BODENOR FLEXCENTER S.A.

Estados Financieros

Correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2024 y 2023

Contenido:

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

Informe de los Auditores Independientes

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

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de **Bodenor Flexcenter S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Bodenor Flexcenter S.A.** al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de **Bodenor Flexcenter S.A.** y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Bodenor Flexcenter S.A.** para continuar como una empresa en marcha, al menos por doce meses posteriores al 31 de diciembre de 2024.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.

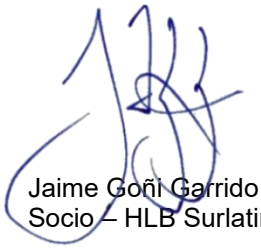
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.

- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de **Bodenor Flexcenter S.A.** En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.

- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administradora de **Bodenor Flexcenter S.A.**, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.

- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Bodenor Flexcenter S.A.** para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



Santiago, Chile
14 de marzo de 2025

Jaime Goñi Garrido
Socio – HLB Surlatina Chile

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras en miles de pesos chileno - M$)

	Nota N°	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	5.980.257	11.568.169
Otros activos no financieros corrientes	9	1.271.113	325.688
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	10	5.853.022	4.671.701
Activos por impuestos corrientes, corrientes	11 a)	2.953.726	2.044.123
Activos corrientes totales		**16.058.118**	**18.609.681**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar no corrientes	10 c)	677.476	660.514
Otros activos financieros, no corrientes	12	110.198	102.997
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	270.096	270.096
Propiedades, planta y equipo	14	17.574.800	14.011.112
Propiedad de inversión	15	837.805.812	699.513.884
Activos por derecho de uso	16	10.811.769	10.821.460
Activos por impuestos diferidos	11 c)	25.577.138	27.896.071
Total de activos no corrientes		**892.827.289**	**753.276.134**
TOTAL DE ACTIVOS		**908.885.407**	**771.885.815**

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

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras en miles de pesos chilenos - M$)

	Nota N°	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros corrientes	18	71.527.240	20.522.863
Pasivos por arrendamientos corrientes	16	269.848	264.233
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	5.472.441	4.389.828
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	20	11.397.836	-
Otras provisiones a corto plazo	21	4.151.121	-
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	11 b)	3.256.268	2.680.353
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	22	1.086.972	909.752
Pasivos corrientes totales		**97.161.726**	**28.767.029**
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros no corrientes	18	167.635.641	177.710.284
Pasivos por arrendamientos no corrientes	16	11.073.574	10.862.916
Pasivo por impuestos diferidos	11 d)	194.359.281	175.039.160
Otros pasivos no financieros no corrientes	23	5.233.113	4.645.661
Total de pasivos no corrientes		**378.301.609**	**368.258.021**
Total de pasivos		**475.463.335**	**397.025.050**
PATRIMONIO			
Capital emitido y pagado	24	261.959.640	239.361.240
Ganancias (pérdidas) acumuladas	24	173.118.095	136.375.739
Otras reservas	24	(1.655.663)	(876.214)
Patrimonio total		**433.422.072**	**374.860.765**
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		**908.885.407**	**771.885.815**

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

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras en miles de pesos chilenos - M$)

	Nota N°	01.01.2024 31.12.2024 M$	01.01.2023 31.12.2023 M$
Estado de resultados			
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	25	61.176.840	53.512.409
Costo de ventas	26	(9.836.470)	(10.280.018)
Ganancia Bruta		51.340.370	43.232.391
Otros Ingresos	31	64.231.353	55.580.190
Gastos de administración	27	(5.019.420)	(5.239.821)
Otros gastos, por función		(3.897)	(2.054)
Ingresos financieros	28	789.568	1.531.716
Costos financieros	29	(8.633.652)	(6.583.048)
Resultados por unidades de reajuste	30	(10.237.763)	(8.996.580)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		**92.466.559**	**79.522.794**
Gasto por impuestos a las ganancias	11 e)	(24.926.362)	(21.547.718)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		67.540.197	57.975.076
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida)		67.540.197	57.975.076
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		-	-
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia (pérdida)		67.540.197	57.975.076
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		805,58	724,69
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica		805,58	724,69
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.

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras en miles de pesos chilenos - M$)

Estado del resultado integral	Nota N°	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Ganancia (pérdida)		**67.540.197**	**57.975.076**
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	(339.539)	59.830
Total otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del periodo, antes de impuestos		**(339.539)**	**59.830**
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	27.265	(16.154)
Total otro resultado integral		**(312.274)**	**43.676**
Resultado integral total		**67.227.923**	**58.018.752**

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

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras en miles de pesos chilenos - M$)

	Capital emitido M$	Reservas de cobertura de flujo de efectivo M$	Otras reservas M$	Total otras reservas M$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M$	Patrimonio total M$
Patrimonio previamente reportado 01.01.2024	239.361.240	(876.214)	-	(876.214)	136.375.739	**374.860.765**
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	**-**
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	**-**
Patrimonio al comienzo del periodo	**239.361.240**	**(876.214)**	**-**	**(876.214)**	**136.375.739**	**374.860.765**
Cambios en el Patrimonio						
Resultado Integral						
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	67.540.197	**67.540.197**
Otro resultado integral	-	(779.449)	-	(779.449)	467.175	**(312.274)**
Resultado integral	**-**	**(779.449)**	**-**	**(779.449)**	**68.007.372**	**67.227.923**
Emisión de Patrimonio						
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	22.598.400	-	-	-	-	**22.598.400**
Dividendos	-	-	-	-	(31.265.016)	**(31.265.016)**
Total incremento (disminución) en el patrimonio	**22.598.400**	**-**	**-**	**-**	**(31.265.016)**	**(8.666.616)**
Patrimonio al final del periodo 31.12.2024	**261.959.640**	**(1.655.663)**	**-**	**(1.655.663)**	**173.118.095**	**433.422.072**

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

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(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 01.01.2023	239.361.240	(919.890)	-	(919.890)	107.210.663	**345.652.013**
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	**-**
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	**-**
Patrimonio al comienzo del periodo	**239.361.240**	**(919.890)**	**-**	**(919.890)**	**107.210.663**	**345.652.013**
Cambios en el Patrimonio						
Resultado Integral						
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	57.975.076	**57.975.076**
Otro resultado integral	-	43.676	-	43.676	-	**43.676**
Resultado integral	**-**	**43.676**	**-**	**43.676**	**57.975.076**	**58.018.752**
Emisión de Patrimonio						
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	**-**
Dividendos	-	-	-	-	(28.810.000)	**(28.810.000)**
Total incremento (disminución) en el patrimonio	**-**	**-**	**-**	**-**	**(28.810.000)**	**(28.810.000)**
Patrimonio al final del periodo 31.12.2023	**239.361.240**	**(876.214)**	**-**	**(876.214)**	**136.375.739**	**374.860.765**

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

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO, METODO DIRECTO
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras en miles de pesos chilenos M$)

	Nota N°	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		**M$**	**M$**
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		82.926.586	72.729.998
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(9.433.679)	(17.640.014)
Pagos a y por cuenta de los empleados	26	(4.488.721)	(3.479.981)
Intereses recibidos	28	789.568	1.531.716
Otros pagos por actividades de operación		(18.128.599)	(15.356.768)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) operaciones		**51.665.155**	**37.784.951**
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		(640.004)	(96.522)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		**51.025.151**	**37.688.429**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		6.000	17.857
Compras de propiedades, planta y equipo	14	(23.160.574)	(7.770.231)
Compras de otros activos a largo plazo	15	(57.764.544)	(19.147.797)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		**(80.919.118)**	**(26.900.171)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de la emisión de acciones	24	22.598.400	-
Importes procedentes de préstamos	18	50.102.705	32.017.795
Préstamos de entidades relacionadas	20	10.538.453	-
Reembolsos de préstamos	18	(22.217.379)	(23.783.767)
Pagos de pasivos por arrendamientos	16	(829.347)	(874.400)
Dividendos pagados	24	(31.265.016)	(28.810.000)
Intereses pagados	18	(4.325.776)	(2.238.019)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(295.985)	(87.314)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		**24.306.055**	**(23.775.705)**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		**(5.587.912)**	**(12.987.447)**
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		**(5.587.912)**	**(12.987.447)**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	8	11.568.169	24.555.616
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	8	**5.980.257**	**11.568.169**

