939.621	157.689.559	297.378.789

(*) 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
						Hasta 90 días M\$	Más de 90 días a un año M\$	Más de uno a tres años M\$	Más de tres a cinco años M\$	Más de cinco años M\$	M\$
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	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 FLEX CENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES, CONTINUACIÓN

d) Movimiento de los pasivos financieros corrientes y no corrientes

El movimiento de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, es el siguiente:

	30.06.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Saldo inicial	287.656.215	239.162.881
Nuevos préstamos	10.210.658	103.278.009
Impuesto timbre y estampillas	13.386	166.384
Cuotas Pagadas	(10.072.114)	(68.598.325)
Intereses devengados	4.833.981	8.917.710
Intereses pagados (*)	(2.650.930)	(3.476.948)
Unidades de reajuste	8.964.718	8.337.741
Otras variaciones	(1.577.125)	(131.237)
Totales	297.378.789	287.656.215

(*) Al 30 de junio de 2026 se desembolsaron M\$3.219.259 por concepto de intereses, de los cuales M\$480.028 corresponden a intereses pagados a empresas relacionadas (Ver Nota 8 – Nota 20 b.3)

Por el período de enero a junio 2026, en adición a los M\$4.833.981, 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\$145.957.
- Intereses del préstamo con Banco Estado (paneles solares) por M\$15.988.
- Intereses liquidación préstamo Banco Chile por (M\$73.644).

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

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la composición de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es la siguiente:

	30.06.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Corrientes:		
Acreeedores comerciales (a)	4.895.879	4.182.212
Otras cuentas por pagar (b)	752.771	534.323
Iva débito fiscal	703.378	1.030.959
Iva retenido proveedores	-	34.421
Totales	6.352.028	5.781.915

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

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

a) Acreedores comerciales

El detalle de los acreedores comerciales al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	30.06.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Proveedores nacionales	713.271	1.002.641
Facturas por recibir	4.173.798	3.080.836
Honorarios por pagar	4.636	20.662
Acreedores varios	<u>4.174</u>	<u>78.073</u>
Totales	<u>4.895.879</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 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	30.06.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
PPM por pagar	590.934	395.617
Cotizaciones previsionales	83.827	88.223
Anticipo clientes	51.910	23.037
Impuesto único 2da. Categoría	21.604	23.575
Impuesto retención honorarios	2.054	3.753
Sueldos por pagar	2.442	-
Retención préstamo solidario	<u>-</u>	<u>118</u>
Totales	<u>752.771</u>	<u>534.323</u>

BODENOR FLEX CENTER S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR, CONTINUACIÓN**c) Estratificación por vencimientos de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar:**

Al 30 de junio de 2026

Concepto	Morosidad						
	No vencidos	1 a 90 días	91 a 120 días	121 a 180 días	181 a 360 días	Mayor a 360 días	Total M\$
Proveedores nacionales	685.088	27.856	16	311	-	-	713.271
Facturas por recibir	923.198	-	307.873	1.039.404	1.903.323	-	4.173.798
Honorarios por pagar	4.636	-	-	-	-	-	4.636
Acreedores varios	4.174	-	-	-	-	-	4.174
PPM por pagar	590.934	-	-	-	-	-	590.934
Cotizaciones previsionales	83.827	-	-	-	-	-	83.827
Anticipo clientes	51.910	-	-	-	-	-	51.910
Impuesto único 2da. categoría	21.604	-	-	-	-	-	21.604
Impuesto retención honorarios	2.054	-	-	-	-	-	2.054
Sueldos por pagar	2.442	-	-	-	-	-	2.442
Retención préstamo solidario	-	-	-	-	-	-	-
Totales **	2.369.867	27.856	307.889	1.039.715	1.903.323	-	5.648.650

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

Al 31 de diciembre de 2025

Concepto	Morosidad						
	No vencidos	1 a 90 días	91 a 120 días	121 a 180 días	181 a 360 días	Mayor a 360 días	Total M\$
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 FLEX CENTER 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 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 son las siguientes:

20.1 Accionistas

La distribución de los Accionistas de la Sociedad al 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio 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	30.06.2026	31.12.2025
				M\$ (No auditado)	M\$
Fondo Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Accionista	Pagaré	UF	8.472.623	8.356.776
Bodegas del Norte S.A.	Accionista	Pagaré	UF	1.815.565	1.790.738
Nueva Inversiones Santiago SPA	Accionista	Pagaré	UF	1.815.565	1.790.738
Totales				12.103.753	11.938.252