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

ÍNDICE

NOTA 1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD 1
NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS 3
NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES 18
NOTA 4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTO 18
NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS 19
NOTA 6. CAMBIOS CONTABLES 21
NOTA 7. RECLASIFICACIONES 22
NOTA 8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO 22
NOTA 9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES 24
NOTA 10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR 25
NOTA 11. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS 29
NOTA 12. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES 31
NOTA 13. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA 32
NOTA 14. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO 32
NOTA 15. PROPIEDAD DE INVERSIÓN 34
NOTA 16. ACTIVOS POR DERECHO DE USO Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES 36
NOTA 17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS 39
NOTA 18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES 42
NOTA 19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR 44
NOTA 20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS 45
NOTA 21. OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO 49
NOTA 22. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS 49
NOTA 23. OTROS PASIVOS NO FINANCIERO NO CORRIENTES 50
NOTA 24. INFORMACION A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO 50
NOTA 25. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS 52
NOTA 26. COSTO DE VENTAS 52
NOTA 27. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN 53
NOTA 28. INGRESOS FINANCIEROS 54
NOTA 29. COSTOS FINANCIEROS 54
NOTA 30. RESULTADOS POR UNIDADES DE REAJUSTE 55
NOTA 31. OTROS INGRESOS 55
NOTA 32. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS 56
NOTA 33. DETERMINACION DEL VALOR RAZONABLE 57
NOTA 34. MEDIO AMBIENTE 59
NOTA 35. HECHOS POSTERIORES 60
NOTA 36. HECHOS RELEVANTES 60
NOTA 37. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 60

NOTA 1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La estructura accionaria al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	31.12.2024		31.12.2023	
	N° Acciones	%	N° Acciones	%
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	58.688	70%	56.000	70%
Bodegas del Norte	10.480	12,5%	10.000	12,5%
Nueva Inversiones Santiago SpA	12.576	15%	12.000	15%
BBS Investment S.A.	1.048	1,25%	1.000	1,25%
Asesoría e Inversiones Panamericana Norte	1.048	1,25%	1.000	1,25%
Total	**83.840**	**100%**	**80.000**	**100%**

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

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

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

Distribución	31.12.2024	31.12.2023
Plana ejecutiva	6	6
Fuerza comercial	2	2
Otros colaboradores	136	137
Totales	**144**	**145**

Estos estados financieros, reflejan la situación financiera de Bodenor Flexcenter S.A. al 31 de diciembre de 2024, los cuales fueron aprobados en sesión ordinaria de Directorio de fecha 14 de marzo de 2025.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados en sesión extraordinaria de Directorio de fecha 6 de marzo de 2024.

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

2.1 Periodo contable y bases de preparación

Los estados financieros cubren los siguientes periodos o ejercicios:

- Estados de Situación Financiera Clasificados, terminados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.
- Estados de Cambios en el Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo bajo el Método Directo, terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de Resultados por Función y Estados Integrales por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Los Estados Financieros de Bodenor Flexcenter S.A. al 31 de diciembre de 2024, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”) emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

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

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

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

2.2 Moneda funcional y de presentación

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

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

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 finan377cieros, se realiza al tipo de cambio de cierre, la fluctuación del tipo de cambio se registra como resultado financiero del ejercicio.

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

	31.12.2024	31.12.2023
	$	$
Unidad de fomento (UF)	38.416,69	36.789,36
Dólar estadounidense	996,46	877,12

2.3 Clasificación de Activos y Pasivos

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

Activos

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

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.

2.4 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros, no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.
Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación, tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en la cuenta de resultados.

2.5 Propiedades, planta y equipo

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

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

(a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.

(b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

(c) La estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.

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

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

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

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

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

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

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

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

A partir del año 2021 y de acuerdo a lo establecido por el Directorio en sesión de fecha 27 de octubre de 2021, el criterio utilizado para el modelo del valor razonable, se basa en la menor valorización efectuada por dos tasadores independientes, al cierre de cada ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2024 los tasadores fueron Transsa S.A. y Arenas & Cayo S.A.

Al 31 de diciembre de 2023 los tasadores fueron Gea Tasaciones S.A, y Transsa S.A.

Al 31 de diciembre de 2024 se han realizado tasaciones para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión como se detalla a continuación:

Propiedad	Valorización Arenas y Cayo UF	Valorización TRANSSA UF	Fecha tasación TRANSSA	Fecha tasación Arenas y Cayo
LO BOZA 120	2.702.062	2.525.278	30-09-2024	30-09-2024
LO BOZA 441	898.724	891.941	30-09-2024	30-09-2024
LO BOZA 107	805.795	779.084	30-09-2024	30-09-2024
LOS ALERCES 13959	2.182.431	1.798.269	30-06-2024	12-06-2024
MARCO POLO	298.808	306.029	30-09-2024	30-09-2024
BOULEVARD PONIENTE	5.291.404	5.176.029	30-06-2024	12-06-2024
LAS ESTERAS	1.345.353	1.288.857	30-09-2024	30-09-2024
PARQUE 1307	4.851.293	4.309.991	30-06-2024	12-06-2024
AV PRESIDENTE EDUARDO FREI MONTALVA	497.278	489.885	30-09-2024	30-09-2024
LA MONTAÑA	846.787	829.896	30-09-2024	30-09-2024
Lo Boza 422 Nave 1, Pudahuel	856.505	871.346	30-09-2024	30-09-2024
Lo Boza 422 Nave 2, Pudahuel	1.106.645	1.169.237	30-09-2024	30-09-2024
PARQUE INDUSTRIAL SAN ANDRES	111.174	127.043	30-09-2024	30-09-2024

Si bien los informes de tasación son de fecha junio y septiembre 2024, estos fueron actualizados por los tasadores al 31 de diciembre de 2024, 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 coste del activo puede ser valorado de forma fiable.

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

2.8 Arrendamientos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) 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 desmantelar 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.

b) Medición inicial del pasivo por arrendamiento

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

Los contratos por arrendamientos donde la sociedad actúa como arrendador, corresponden al arriendo de un terreno ubicado en Av. Lo Boza 422, Pudahuel. 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.
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.
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 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la Sociedad mantiene contratos de derivados de moneda extranjera, los cuales fueron clasificados dentro de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes, respectivamente y se contabilizan a su valor razonable dentro del estado de situación financiera (Nota 17 d). La Jerarquía que se ha asignado a este instrumento financiero, es de nivel 3 (Nota 34).

2.9.4 Instrumentos financieros derivados como cobertura

La Sociedad documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como los objetivos de administración de riesgos y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. La Sociedad también documenta la evaluación, tanto al inicio de la cobertura y de forma continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas. La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo, se reconoce en otro resultado integral.
Los importes acumulados en el patrimonio se reclasifican a ganancia o pérdida en los períodos en los que la partida cubierta afecta al resultado (por ejemplo, cuando pasivos financieros en moneda extranjera se convierten a sus monedas funcionales). La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de cross currency swaps de cobertura de los efectos de los cambios en los tipos de cambio se reconocen en la cuenta de resultados dentro de "Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera". Cuando un instrumento de cobertura vence o se vende, o cuando una cobertura ya no cumple con los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada que aún permanece en el patrimonio a esa fecha se reconoce en los resultados.

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

2.10 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

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

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

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.

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.

2.13 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

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

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

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

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

2.14 Provisiones

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

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

2.15 Provisiones por beneficios a los empleados

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

a) Provisión de vacaciones del personal

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

Este beneficio es registrado a su valor nominal.

b) Provisión bono de gestión

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad ha registrado planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes por M$829.723 y M$673.000 respectivamente.

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 Nuevos pronunciamientos contables.

a) Nuevos pronunciamientos contables con entrada en vigor durante el período 2024

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes—Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1 El tema de fondo está relacionado con las condiciones que deben ser consideradas para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. La modificación apunta a precisar las condiciones estipuladas en la norma original.	julio 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos ". Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo.	2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
Enmiendas a la IFRS 16 "Arrendamientos" sobre ventas con arrendamiento posterior, la que explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.	2022	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
IFRS S1: Requerimientos Generales para Revelación de Información Financiera relacionada con la Sostenibilidad. ***IFRS S2: Revelaciones relacionadas con el Clima.*** Ambas normas serán de aplicación obligatoria desde los períodos anuales de reporte que comienzan el 01 de enero de 2024 o después, de manera que los *stakeholders* podrán observar las revelaciones relacionadas a partir del año 2025. Ciertamente hay algunas flexibilidades en las revelaciones para el primer año de aplicación. **Son los organismos reguladores los que deberán pronunciarse, en cada país, acerca de la exigibilidad de aplicación.**	2023	Períodos anuales iniciados al 1 de enero de 2024

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

b) Nuevos pronunciamientos contables emitidos, aún no vigentes

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
NIC 21, "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera". Ausencia de convertibilidad Esta modificación afecta a una entidad que tiene una transacción u operación en una moneda extranjera que no es convertible en otra moneda para un propósito específico a la fecha de medición. La presente modificación establece los lineamientos a seguir, para determinar el tipo de cambio a utilizar en situaciones de ausencia de convertibilidad.	2023	1 de enero de 2025
IFRS 18 "Presentación e información a revelar en los Estados Financieros", 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
IFRS 19 "Divulgación de Información de Filiales sin responsabilidad pública". 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
IFRS 7 "Instrumentos financieros - Información a revelar". El IASB publicó enmiendas a la NIIF 7 para ayudar a las empresas a informar mejor sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza.	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026.
IFRS 9 "Instrumentos financieros". El IASB publicó enmiendas a la NIIF 9 para ayudar a las empresas a informar mejor sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza.	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026.

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

NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

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

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

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

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

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

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

NOTA 4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTO

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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:

	01.01.2024 al 31.12.2024			01.01.2023 al 31.12.2023		
	Región Metropolitana M$	Bío-Bío y Puerto Montt M$	Total M$	Región Metropolitana M$	Región del Bío-Bío y Puerto M$	Total M$
Arriendos	58.955.282	1.210.353	60.165.635	49.455.553	1.283.223	50.738.776
Totales	**58.955.282**	**1.210.353**	**60.165.635**	**49.455.553**	**1.283.223**	**50.738.776**

Cabe señalar, que al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen deudores por venta que representen el 10% de la totalidad de los ingresos por concepto de arriendo.

NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

5.1 Riesgos de mercado

a. Riesgo de precios - La Sociedad invierte principalmente en activos inmobiliarios, cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado inmobiliario y que podrían tener efectos positivos o negativos en los activos de la Sociedad. Para mitigar este riesgo la Sociedad tiene una política de diversificación de sus activos inmobiliarios tanto en ubicación geográfica como en tipo de propiedad. Adicionalmente los ingresos recurrentes de la Sociedad provienen de rentas inmobiliarias indexadas a la UF, por lo que el valor presente de los flujos que generan los activos de la Sociedad, y por ende sus precios, también están indexados a la UF.

b. Riesgo de tipo de interés - El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro. La Sociedad mantiene deudas relacionadas con contratos de leasing a tasa fija sobre UF, por lo que no existe riesgo de tipo de interés en estos instrumentos. Como resultado de las necesidades de capital de trabajo, la Sociedad puede estar expuesta a riesgos menores de tasa de interés originados por el financiamiento a través de líneas de créditos de corto plazo.

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

c. Riesgos de inflación – El riesgo de inflación proviene principalmente de las fuentes de financiamiento de la Sociedad denominadas en UF, sin embargo, nuestros ingresos están indexados a la misma moneda.

d. Riesgo de vacancia- Este riesgo se produce cuando en el mercado existe un exceso de oferta y/o una baja demanda por espacios de bodegas. Para mitigar este riesgo, la Sociedad monitorea permanentemente las condiciones de mercado y tiene una política de precios muy competitiva, lo cual permite tener mejores opciones para obtener una mayor tasa de ocupación. Además, la característica de portafolio actual de clientes tiene baja rotación de metros cuadrados.

5.2 Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

5.2.1 Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

5.2.2 Riesgo Operacional

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

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

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

El encargado de cumplimiento, un rol desempeñado por el Gerente de Administración y Finanzas, es responsable de velar por el cumplimiento de estas políticas. Para ello, lleva a cabo investigaciones internas, auditorías y revisiones periódicas, siempre con el apoyo de abogados especializados en cumplimiento normativo. Además, contamos con un equipo de abogados externos que nos asisten en la revisión y actualización de documentos legales relacionados con clientes, trabajadores, proveedores y contratistas, y en la implementación adecuada de las nuevas normativas.

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

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

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

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

NOTA 6. CAMBIOS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2024, no se han efectuado cambios en los criterios contables, en comparación con el periodo anterior.

NOTA 7. RECLASIFICACIONES

Al 31 de diciembre de 2024 se han realizado reclasificaciones para efectos comparativos, los cuales generan efectos en los saldos auditados del ejercicio 2023 los cuales se detallan a continuación:

Rubros	31.12.2023 M$ antes de reclasificación	Reclasificación M$	31.12.2023 M$ posterior a reclasificación
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	5.435.212	(763.511)	4.671.701
Otros activos financieros, no corrientes	-	102.997	102.997
Cuentas por cobrar, no corrientes	-	660.514	660.514
Activos por impuestos corrientes, corrientes	-	2.044.123	2.044.123
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	636.230	2.044.123	2.680.353
Pasivos por arrendamientos corrientes	814.590	(550.357)	264.233
Pasivos por arrendamientos no corrientes	10.312.559	550.357	10.862.916
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	5.062.828	(673.000)	4.389.828
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	236.752	673.000	909.752
Activos por impuestos diferidos	27.813.535	82.536	27.896.071
Pasivos por impuestos diferidos	174.956.624	82.536	175.039.160
Ingresos financieros	1.539.845	(8.129)	1.531.716
Costos financieros	6.591.177	(8.129)	6.583.048
Otros Ingresos	34.356	55.545.834	55.580.190
Ganancias (pérdidas) que surgen de diferencias entre importes en libros anteriores y el valor razonable de activos financieros reclasificados como medidos al valor razonable	55.545.834	(55.545.834)	-

Cabe destacar que estas reclasificaciones, no tienen efectos en los resultados del periodo reportado al 31 de diciembre de 2023.

NOTA 8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Cuentas corrientes bancarias	954.335	536.441
Fondos mutuos a)	5.025.922	11.031.728
Totales	**5.980.257**	**11.568.169**

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

Tipo de moneda	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Peso Chileno	5.980.257	11.568.169
Dólar	-	-
Totales	**5.980.257**	**11.568.169**

a) Fondos Mutuos

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

Al 31 de diciembre de 2024, el detalle de los fondos mutuos es el siguiente:

Institución	Fondo	Cuotas	Valor Cuota	31.12.2024 M$
Banco Santander	Money Market-Ejecutiva	504.414,0715	1.784,7880	900.272
Banco de Chile	Capital Empresarial Serie A	27.197,8764	1.516,4437	41.244
Banco de Estado	Fondo Solvente Serie Empresarial	2.375.213,0743	1.159,2945	2.753.571
Banco Itaú	Fondo Mutuo Itaú Select	149.438,8284	2.370,1209	354.188
Banco BCI	FM BCI Competitivo	56.672,8927	17.233,0496	976.647
			Total	**5.025.922**

Al 31 de diciembre de 2023, el detalle de los fondos mutuos es el siguiente:

Institución	Fondo	Cuotas	Valor Cuota	31.12.2023 M$
Banco Santander	Money Market-Corporativa	479.544,9727	1.372,6813	658.262
Banco Santander	Money Market-Ejecutiva	238.457,9690	1.687,8988	402.493
Banco de Chile	Capital Financiero Serie P	138.684,5892	1.442,957	200.116
Banco de Estado	Fondo Solvente Serie I	287.661,8801	1.543,4459	443.991
Banco de Estado	Fondo Solvente Serie A	96.168,2344	2.105,2312	202.456
Banco Itaú	Fondo Mutuo Itaú Select	413.588,1068	2.237,0227	925.206
Banco BCI	FM BCI Competitivo Serie I	73.535,8167	111.499,4620	8.199.204
			Total	**11.031.728**

La siguiente tabla detalla los cambios en los pasivos que se originan de actividades de financiamiento de la Sociedad, incluyendo aquellos cambios que representan flujos de efectivo y cambios que no representan flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023. Los pasivos que se originan de actividades de financiamiento corresponden principalmente a préstamos bancarios y obligaciones en leasing.

		Flujos de efectivo de financiamiento					Cambios que no representan flujo de efectivo			
Concepto	**Saldo inicial 01.01.2024 M$**	**Nuevos préstamos M$**	**Impuesto timbre y estampillas M$**	**Pagos de préstamos M$**	**Total M$**	**Intereses pagados M$**	**Unidad de reajuste M$**	**Intereses devengados M$**	**Otros M$**	**Saldo final 31.12.2024 M$**
Préstamos que devengan intereses (1)	198.233.147	50.102.705	263.967	(22.217.379)	28.149.293	(4.000.939)	9.667.941	7.012.458 (*)	100.981	**239.162.881**

(*) Por el período de enero a diciembre 2024 se reconocen de forma directa en resultados del ejercicio M$324.837 correspondiente a los intereses del préstamo con Banco Estado operación N°27282399 (Ver Nota 29).

		Flujos de efectivo de financiamiento					Cambios que no representan flujo de efectivo			
Concepto	**Saldo inicial 01.01.2023 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$**	**Saldo final 31.12.2023 M$**
Préstamos que devengan intereses (1)	177.518.206	32.017.795	115.846	(23.783.767)	8.349.874	(1.896.767)	8.688.425	5.633.239 (*)	(59.830)	**198.233.147**

(*) Por el período de enero a diciembre 2023 se reconocen de forma directa en resultados del ejercicio M$341.252 correspondiente a los intereses del préstamo con Banco Estado operación N°27282399 (Ver Nota 29).