El saldo por pagar a entidades relacionadas al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 corresponde a pagarés firmados con fecha 30 de marzo de 2024, de los cuales M\$645.529 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 FLEX CENTER S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS, CONTINUACIÓN**20.2.3 Detalle de transacciones con entidades relacionada**

El detalle de las transacciones con entidades relacionadas al 30 de junio 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	
						30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
						M\$	M\$	M\$	M\$
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	Pago dividendos	(3.992.356)	(3.048.108)	-	-
76.041.081-0	Fondo Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	Pago dividendos	(22.357.193)	(17.069.405)	-	-
78.476.980-1	Nueva Inversiones Santiago SPA	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	Pago dividendos	(4.790.827)	(3.657.730)	-	-
96.755.420-0	BBS Investment S.A.	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	Pago dividendos	(399.236)	(304.811)	-	-
78.718.020-5	Ases e Inv. P. Norte	Chile	Pesos Chilenos	Accionista	Pago dividendos	(399.236)	(304.811)	-	-
78.476.980-1	Nueva Inversiones Santiago SPA	Chile	UF	Accionista	Pago servicios y asesorías	(28.789)	(27.921)	(28.789)	(27.921)
78.718.020-5	Ases e Inv. Quiman Ltda.	Chile	UF	Indirecto	Gestión comercial	(57.560)	(55.833)	(57.560)	(55.833)
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	UF	Accionista	Pagaré	(96.825)	(85.690)	(48.700)	(85.690)
76.041.081-0	Fondo Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Chile	UF	Accionista	Pagaré	(451.879)	(399.914)	(227.268)	(399.914)
78.476.980-1	Nueva Inversiones Santiago SPA	Chile	UF	Accionista	Pagaré	(96.825)	(85.690)	(48.700)	(85.690)
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	UF	Accionista	Pago intereses Pagaré	(71.998)	(46.669)	(48.125)	-
76.041.081-0	Fondo Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Chile	UF	Accionista	Pago intereses pagaré	(336.032)	(217.816)	(224.611)	-
78.476.980-1	Nueva Inversiones Santiago SPA	Chile	UF	Accionista	Pago intereses pagaré	(71.998)	(46.669)	(48.125)	-

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 Flex Center S.A.

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

NOTA 20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS, CONTINUACIÓN

b) Otras prestaciones – Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, no se han realizado pagos por conceptos distintos de los mencionados a continuación:

b.1) Remuneración de los miembros de la alta dirección que no son Directores ni Gerentes Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, no existen remuneraciones devengadas por este concepto.

Las remuneraciones del equipo de gerencia al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 ascienden a M\$1.026.078 y M\$1.566.093 respectivamente.

b.2) Cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones - Al 30 de junio 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.3) Otras transacciones – Al 30 de junio 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\$28.789 al 30 de junio de 2026 y M\$56.311 al 31 de diciembre de 2025. Los pagos efectuados a Giancarlo Fantoni Salas, ascienden a M\$57.560 al 30 de junio de 2026 y M\$112.610 al 31 de diciembre de 2025.

Al 30 de junio de 2026 la Sociedad ha pagado intereses por un total de M\$480.028 generados por las cuentas por pagar, de acuerdo, a: M\$336.032 al Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, M\$71.998 a Nueva Inversiones Santiago SpA y M\$71.998 a Bodegas del Norte S.A.

b.4) Planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes - Al 30 de junio 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\$482.617 y M\$933.328 respectivamente.

b.5) Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes - Al 30 de junio de 2026 se registraron M\$57.658 por concepto de indemnización. Al 31 de diciembre de 2025 no existen indemnizaciones pagadas.

b.6) Cláusulas de garantía: Directorio y Gerencia de la Compañía - Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tiene pactado cláusulas de garantía con sus Directores y Gerencia.