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

NOTA 9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los otros activos no financieros, corrientes, se compone de lo siguiente:

	31.12.2024	**31.12.2023**
	M$	**M$**
Seguros anticipados	786.640	325.688
Otros gastos anticipados	216.400	-
Gastos anticipados por recibir (*)	268.073	-
Totales	**1.271.113**	**325.688**

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

NOTA 10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	Corriente	
	31.12.2024	31.12.2023
	M$	M$
Deudores por ventas	5.190.444	3.842.081
Provisión incobrables	(117.152)	(104.459)
Boletas en garantía	668.984	355.767
Deudores varios (a)	110.746	578.312
Totales	**5.853.022**	**4.671.701**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la totalidad de la cartera de clientes se encuentra no securitizada de acuerdo el siguiente detalle:

Tramos de Morosidad	Cartera No Securitizada al 31.12.2024			
	N° de Clientes Cartera No Repactada	Monto Cartera No Repactada Bruta	N° de Clientes Cartera Repactada	Monto Cartera Repactada Bruta
Al día	65	560.641	-	-
1-30 días	59	2.594.716	-	-
31-60 días	31	1.582.307	-	-
61-90 días	7	236.197	-	-
91-120 días	3	100.389	-	-
121-150 días	-	-	-	-
151-180 días	1	153	-	-
181-210 días	1	59.319	-	-
211-250 días	1	6.817	-	-
> 250 días	3	49.904	-	-
Totales	**171**	**5.190.443**	**-**	**-**

Tramos de Morosidad	Cartera No Securitizada al 31.12.2023			
	N° de Clientes Cartera No Repactada	Monto Cartera No Repactada Bruta	N° de Clientes Cartera Repactada	Monto Cartera Repactada Bruta
Al día	6	39.547	-	-
1-30 días	78	2.471.168	-	-
31-60 días	30	1.053.214	-	-
61-90 días	8	173.300	-	-
91-120 días	5	34.235	-	-
121-150 días	3	30.344	-	-
151-180 días	1	26.918	-	-
181-210 días	1	2.078	-	-
211-250 días	1	11.277	-	-
> 250 días	-	-	-	-
Totales	**133**	**3.842.081**	**-**	**-**

Al 31 de diciembre de 2023, la Administración de la Sociedad, definió una política de incobrabilidad basada en una metodología de determinación de las pérdidas crediticias esperadas, asociadas a facturas por cobrar de acuerdo con lo establecido en la NIIF 9 (ver nota 2.10).

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 la provisión asciende a un monto de M$117.152 y M$104.459 respectivamente, la cual se desprende del siguiente análisis:

Madurez de la Cartera	31-12-2024			31-12-2023		
	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%	3.165.374	-	0%	2.510.715	-
De 31 a 90 días	0%	1.815.301	-	0%	1.219.700	-
De 91 a 120 días	40%	154.259	(61.703)	40%	9.781	(3.912)
De 121 a 180 días	60%	153	(92)	60%	3.346	(2.008)
De 181 a 360 días	100%	55.357	(55.357)	100%	98.539	(98.539)
Más de 360 días	100%	-	-	100%	-	-
Totales		5.190.444	(117.152)		3.842.081	(104.459)

(1) Corresponde a la tasa esperada de las cuentas por cobrar
(2) El valor libro bruto representa el máximo valor de riesgo crediticio de las cuentas por cobrar comerciales

La tasa de pérdida esperada al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Número de clientes en la muestra	Importe en libros bruto estimado en el incumplimien	Importe total en libros bruto estimado en el	Incumplimientos históricos promedio por año	Importe en libros bruto total estimado en el	Valor actual de la perdida observado	Tasa de Pérdidas
Grupo	**A**	**B**	**C=A*B**	**D**	**E=B*D**	**F**	**G=F:C**
Arriendo	5	100.881	504.405	17	1.714.977	100.881	0,20
Gasto común	2	8.649	17.298	4	34.596	8.649	0,50
Otros servicios	1	92	92	1	92	92	1,00
Servicios Básic	3	5.034	15.102	3	15.102	5.034	0,33
Intereses	2	2.496	4.992	2	4.992	2.496	0,50

La tasa de pérdida esperada al 31 de septiembre de 2023 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 perdida observado	Tasa de Pérdidas
Grupo	**A**	**B**	**C=A*B**	**D**	**E=B*D**	**F**	**G=F:C**
Arriendo	3	92.834	278.502	9	835.506	92.834	0,33
Gasto común	1	2.276	2.276	5	11.380	2.276	1,00
Servicios Básicos	4	9.349	37.396	1	9.349	9.349	0,25

Las pérdidas crediticias al 31 de diciembre de 2024 son las siguientes:

Al 31 de diciembe de 2024	Cuentas comerciales por cobrar días de mora en M$				
	Actual	Más de 90 días de Mora	Más de 120 días de Mora	Más de 180 días de mora	Total
Financiación a intermediarios Tasa de pérdidas crediticas esperadas importe en libros bruto total estimado en el incumplimiento.	-	-	-	-	-
Pérdidas crediticas esperadas durante la vida del activo - financiación a intermediarios	-	-	-	-	-
Finaciación a clientes Tasa de pérdidas crediticias esperadas importe en libros bruto total estimado en el incumplimiento.	-	40%	60%	100%	0%
Pérdidas crediticias esperadas durante la vida del activo - financiación a clientes.	**-**	**61.703**	**92**	**55.357**	**117.152**

Las pérdidas crediticias al 31 de diciembre de 2023 son las siguientes:

Al 31 de diciembe de 2023	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 crediticas esperadas importe en libros bruto total estimado en el incumplimiento.	-	-	-	-	-
Pérdidas crediticas esperadas durante la vida del activo - financiación a intermediarios	-	-	-	-	-
Finaciación a clientes Tasa de pérdidas crediticias esperadas importe en libros bruto total estimado en el incumplimiento.	-	40%	60%	100%	0%
Pérdidas crediticias esperadas durante la vida del activo - financiación a clientes.	**-**	**3.913**	**2.008**	**98.539**	**104.459**

El movimiento de la provisión de incobrables al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Concepto	Saldo inicial 01.01.2024 M$	Castigos M$	Aumento / disminución M$	Saldo final 31.12.2024 M$
Provisión de Incobrables	(104.459)	-	(12.693)	**(117.152)**

Provisión		Castigos del Período M$	Recuperos del Período M$
Cartera No Repactada M$	Cartera Repactada M$		
(117.152)	-	-	-

El movimiento de la provisión de incobrables al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Concepto	Saldo inicial 01.01.2023 M$	Castigos M$	Aumento / disminución M$	Saldo final 31.12.2023 M$
Provisión de Incobrables	-	-	(104.459)	**(104.459)**

Provisión		Castigos del Período M$	Recuperos del Período M$
Cartera No Repactada M$	Cartera Repactada M$		
(104.459)	-	-	-

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

a) Detalle de los Deudores varios

Concepto	Moneda	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Cuenta corriente empleados	Pesos	1.500	11.582
Anticipo de proveedores	Pesos	109.246	566.730
Totales		**110.746**	**578.312**

b) Estratificación de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Estratificación al 31 de diciembre de 2024:

Concepto	Morosidad						Total M$
	No vencidos	1 a 90 días	91 a 120 días	121 a 180 días	181 a 360 días	Mayor a 360 días	
Deudores por ventas	3.165.374	1.815.301	154.259	153	55.357	-	**5.190.444**
Boletas en garantía	154.990	226.247	37.831	138.700	111.216	-	**668.984**
Deudores varios	109.246	1.500	-	-	-	-	**110.746**
Provisión incobrables	-	-	(61.703)	(92)	(55.357)	-	**(117.152)**
Totales	**3.429.610**	**2.043.048**	**130.387**	**138.761**	**111.216**	**-**	**5.853.022**

Estratificación al 31 de diciembre de 2023:

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	2.510.715	1.219.700	9.781	3.346	98.539	-	**3.842.081**
Boletas en garantía	-	-	149.974	-	205.793	-	**355.767**
Deudores varios	566.729	3.983	-	300	7.300	-	**578.312**
Provisión incobrables	-	-	(3.912)	(2.008)	(98.539)	-	**(104.459)**
Totales	**3.077.444**	**1.223.683**	**155.843**	**1.638**	**213.093**	**-**	**4.671.701**

c) Cuentas por cobrar no corrientes

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 la Sociedad mantiene boletas en garantías no corrientes por cobrar a clientes por M$677.476 y M$660.514 respectivamente.

NOTA 11. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Activos por Impuestos corrientes, corrientes

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 los activos por impuestos corrientes, corrientes se componen de la siguiente manera:

	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Pagos provisionales mensuales	2.937.286	2.033.289
Crédito SENCE	14.940	10.834
Crédito por donaciones	1.500	-
Totales	**2.953.726**	**2.044.123**

b) Pasivos por impuestos corrientes, corrientes

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los pasivos por impuestos corrientes, corrientes se componen de la siguiente manera:

	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Provisión impuesto a la renta	(3.256.268)	(2.680.353)
Totales	**(3.256.268)**	**(2.680.353)**

c) Activos por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 los activos por impuestos diferidos se componen de la siguiente manera:

	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Provisión Vacaciones	69.457	63.923
MTM Swaps	351.311	324.079
Provisión Bono	-	28.204
Provisión derechos de marca	63.532	-
Provisión Incobrables	31.631	(26.081)
Arriendo IFRS 16	143.546	82.536
Facturas por recibir (obra)	1.120.803	-
Deuda Leasing	23.796.858	27.423.410
Totales	**25.577.138**	**27.896.071**

d) Pasivo por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 los pasivo por impuestos diferidos se componen de la siguiente manera:

	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Propiedad de inversión	194.325.428	174.984.174
Propiedades, planta y equipo	33.853	54.986
Totales	**194.359.281**	**175.039.160**

e) Gasto por impuestos a las ganancias

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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:

	01.01.2024 31.12.2024 M$	01.01.2023 31.12.2023 M$
Impuesto a la renta	3.256.268	2.680.353
Impuestos diferidos	21.666.320	18.889.120
Impuesto a la renta año anterior	3.774	(21.755)
Totales	**24.926.362**	**21.547.718**

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

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024 se originó un cargo a resultados por impuesto a las ganancias ascendente a M$ 3.256.268 y al 31 de diciembre de 2023 un cargo por M$2.680.353.

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 ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

	01.01.2024 31.12.2024 M$	01.01.2023 31.12.2023 M$
Ganancias (pérdidas), antes de impuestos	92.466.559	79.522.794
Impuesto a la renta a la tasa vigente 27,0%.	(24.965.971)	(21.471.154)
Efectos de:		
Diferencias no imponibles	39.609	(76.564)
Gasto por impuestos a las ganancias	(24.926.362)	(21.547.718)
	%	%
Tasa Impositiva legal	27,0	27,0
Diferencias permanentes y temporales	(0,0)	0,1
Tasa impositiva efectiva	27	27,1

NOTA 12. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, se mantienen vigentes pagarés con Aguas Andinas:

	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Pagarés	110.198	102.997
Totales	**110.198**	**102.997**

Detalle	N° Pagaré	Vigencia		Capital UF	Tasa de Interés	31.12.2024	31.12.2023
		Desde	Hasta			M$	M$
Pagaré Aguas Andinas	3452	03/10/2011	03/10/2026	683,45	3.54%	38.747	36.201
Pagaré Aguas Andinas	6828	13/10/2022	13/10/2037	1.761,98	2,47%	71.451	66.796
Total						**110.198**	**102.997**

NOTA 13. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los activos intangibles distintos de la plusvalía se componen de la siguiente manera:

	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Derechos de agua	65.096	65.096
Derechos de marca	205.000	205.000
Totales	**270.096**	**270.096**

Al 31 de diciembre de 2024, no se presentan movimientos en el activo intangible. Siendo el saldo el mismo presentado al cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023.

NOTA 14. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el detalle de las propiedades, planta y equipo es el siguiente:

Propiedades, planta y equipo bruto	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Activos en ejecución	17.089.119	13.497.336
Muebles y útiles	117.728	135.979
Vehículos	360.314	332.854
Equipos computacionales	20.801	26.984
Equipos de producción	80.404	99.827
Totales	**17.668.366**	**14.092.980**

Depreciación acumulada	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Muebles y útiles	(18.250)	(18.251)
Vehículos	(49.710)	(38.011)
Equipos computacionales	(6.183)	(6.183)
Equipos de producción	(19.423)	(19.423)
Totales	**(93.566)**	**(81.868)**
Saldo Final	**17.574.800**	**14.011.112**

14.1 Movimiento propiedades, planta y equipo

Los movimientos de propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

	Activos en ejecución M$	Muebles y útiles M$	Vehículos	Equipos computacionales M$	Equipos de producción M$	Total M$
Saldo al 01 de enero de 2024	13.497.336	117.728	294.843	20.801	80.404	14.011.112
Adiciones	25.089.506	-	80.401	-		25.169.907
Bajas	-	-	(14.930)	-		(14.930)
Reclasificación (**)	(21.497.723)	-	-	-		(21.497.723)
Total bruto	**17.089.119**	**117.728**	**360.314**	**20.801**	**80.404**	**17.668.366**
Depreciación del ejercicio	-	(18.250)	(64.482)	(6.183)	(19.423)	(108.338)
Depreciación baja	-	-	14.772	-	-	14.772
Total neto al 31 de diciembre de 2024	**17.089.119**	**99.478**	**310.604**	**14.618**	**60.981**	**17.574.800**

(**) La reclasificación, corresponde a activaciones efectuadas en la construcción de la Nave 2 de Lo Boza 422. Una vez terminada la construcción, estas obras se reclasifican a Propiedad de Inversión, al rubro construcciones.

Del total de adiciones del periodo terminado al 31 de diciembre de 2024, sin considerar el monto por reclasificación de los activos en construcción, se han pagado M$23.160.574 y M$7.770.231 al 31 de diciembre 2023.

Al 31 de diciembre de 2024 se percibieron M$6.000 por concepto de la venta de la camioneta Nissan Modelo NP 300 DCAB 2.3 año 2016.

	Activos en ejecución M$	Muebles y útiles M$	Vehículos	Equipos computacionales M$	Equipos de producción M$	Total M$
Saldo al 01 de enero de 2023	5.727.105	136.833	354.549	26.984	99.827	6.345.298
Adiciones	26.918.028	-	34.620	-		26.952.648
Bajas	-	-	(56.315)	-		(56.315)
Reclasificación (**)	(19.147.797)	(854)	-	-		(19.148.651)
Total bruto	**13.497.336**	**135.979**	**332.854**	**26.984**	**99.827**	**14.092.980**
Depreciación del ejercicio	-	(18.251)	(67.408)	(6.183)	(19.423)	(111.265)
Depreciación baja	-	-	29.397	-	-	29.397
Total neto al 31 de diciembre de 2023	**13.497.336**	**117.728**	**294.843**	**20.801**	**80.404**	**14.011.112**

(**) La reclasificación, corresponde a activaciones efectuadas en la construcción de la Nave 1 de Lo Boza 422. Una vez terminada la construcción, estas obras se reclasifican a Propiedad de Inversión, al rubro construcciones.

NOTA 15. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el detalle de propiedad de inversión es el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Total
	M$	M$	M$
Saldo al 01 de enero de 2024	-	699.513.884	699.513.884
Adiciones (*)	49.851.570	24.287.915	74.139.485
Ajuste de tasación	-	64.152.443	64.152.443
Total al 31 de diciembre de 2024	**49.851.570**	**787.954.242**	**837.805.812**
Saldo al 01 de enero de 2023	-	624.820.253	624.820.253
Adiciones	-	19.147.797	19.147.797
Ajuste de tasación	-	55.545.834	55.545.834
Total al 31 de diciembre de 2023	**-**	**699.513.884**	**699.513.884**

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

La propiedad de inversión se registra inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, la propiedad de inversión se valoriza a valor justo representado por el menor valor entre dos tasaciones realizadas por tasadores técnicos externos e independientes.

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

(*) Bodenor Flexcenter S.A. el 22 de marzo de 2024 firmó el contrato de compraventa con la empresa Compañía Cervecerías Unidas S.A. correspondiente a la compraventa del terreno denominado Lote Dos b “Fundo El Carmen” ubicado en la comuna de Quilicura por un total de UF1.335.326 más gastos de corretaje por UF 10.683. Esta transacción fue financiada con el Banco Estado con los siguientes créditos de corto plazo:

- Crédito N°36953835 por UF1.000.000 a una tasa de interés de un 3,3% anual celebrado el 22 de marzo de 2024 con vencimiento al 13 de diciembre de 2024.
- Crédito N°37660847 por UF355.000 a una tasa de interés de un 1,87% anual celebrado el 22 de marzo de 2024 con vencimiento al 13 de diciembre de 2024.

Con fecha 13 de diciembre de 2024 la Sociedad firma extensión de plazo por los contratos N°38269421 por UF355.000 y N°38277200 UF1.000.000 celebrado con el Banco del Estado, ambos a una tasa de interés del 3,98% cuya nueva fecha de vencimiento es el 10 de enero de 2025.

Con fecha 27 de diciembre de 2024 se celebra contrato de arrendamiento entre la Sociedad y el Banco Crédito e Inversiones por el inmueble denominado Lote Dos b “Fundo El Carmen” financiado inicialmente por el Banco Estado. Se acuerdan 180 cuotas de arrendamiento por un total de UF1.355.000 a una tasa de interés anual del 3.98%.