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

NOTA 21. OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO

El detalle de la composición de las otras provisiones a corto plazo al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	30.06.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Provisiones varias	<u>3.235.234</u>	<u>3.235.234</u>
Totales	<u>3.235.234</u>	<u>3.235.234</u>

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

NOTA 22. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

La composición de las provisiones corrientes por beneficios a los empleados, al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, es la siguiente:

	30.06.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Provisión vacaciones	186.089	197.790
Provisión bono gestión	<u>482.617</u>	<u>933.328</u>
Totales	<u>668.706</u>	<u>1.131.118</u>

Los movimientos al 30 de junio de 2026 son los siguientes:

	Saldo al 01.01.2026 M\$	Movimientos		Saldo al 30.06.2026 M\$ (No auditado)
		Aumentos M\$	Disminuciones M\$	
Provisión vacaciones	197.790	40.034	(51.735)	186.089
Provisión bono gestión	<u>933.328</u>	<u>482.617</u>	<u>(933.328)</u>	<u>482.617</u>
Totales	<u>1.131.118</u>	<u>522.651</u>	<u>(985.063)</u>	<u>668.706</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>
	<u>1.086.972</u>	<u>1.034.931</u>	<u>(990.785)</u>	<u>1.131.118</u>

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

NOTA 23. OTROS PASIVOS NO FINANCIERO NO CORRIENTES

La composición de los otros pasivos no financieros no corrientes al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, es la siguiente:

	Moneda	30.06.2026 UF	30.06.2026 M\$	31.12.2025 UF	31.12.2025 M\$
Garantías por contrato de arriendos	UF	139.850,46	5.708.739	138.704,88	5.510.462
Totales		139.850,46	5.708.739	138.704,88	5.510.462

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 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.
- d) **Ganancias (pérdidas) acumuladas** - El movimiento de los resultados acumulados es el siguiente:

	30.06.2026 M\$ (No auditado)	31.12.2025 M\$
Saldo inicial	230.343.199	173.118.095
Dividendos	(31.938.848)	(36.254.512)
Resultado del periodo	29.385.882	93.479.616
Ganancias (pérdidas) acumuladas	227.790.233	230.343.199

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

NOTA 24. INFORMACION A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO, CONTINUACIÓN

- 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.

	30.06.2026	30.06.2025
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto	29.385.882	36.420.531
Resultado disponible para accionistas comunes , básico	29.385.882	36.420.531
Número de acciones	83.840	83.840
Ganancias (pérdidas) básicas por acción	350.500	434.405
Resultado disponible para accionistas comunes , básico	29.385.882	36.420.531
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos	29.385.882	36.420.531
Promedio ponderado de números de acciones , básico	83.840	83.840
Promedio ponderado de número de acciones , diluido	83.840	83.840
Ganancias (pérdidas) diluidas por acción en \$	350.500	434.405

- f) **Dividendos** - Los dividendos pagados al 30 de junio de 2026 ascienden a M\$31.938.848, de los cuales M\$17.222.413 corresponden a dividendos definitivos del año 2025 con cargo a resultados acumulados y M\$14.716.435 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 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre 2025, es el siguiente:

	30.06.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
	(No auditado)	
Saldo inicial	(1.826.451)	(1.655.663)
Derivado (MTM)	1.437.222	(135.354)
Impuesto diferido por derivado	(425.824)	(35.434)
Otras reservas	(815.053)	(1.826.451)

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

NOTA 25. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 30 de junio de 2026 y 2025, los ingresos de actividades ordinarias se detallan a continuación:

	01.01.2026	01.04.2026	01.01.2025	01.04.2025
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Arriendos	36.054.311	18.151.182	33.991.277	17.161.356
Otros servicios	682.295	530.516	1.194.381	396.191
Totales	36.736.606	18.681.698	35.185.658	17.557.547

NOTA 26. COSTO DE VENTAS

El detalle del costo de ventas al 30 de junio de 2026 y 2025, es el siguiente:

	01.01.2026	01.04.2026	01.01.2025	01.04.2025
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Ingresos por gasto común				
Gastos comunes	3.117.231	1.573.144	2.890.885	1.458.791
Servicios básicos	3.242.592	1.552.992	2.788.604	1.311.087
Egresos				
Costos por gasto común (*)	(5.148.326)	(2.596.587)	(4.506.982)	(2.252.334)
Seguros generales	(501.654)	(253.483)	(520.407)	(73.610)
Mantenición en general	(279.900)	(189.298)	(590.610)	(435.568)
Contribuciones	(5.226.343)	(2.591.824)	(5.123.090)	(2.515.041)
Totales	(4.796.400)	(2.505.056)	(5.061.600)	(2.506.675)

(*) Dentro de esta clasificación, se incluyen las remuneraciones del personal que corresponden a costos directos de la operación, estos ascienden a M\$1.111.568 al 30 de junio de 2026 y a M\$893.316 al 30 de junio de 2025.