Las adiciones de propiedad de inversión se componen de M$49.841.570 correspondiente a la compra del terreno a CCU, M$ 21.497.723 correspondiente a la reclasificación de activos en construcción a este rubro y M$2.800.192 correspondientes a adiciones del periodo a las construcciones. Del total de las adiciones al 31 de diciembre de 2024 se han pagado M$57.764.544 y M$19.147.797 al 31 de diciembre de 2023.

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

Dirección	Instalación	Comuna	Región	Obs.	Valor UF	M$
Marco Polo N°9038	Concepción	Hualpén	Del Bio Bio	Tasada	298.808	11.479.214
Bernardino N°1985 - 1997	Puerto Montt	Puerto Montt	Los Lagos	Tasada	111.174	4.270.937
Presidente Eduardo Frei Montalva N°19001	Panamericana	Colina	Metropolitana	Tasada	489.885	18.819.760
La Montaña N°1660	Kimberly	Lampa	Metropolitana	Tasada	829.896	31.881.857
Las Esteras N°550	Unilever	Lampa	Metropolitana	Tasada	1.288.867	49.514.004
Lo Boza N°120	Lo Boza 120	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	2.525.278	97.012.822
Lo Boza N°441	Lo Boza 441	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	891.941	34.265.421
Lo Boza N°107	Lo Boza 107	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	779.084	29.929.829
Av. El Parque N°1307	Fase 1	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	4.309.991	165.575.588
Av. Boulevard Poniente N°1313	Fase 2	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	5.176.029	198.845.902
Av. Los Alerces N°13959	Los Alerces	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	1.798.269	69.083.543
Camino Lo Boza N°422 LT 2 PC	Lo Boza 422 (Nave 1)	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	856.505	32.904.087
Camino Lo Boza N°422 LT 2 PC	Lo Boza 422 (Nave 2)	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	1.106.645	42.513.638
Presidente Eduardo Frei Montalva N°8550	Terreno CCU	Quilicura	Metropolitana	Nueva	1.346.009	51.709.210
Totales					21.808.381	837.805.812

Al 31 de diciembre de 2023, el detalle de propiedad de inversión es el siguiente:

Dirección	Instalación	Comuna	Región	Obs.	Valor UF	M$
Marco Polo N°9038	Concepción	Hualpén	Del Bio Bio	Tasada	311.210	11.449.217
Bernardino N°1985 - 1997	Puerto Montt	Puerto Montt	Los Lagos	Tasada	120.883	4.447.208
Presidente Eduardo Frei Montalva N°19001	Panamericana	Colina	Metropolitana	Tasada	466.364	17.157.233
La Montaña N°1660	Kimberly	Lampa	Metropolitana	Tasada	829.579	30.519.680
Las Esteras N°550	Unilever	Lampa	Metropolitana	Tasada	1.259.620	46.340.614
Lo Boza N°120	Lo Boza 120	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	2.425.639	89.237.706
Lo Boza N°441	Lo Boza 441	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	902.278	33.194.230
Lo Boza N°107	Lo Boza 107	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	787.565	28.974.012
Av. El Parque N°1307	Fase 1	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	4.293.261	157.946.325
Av. Boulevard Poniente N°1313	Fase 2	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	5.084.448	187.053.588
Av. Los Alerces N°13959	Los Alerces	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	1.721.304	63.325.673
Camino Lo Boza N°422 LT 2 PC	Lo Boza 422 (Nave 1)	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	811.876	29.868.398
Totales					19.014.027	699.513.884

Bodenor Flexcenter 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 31 de diciembre de 2024 y 2023, se han estimado en los siguientes montos:

Pagos mínimos	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Menos de un año	67.574.540	54.062.484
Entre un año y cinco años	157.644.398	125.657.271
Más de cinco años	51.733.091	15.377.857
Totales	**276.952.029**	**195.097.612**

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

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

16.1 Activos por derecho de uso

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los activos por derecho de uso son los siguientes:

Activos por derechos de uso	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Lo Boza 422	4.944.365	4.734.922
Lo Boza 422 (Paño B)	3.425.659	3.280.548
Lo Boza 422 (Faena)	54.861	52.537
Lo Boza 422 (Paño C)	3.566.451	3.415.376
Totales	**11.991.336**	**11.483.383**

Amortización acumulada	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Lo Boza 422	(570.503)	(364.224)
Lo Boza 422 (Paño B)	(335.849)	(192.973)
Lo Boza 422 (Faena)	(54.861)	(35.024)
Lo Boza 422 (Paño C)	(218.354)	(69.702)
Totales	**(1.179.567)**	**(661.923)**
Totales	**10.811.769**	**10.821.460**

16.2 Movimiento activos por derecho de uso

El detalle de los movimientos de los activos por derecho de uso al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

	Lo Boza 422 M$	Lo Boza 422 (Paño B) M$	Lo Boza 422 (Faena) M$	Lo Boza 422 (Paño C) M$	Total M$
Saldo Inicial 01.01.2024	4.370.698	3.087.575	17.513	3.345.674	10.821.460
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Reajuste	189.139	133.613	371	144.783	467.906
Total activos por derechos de uso	**4.559.837**	**3.221.188**	**17.884**	**3.490.457**	**11.289.366**
Amortización del período	(185.975)	(131.378)	(17.884)	(142.360)	(477.597)
Total al 31 de diciembre de 2024	**4.373.862**	**3.089.810**	**-**	**3.348.097**	**10.811.769**

	Lo Boza 422 M$	Lo Boza 422 (Paño B) M$	Lo Boza 422 (Faena) M$	Lo Boza 422 (Paño C) M$	Total M$
Saldo Inicial 01.01.2023	4.345.105	3.069.496	32.651	-	7.447.252
Adiciones	-	-	-	3.346.649	3.346.649
Bajas	-	-	-	-	-
Reajuste	203.984	144.099	2.302	67.900	418.285
Total activos por derechos de uso	**4.549.089**	**3.213.595**	**34.953**	**3.414.549**	**11.212.186**
Amortización del período	(178.391)	(126.020)	(17.440)	(68.875)	(390.726)
Total al 31 de diciembre de 2023	**4.370.698**	**3.087.575**	**17.513**	**3.345.674**	**10.821.460**

16.3 Pasivos por arrendamientos corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los pasivos por arrendamientos corrientes y no corrientes son los siguientes:

Pasivos por arrendamientos corrientes	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Lo Boza 422	(110.479)	(100.650)
Lo Boza 422 (Paño B)	(77.279)	(70.404)
Lo Boza 422 (Faena)	-	(18.393)
Lo Boza 422 (Paño C)	(82.090)	(74.786)
Totales	**(269.848)**	**(264.233)**

Pasivos por arrendamientos no corrientes	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Lo Boza 422	(4.533.676)	(4.447.429)
Lo Boza 422 (Paño B)	(3.171.241)	(3.110.913)
Lo Boza 422 (Paño C)	(3.368.657)	(3.304.574)
Totales	**(11.073.574)**	**(10.862.916)**
Totales	**(11.343.422)**	**(11.127.149)**

16.4 Movimiento pasivos por arrendamientos

El detalle de los movimientos de los pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

	Lo Boza 422 M$	Lo Boza 422 (Paño B) M$	Lo Boza 422 (Faena) M$	Lo Boza 422 (Paño C) M$	Total M$
Saldo Inicial 01.01.2024	(4.548.079)	(3.181.317)	(18.393)	(3.379.360)	(11.127.149)
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Reajuste	(427.746)	(299.202)	(844)	(317.828)	(1.045.620)
Total pasivos por arrendamiento	**(4.975.825)**	**(3.480.519)**	**(19.237)**	**(3.697.188)**	**(12.172.769)**
Pagos pasivos por arriendos	331.670	231.999	19.237	246.441	829.347
Total al 31 de diciembre de 2024	(4.644.155)	(3.248.520)	-	(3.450.747)	(11.343.422)
			Porción corriente		**(269.848)**
			Porción no corriente		**(11.073.574)**

	Lo Boza 422 M$	Lo Boza 422 (Paño B) M$	Lo Boza 422 (Faena) M$	Lo Boza 422 (Paño C) M$	Total M$
Saldo Inicial 01.01.2023	(4.431.973)	(3.100.102)	(34.606)	-	(7.566.681)
Adiciones	-	-	-	(3.346.649)	(3.346.649)
Bajas	-	-	-	-	-
Reajuste	(586.328)	(357.283)	(6.779)	(137.829)	(1.088.219)
Total pasivos por arrendamiento	**(5.018.301)**	**(3.457.385)**	**(41.385)**	**(3.484.478)**	**(12.001.549)**
Pagos pasivos por arriendos	470.222	276.068	22.992	105.118	874.400
Total al 31 de diciembre de 2023	**(4.548.079)**	**(3.181.317)**	**(18.393)**	**(3.379.360)**	**(11.127.149)**
			Porción corriente		**(264.233)**
			Porción no corriente		**(10.862.916)**

NOTA 17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Activos financieros al 31 de diciembre 2024:

	Activos financieros			
	Valor razonable con cambios en resultados M$	Valor razonable con cambios en otro resultado integral M$	Costo amortizado M$	Total M$
Corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.980.257	-	-	5.980.257
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	-	-	5.853.022	5.853.022
Totales	**5.980.258**	**-**	**5.853.022**	**11.833.279**
No corrientes				
Cuentas por cobrar, no corrientes	-	-	677.476	677.476
Otros activos financieros, no corrientes	-	-	110.198	110.198
Activos por derecho de uso	-	-	10.811.769	10.811.769
Totales	**-**	**-**	**11.599.443**	**11.599.443**

b) Activos financieros al 31 de diciembre de 2023:

	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	11.568.169	-	-	11.568.169
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	-	-	4.671.701	4.671.701
Totales	**11.568.169**	**-**	**4.671.701**	**16.239.870**
No corrientes				
Cuentas por cobrar, no corrientes	-	-	660.514	660.514
Otros activos financieros, no corrientes	-	-	102.997	102.997
Activos por derecho de uso	-	-	10.821.460	10.821.460
Totales	**-**	**-**	**11.584.971**	**11.584.971**

c) Pasivos financieros al 31 de diciembre de 2024:

	Pasivos financieros			
	Valor razonable con cambios en resultados M$	**Valor razonable con cambios en otro resultado integral M$**	**Costo amortizado M$**	**Total M$**
Corrientes				
Otros pasivos financieros corrientes	-	-	71.527.240	71.527.240
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	5.472.441	5.472.441
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	-	-	11.397.836	11.397.836
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	-	-	1.086.972	1.086.972
Pasivos por arrendamientos corrientes	-	-	269.848	269.848
Otras provisiones a corto plazo	-	-	4.151.121	4.151.121
Totales	**-**	**-**	**93.905.458**	**93.905.458**
No corrientes				
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	167.635.641	167.635.641
Pasivos por arrendamientos no corrientes	-	-	11.073.574	11.073.574
Otros pasivos no financieros no corrientes	-	-	5.233.113	5.233.113
Totales	**-**	**-**	**183.942.328**	**183.942.328**

d) Pasivos financieros al 31 de diciembre de 2023:

	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	-	-	20.522.863	20.522.863
Pasivos por arrendamientos corrientes	-	-	264.233	264.233
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	4.389.828	4.389.828
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	-	-	909.752	909.752
Totales	**-**	**-**	**26.086.676**	**26.086.676**
No corrientes				
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	177.710.284	177.710.284
Pasivos por arrendamientos no corrientes	-	-	10.862.916	10.862.916
Otros pasivos no financieros no corrientes	-	-	4.645.661	4.645.661
Totales	**-**	**-**	**193.218.861**	**193.218.861**

Bodenor Flexcenter S.A., previa evaluación de la Administración ha contratado coberturas mediante instrumentos financieros derivados para disminuir riesgos de tipo de cambio y tasa de interés. Estas coberturas se realizan conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y son documentadas y testeadas para medir su efectividad. El detalle de los instrumentos de cobertura de flujo de caja al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Contraparte	Naturaleza del riesgo cubierto	Plazo de vencimiento	Moneda	Obligaciones		Mark to Market (MTM)	
				31.12.2024 M$	31.12.2023 M$	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Banco de Chile	Tipo de cambio y tasa de interés para la obligación	05-12-2030	$	5.904.406	6.482.433	1.301.153	1.200.293

Con fecha 11 de noviembre de 2020 la sociedad subscribió 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.

NOTA 18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

a) Composición

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

Corriente	**31.12.2024 M$**	**31.12.2023 M$**
Préstamos que devengan intereses	71.527.240	20.522.863
Totales	**71.527.240**	**20.522.863**

No corrientes	**31.12.2024 M$**	**31.12.2023 M$**
Préstamos que devengan intereses	167.635.641	177.710.284
Totales	**167.635.641**	**177.710.284**

b) Detalle de los saldos por moneda

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

Tipo moneda	**31.12.2024 M$**	**31.12.2023 M$**
Peso Chilenos (UF)	239.162.881	198.233.147
Totales	**239.162.881**	**198.233.147**

c) Detalle por tramos de vencimiento

El detalle de los otros pasivos financieros por tramo de vencimientos al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Rut empresa acreedora	Nombre empresa acreedora	Moneda	Tipo de préstamo	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Vencimientos					Total valor contable
						Hasta 90 días M$	Más de 90 días a un año M$	Más de uno a tres años M$	Más de tres a cinco años M$	Más de cinco años M$	M$
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	3,7%	1.092.380	2.351.642	1.910.412	2.147.322	1.390.284	8.892.040
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	2,9%	209.973	639.090	1.773.496	1.006.823	-	3.629.382
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Leasing	Mensual	2,8%	1.592.718	4.846.638	13.441.160	6.080.739	317.272	26.278.527
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	3,0%	1.060.953	3.235.794	9.030.027	9.645.011	20.460.371	43.432.156
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	3,5%	172.990	528.000	1.476.553	1.581.876	2.144.987	5.904.406
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Hipotecario	Semestral	1,5%	499.163	1.507.779	4.103.484	4.224.715	11.316.680	21.651.821
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Hipotecario	Semestral	4,0%	185.467	1.506.921	-	40.751.438	-	42.443.826
97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	UF	Hipotecario	Semestral	4,4%		-	1.652.016	2.305.001	11.525.007	15.482.024
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Hipotecario	Semestral	3,3%	-	-	142.622	-	19.208.345	19.350.967
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Hipotecario	Anual	3,3%	38.448.511	-	-	-	-	38.448.511
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Hipotecario	Anual	1,9%	13.649.221	-	-	-	-	13.649.221
Totales						56.911.376	14.615.864	33.529.770	67.742.925	66.362.946	239.162.881

El detalle de los otros pasivos financieros por tramo de vencimientos al 31 de diciembre de 2023 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	4,6%	343.382	231.544	-	-	-	574.926
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	3,7%	1.838.935	3.919.351	4.195.840	1.898.929	2.433.311	14.286.366
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	2,9%	195.353	594.595	1.650.019	1.751.121	75.053	4.266.141
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Leasing	Mensual	2,8%	1.482.496	4.511.240	12.511.000	11.013.482	1.642.720	31.160.938
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	3,0%	793.045	2.415.679	6.718.114	7.139.924	17.783.667	34.850.429
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	4,0%	-	-	1.666.738	1.804.811	6.475.404	9.946.953
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Leasing	Mensual	3,5%	167.132	510.120	1.426.552	1.528.308	2.850.321	6.482.433
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Hipotecario	Semestral	1,5%	473.806	1.421.046	3.872.317	3.986.157	12.876.176	22.629.502
97.004.000-5	Banco de Chile	UF	Hipotecario	Semestral	4,0%	182.051	1.443.088	-	39.025.208	-	40.650.347
97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	UF	Hipotecario	Semestral	4,4%		-	1.609.682	2.207.362	11.036.808	14.853.852
97.030.000-7	Banco Estado	UF	Hipotecario	Semestral	3,3%	-	-	136.580	-	18.394.680	18.531.260
Totales						5.476.200	15.046.663	33.786.842	70.355.302	73.568.140	198.233.147

d) Movimiento de los pasivos financieros corrientes y no corrientes

El movimiento de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Saldo inicial	198.233.147	177.518.206
Nuevos préstamos	50.102.705	32.017.795
Impuesto timbre y estampillas	263.967	115.846
Cuotas Pagadas	(22.217.379)	(23.783.767)
Intereses devengados	7.012.458	5.633.239
Intereses pagados (*)	(4.000.939)	(1.896.767)
Unidades de reajuste	9.667.941	8.688.425
Otras variaciones	100.981	(59.830)
Totales	**239.162.881**	**198.233.147**

(*) Por el período de enero a diciembre 2024 se reconocen de forma directa en resultados del ejercicio M$324.837 correspondiente a los intereses del préstamo con Banco Estado operación N°27282399 (Ver Nota 29).