BODENOR FLEX CENTER 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 30 de junio de 2026 y 2025 es el siguiente:

	01.01.2026	01.04.2026	01.01.2025	01.04.2025
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Remuneraciones (a)	(1.740.112)	(933.569)	(1.679.524)	(845.178)
Asesorías de terceros (b)	(209.692)	(117.074)	(205.010)	(106.723)
Marketing y publicidad	(57.673)	(16.270)	(114.814)	(70.396)
Incobrables	37.381	(13.875)	29.750	(21.661)
Otros	(269.756)	(151.683)	(225.609)	(164.991)
Depreciaciones	(105.578)	(69.462)	(59.171)	(29.407)
Amortizaciones	(257.524)	(129.944)	(255.565)	(130.576)
Totales	(2.602.954)	(1.431.877)	(2.509.943)	(1.368.932)

Los gastos de administración incluyen entre otros los siguientes gastos:

a) Remuneraciones

	01.01.2026	01.04.2026	01.01.2025	01.04.2025
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Sueldos administración y ventas	1.080.755	591.974	1.040.863	525.253
Comisiones	5.322	5.322	-	-
Sueldos personal obras	654.035	336.273	638.661	319.925
Totales	1.740.112	933.569	1.679.524	845.178

El saldo reflejado en el estado de flujos de efectivo al 30 de junio 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	01.04.2026	01.01.2025	01.04.2025
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Asesoría legal	47.871	26.571	73.706	27.731
Asesoría administrativa	33.536	18.149	28.801	14.942
Asesoría tributaria	5.485	93	11.561	6.382
Asesoría comercial	57.560	28.945	55.833	28.122
Asesorías varias	65.240	43.316	35.109	29.546
Totales	209.692	117.074	205.010	106.723

BODENOR FLEX CENTER 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 30 de junio de 2026 y 2025, es el siguiente:

	01.01.2026	01.04.2026	01.01.2025	01.04.2025
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Intereses por depósitos a plazo	-	-	-	-
Utilidades por fondos mutuos	521.310	156.647	395.716	228.418
Totales	521.310	156.647	395.716	228.418

NOTA 29. COSTOS FINANCIEROS

El detalle de los costos financieros al 30 de junio de 2026 y 2025 es el siguiente:

	01.01.2026	01.04.2026	01.01.2025	01.04.2025
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Intereses bancarios (**)	(2.820.208)	(1.485.008)	(2.272.973)	(1.190.233)
Intereses financieros leasing (**)	(2.132.550)	(1.056.232)	(2.263.446)	(1.103.325)
Impuestos de timbres	(13.386)	(13.386)	(114.317)	(76.428)
Intereses con empresas relacionadas	(320.142)	(161.542)	(309.455)	(160.017)
Intereses por arriendos	(292.028)	(146.866)	(289.133)	(145.857)
Costo de prepagado	(267.575)	(267.575)	-	-
Totales	(5.845.889)	(3.130.609)	(5.249.324)	(2.675.860)

(**) Al 30 de junio de 2026 y 2025 la suma de los intereses por préstamos y leasing asciende a M\$4.952.708.

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

- Intereses del préstamo con Banco Estado operación N°27282399 por M\$145.957.
- Intereses del préstamo con Banco Estado por M\$15.988.
- Menor interés por el leasing con Banco de Chile por ajuste de reserva de cobertura por (M\$43.168).

(**) Al 30 de junio de 2025 la suma de los intereses por préstamos y leasing asciende a M\$4.536.419.

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

- Intereses del préstamo con Banco Estado operación N°27282399 por M\$157.236.
- Intereses por extensión de los contratos N°38269421 y N° 38277200 con Banco Estado por M\$57.579.
- Intereses del préstamo con Banco Estado (paneles solares) por M\$3.584.
- Se reconoce un menor interés por M\$53.808 por los contratos de derivados con el Banco de Chile N° 20159307-202635252-202635253.

BODENOR FLEX CENTER 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 30 de junio de 2026 y 2025 es el siguiente:

	01.01.2026	01.04.2026	01.01.2025	01.04.2025
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Activos				
Intereses diferidos leasing (*)	651.725	581.683	579.258	255.903
Intereses diferidos por derechos de uso	200.906	179.700	169.669	74.071
Otros activos	357.909	322.508	270.002	120.043
Totales	1.210.540	1.083.891	1.018.929	450.017
Obligaciones en leasing (*)	3.861.918	3.450.559	3.273.887	1.443.758
Obligaciones por arriendos	516.109	461.928	420.133	184.589
Obligaciones por instituciones financieras (*)	5.754.525	5.350.703	1.480.465	897.409
Otros pasivos	478.950	429.719	306.635	97.949
Totales	10.611.502	9.692.909	5.481.120	2.623.705
Efecto Neto	(9.400.962)	(8.609.018)	(4.462.191)	(2.173.688)

(*) Al 30 de junio de 2026 la suma de estos conceptos ascendente a M\$8.964.718 y de M\$4.175.094 al 30 de junio de 2025, corresponden a las unidades de reajustes reveladas en Nota 18.

NOTA 31. OTROS INGRESOS

El detalle de los otros ingresos al 30 de junio de 2026 y 2025 es el siguiente:

	01.01.2026	01.04.2026	01.01.2025	01.04.2025
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Intereses por mora	6.371	(4.525)	6.204	2.111
Intereses pagaré por cobrar	40.048	38.896	1.325	660
Resultado por venta de activo fijo	-	-	(4.673)	(4.673)
Otros ingresos	7	1	595.578	595.578
Mayor valor tasación	26.253.940	23.519.786	30.190.310	19.778.553
Totales	26.300.366	23.554.158	30.788.744	20.372.229

BODENOR FLEX CENTER 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 30 de junio de 2026 ascienden a M\$5.708.739 y M\$5.510.462 al 31 de diciembre de 2025 (Nota 23).

b) **Garantías indirectas**

El 14 de mayo de 2026 Bodenor Flex Center 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°789564 tiene vigencia hasta el 31 de mayo de 2027.

El 14 de mayo de 2026 Bodenor Flex Center S.A. entregó una boleta en garantía a Inmobiliaria Última Esperanza por un total de UF34.020 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°789565 tiene vigencia hasta el 31 de mayo de 2027.

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.

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

NOTA 32. JUICIOS, CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS, CONTINUACIÓN

- d) **Covenants Bancos** – La compañía mantiene los siguientes Covenants financieros asociados a sus operaciones con bancos:

Banco de Chile y Banco del Estado

La deuda financiera al 30 de junio 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

	UF 30.06.2026	Ebitda M\$	Covenants Exigidos		Mayor Valor entre Covenants	Deuda M\$	Holgura	Cumplimiento
			Deuda Equivalente 6 veces Ebitda	Deuda Equivalente a UF 7.000.000				
30 de junio de 2026	40.820,31	59.814.320	358.885.920	285.742.170	358.885.920	297.378.789	61.507.131	Cumple
31 de diciembre de 2025	39.727,96	58.042.817	348.256.902	278.095.720	348.256.902	287.656.215	60.600.687	Cumple

Al 30 de junio 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.

Banco Crédito e Inversiones

Los covenants asociados a la deuda financiera al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, deberán cumplirse alternativamente, 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

	UF 30.06.2026	Ebitda M\$	Covenants Exigidos		Mayor Valor entre Covenants	Deuda M\$	Holgura	Cumplimiento
			Deuda Equivalente 6 veces Ebitda	Deuda Equivalente a UF 7.000.000				
30 de junio de 2026	40.820,31	59.814.320	358.885.920	285.742.170	358.885.920	297.378.789	61.507.131	Cumple
31 de diciembre de 2025	39.727,96	58.042.817	348.256.902	278.095.720	348.256.902	287.656.215	60.600.687	Cumple

Al 30 de junio 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 FLEX CENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 32. JUICIOS, CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS, CONTINUACIÓN

Bonos Serie A (BBODE-A)

- Razón de endeudamiento, conforme a la cláusula décima, Número Uno, del Contrato de Emisión de Bonos Refundido, la razón de endeudamiento financiero neto no podrá ser superior a 1,35 veces.

UF 30.06.2026	Deuda Financiera M\$ (a)	Efectivo y Equivalente M\$ (b)	Deuda Financiera Neta M\$ (a) - (b) = (d)	Patrimonio Total M\$ (f)	Razón de Deuda Financiera (d) / (f)	Covenant Bono	Holgura	Cumplimiento
30 de junio de 2026	40.820,31	297.378.789	6.459.342	290.919.447	488.934.820	0,60	1,35	0,75 Cumple
31 de diciembre de 2025	39.727,96	287.656.215	30.060.403	257.595.812	490.476.388	0,53	1,35	0,82 Cumple

- 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.
- e) **Juicios** - Al 30 de junio 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.

NOTA 33. DETERMINACION DEL VALOR RAZONABLE

Al cierre de cada ejercicio anual, se obtienen valorizaciones de dos tasadores externos independientes, 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 y, conforme al criterio aprobado por el Directorio de fecha 27 de octubre de 2021, se utiliza el menor de los valores resultantes, previa evaluación por parte de la Administración de la razonabilidad de las metodologías, supuestos y antecedentes de mercado considerados en dichas valorizaciones.

A partir del ejercicio 2026, para los períodos intermedios en los cuales no se dispone de nuevas tasaciones efectuadas por peritos externos independientes, la Sociedad determina el valor razonable considerando el menor valor entre: (i) la valorización externa seleccionada en el último proceso de tasación disponible, de acuerdo con el criterio antes señalado; y (ii) el valor resultante de la aplicación de un modelo interno de valorización, que considera información y condiciones de mercado vigentes a la fecha de medición.

En cada fecha de reporte, la Administración evalúa la razonabilidad de los resultados obtenidos, los principales supuestos utilizados y los cambios en las condiciones de mercado, con el objeto de concluir que el valor reconocido constituye una estimación razonable del valor razonable de las propiedades de inversión a dicha fecha, de conformidad con los requerimientos de NIC 40 “Propiedades de Inversión” y NIIF 13 “Medición del Valor Razonable”.

Al 30 de junio de 2026, la Administración aplicó su modelo interno de valorización y comparó el resultado obtenido con la última tasación externa utilizada al 31 de diciembre de 2025. Como resultado de dicha evaluación, y de acuerdo con la política de valorización definida por la Sociedad, se determinó mantener el valor en UF establecido en la referida tasación externa. Asimismo, la Administración evaluó las tasas de descuento y demás supuestos relevantes utilizados en dicha valorización, concluyendo que estos continúan siendo representativos de las condiciones de mercado existentes al 30 de junio de 2026.

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

NOTA 33. DETERMINACION DEL VALOR RAZONABLE, CONTINUACIÓN

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

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

33.2 Jerarquía del valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

NOTA 33. DETERMINACION DEL VALOR RAZONABLE, CONTINUACIÓN

El siguiente cuadro analiza dentro de la jerarquía del valor razonable los activos y pasivos financieros de la Sociedad medidos al valor razonable al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

30-06-2026	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Activos				
Fondos mutuos	4.885.340	-	-	4.885.340
Propiedad de inversión	-	-	981.091.741	981.091.741
Total	4.885.340	-	981.091.741	985.977.081

30-06-2026	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Pasivos				
Derivados (Swap)	-	59.826.176	-	59.826.176
Total	-	59.826.176	-	59.826.176

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

Al 30 de junio 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 Asesorías Profesionales Gea Tasaciones Limitada para el periodo 2025, consideran dentro de su modelo de valorización los siguientes datos de entrada:

- 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.
- 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.
- 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 valorización corresponde a información proporcionada por cliente o criterio experto, se considera Nivel III.

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

NOTA 34. MEDIO AMBIENTE

Bodenor Flex Center 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 30 de junio 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 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre 2025:

Proyecto	Estado	Descripción	Activo / Gasto	Costo Proyectado M\$	30.06.2026 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	1.250.581	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	1.995.103	1.453.430	

NOTA 35. HECHOS RELEVANTES

El Directorio de Bodenor Flex Center 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.

Los accionistas de Bodenor Flex Center 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.

El Directorio de Bodenor Flex Center S.A. en sesión ordinaria con fecha 4 de junio de 2026 acordó repartir un dividendo provisorio de \$104.530 por acción con cargo a las utilidades del ejercicio 2026.

BODENOR FLEX CENTER S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

(Cifras en miles pesos chilenos - M\$)

NOTA 36. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 23 de julio de 2026, Bodenor Flex Center S.A. realizó la colocación de los bonos “Serie D” (código nemotécnico BBODE-D) por un monto total de 1.500.000 unidades de fomento. Estos instrumentos tienen fecha de vencimiento el 15 de junio de 2038 y fueron emitidos a una tasa efectiva de colocación de 3,4%.

Con fecha 24 de julio de 2026, la Sociedad liquidó dos contratos de permuta financiera (cross currency swap) celebrados con Banco de Chile, correspondiente a UF1.100.000 y UF 250.000, respectivamente.

Entre el período comprendido entre 01 de julio 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 24 de agosto de 2026.