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la composición de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es la siguiente:

	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Corrientes:		
Acreedores comerciales (a)	4.537.255	3.621.761
Otras cuentas por pagar (b)	408.602	286.435
Iva débito fiscal	526.584	481.632
Totales	**5.472.441**	**4.389.828**

a) Acreedores comerciales

El detalle de los acreedores comerciales al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Proveedores nacionales	1.313.761	926.702
Facturas por recibir	3.213.505	2.687.222
Honorarios por pagar	6.747	6.200
Acreedores varios	3.242	1.637
Totales	**4.537.255**	**3.621.761**

El período medio para el pago a acreedores comerciales es de 30 días y su valor razonable no difiere de forma significativa de su valor contable.

b) Otras cuentas por pagar

El detalle de las otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
PPM por pagar	275.161	180.987
Cotizaciones previsionales	76.252	70.788
Anticipo clientes	33.551	12.914
Impuesto único 2da. Categoría	21.157	19.710
Impuesto retención honorarios	2.270	1.732
Retención préstamo solidario	211	304
Totales	**408.602**	**286.435**

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

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	1.297.852	8.436	1.061	663	5.749	-	**1.313.761**
Facturas por recibir	1.630.996	404.358	20.000	705.777	452.374	-	**3.213.515**
Honorarios por pagar	6.747	-	-	-	**-**	-	**6.747**
Acreedores varios	2.923	319	-	-	**-**	-	**3.242**
PPM por pagar	275.161	-	-	-	**-**	-	**275.161**
Cotizaciones previsionales	76.252	-	-	-	**-**	-	**76.252**
Anticipo clientes	32.996	-	-	555	**-**	-	**33.551**
Impuesto único 2da. categoría	21.157	-	-	-	**-**	-	**21.157**
Impuesto retención honorarios	2.270	-	-	-	**-**	-	**2.270**
Retención préstamo solidario	211	-	-	-	**-**	-	**211**
Totales	**3.346.565**	**413.113**	**21.061**	**706.995**	**458.123**	**-**	**4.945.857**

NOTA 20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Las principales operaciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son las siguientes:

20.1 Accionistas

La distribución de los Accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Nombre Accionista	Participación 2024 %	Participación 2023 %
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	70,00	70,00
Nueva Inversiones Santiago SPA	15,00	15,00
Ases. Inv.Panamericana Norte Ltda.	1,25	1,25
BBS Investment S.A.	1,25	1,25
Bodegas del Norte S.A.	12,50	12,50
Totales	100,00	100,00

20.2 Saldos y transacciones con entidades relacionadas

20.2.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 la sociedad no mantiene cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

20.2.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 las cuentas por pagar a entidades relacionadas son las siguientes:

Sociedad	Naturaleza de la Transacción	Tipo de Transacción	Moneda	31.12.2024	31.12.2023
				M$	M$
Fondo Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Accionista	Pagaré	UF	7.978.482	-
Bodegas del Norte S.A.	Accionista	Pagaré	UF	1.709.677	-
Nueva Inversiones Santiago SPA	Accionista	Pagaré	UF	1.709.677	-
Totales				**11.397.836**	**-**

El saldo por pagar a entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2024 corresponde a pagarés firmados con fecha 30 de marzo de 2024, de los cuales $10.538.453 corresponde a flujo de efectivo, la diferencia de M$453.890 corresponde al efecto en resultados de intereses y reajuste de UF.

20.2.3 Detalle de transacciones con entidades relacionada

El detalle de las transacciones con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y sus efectos en resultado son los siguientes:

RUT	Sociedad	País de origen	Moneda	Naturaleza de la transacción	Descripción de la transacción	Transacciones efectuadas		Efecto en resultados (cargos) abonos	
						31.12.2024 M$	31.12.2023 M$	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Pago dividendos	(3.908.127)	(3.601.250)	-	-
76.041.081-0	Fondo Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Pago dividendos	(21.885.511)	(20.167.000)	-	-
78.476.980-1	Nueva Inversiones Santiago SPA	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Pago dividendos	(4.689.752)	(4.321.500)	-	-
96.755.420-0	BBS Investment S.A.	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Pago dividendos	(390.813)	(360.125)	-	-
78.718.020-5	Ases e Inv. P. Norte	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Pago dividendos	(390.813)	(360.125)	-	-
78.476.980-1	Nueva Inversiones Santiago SPA	Chile	UF	Accionista	Pago servicios y asesorías	(53.889)	(300.366)	(53.889)	(300.366)
96.755.420-0	BBS Investment S.A.	Chile	UF	Accionista	Pago servicios y asesorías	-	(58.143)	-	(58.143)
78.718.020-5	Ases e Inv. Quiman Ltda.	Chile	UF	Indirecto	Gestión comercial	(107.824)	(103.780)	(107.824)	(103.780)
78.718.020-5	Ases e Inv. Quiman Ltda.	Chile	Pesos chilenos	Indirecto	Honorarios gestión	-	(373.795)	-	(373.795)
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	UF	Accionista	Pagaré	(1.777.755)	-	(128.902)	-
76.041.081-0	Fondo Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Chile	UF	Accionista	Pagaré	(8.296.217)	-	(601.579)	-
78.476.980-1	Nueva Inversiones Santiago SPA	Chile	UF	Accionista	Pagaré	(1.777.755)	-	(128.902)	-
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	UF	Accionista	Pago intereses pagaré	68.078	-	-	-
76.041.081-0	Fondo Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Chile	UF	Accionista	Pago intereses pagaré	317.735	-	-	-
78.476.980-1	Nueva Inversiones Santiago SPA	Chile	UF	Accionista	Pago intereses pagaré	68.078	-	-	-
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Aporte de capital	2.824.800	-	-	-
96.755.420-0	BBS Investment S.A.	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Aporte de capital	282.480	-	-	-
78.718.020-5	Ases e Inv. P. Norte	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Aporte de capital	282.480	-	-	-
76.041.081-0	Fondo Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Aporte de capital	15.818.880	-	-	-
78.476.980-1	Nueva Inversiones Santiago SPA	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Aporte de capital	3.389.760	-	-	-
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Traspaso de Fondos	(353.100)	-	-	-
96.755.420-0	BBS Investment S.A.	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Capital suscrito y no pagado	176.550	-	-	-
78.718.020-5	Ases e Inv. P. Norte	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Capital suscrito y no pagado	176.550	-	-	-
96.756.230-0	Bodegas del Norte S.A.	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Traspaso de Fondos	353.100	-	-	-
96.755.420-0	BBS Investment S.A.	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Capital suscrito pagado	(176.550)	-	-	-
78.718.020-5	Ases e Inv. P. Norte	Chile	Pesos chilenos	Accionista	Capital suscrito pagado	(176.550)	-	-	-

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

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

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

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

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

b) Otras prestaciones – Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 diciembre de 2023, no se han realizado pagos por conceptos distintos de los mencionados a continuación.

b.1) Gastos en Asesoría del Directorio – Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no existen gastos en asesoría del Directorio.

b.2) Remuneración de los miembros de la alta dirección que no son Directores ni Gerentes Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no existen remuneraciones devengadas por este concepto.

Las remuneraciones del equipo de gerencia al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 ascienden a M$1.584.268 y M$1.136.039 respectivamente.

b.3) Cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones - Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no existen cuentas por cobrar y por pagar entre la Sociedad y sus Directores y Gerencias.

b.4) Otras transacciones – Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se realizaron pagos por asesorías a los directores de la Sociedad. Los pagos efectuados a Gonzalo Picó Cardone ascienden a M$53.889 al 31 de diciembre de 2024 y M$ 300.366 al 31 de diciembre de 2023. Los pagos efectuados a Giancarlo Fantoni Salas, ascienden a M$107.824 al 31 de diciembre de 2024 y M$477.575 al 31 de diciembre de 2023.

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantiene cuentas por pagar con el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias ascendente a M$7.978.482, Nueva Inversiones Santiago SpA ascendente a M$1.709.677 y Bodegas del Norte S.A. ascendente a M$1.709.677.

b.5) Planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes - Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre 2023 la Sociedad ha registrado provisión por Bono de gestión para los principales ejecutivos y gerentes de la Sociedad por montos ascendentes a M$829.723 y M$673.000 respectivamente.

b.6) Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes - Al 31 de diciembre de 2024 no existen indemnizaciones pagadas. Al 31 de diciembre de 2023 se registraron M$14.023 por concepto de indemnizaciones pagadas entre la Sociedad y sus Directores y Gerencia.

b.7) Cláusulas de garantía: Directorio y Gerencia de la Compañía - Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 diciembre de 2023, la Sociedad no tiene pactado cláusulas de garantía con sus Directores y Gerencia.

NOTA 21. OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO

El detalle de la composición de las otras provisiones a corto plazo al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Provisiones varias	4.151.121	-
Totales	**4.151.121**	**-**

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

NOTA 22. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

La composición de las provisiones corrientes por beneficios a los empleados, al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Provisión vacaciones	257.249	236.752
Provisión bono gestión	829.723	673.000
Totales	**1.086.972**	**909.752**

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

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

Los movimientos al 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

	Saldo al 01.01.2023 M$	Movimientos Aumentos M$	Movimientos Disminuciones M$	Saldo al 31.12.2023 M$
Provisión vacaciones	177.766	58.986	-	236.752
Provisión bono gestión	498.209	673.000	(498.209)	673.000
	675.975	731.986	(498.209)	909.752

NOTA 23. OTROS PASIVOS NO FINANCIERO NO CORRIENTES

La composición de los otros pasivos no financieros no corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

	Moneda	31.12.2024 UF	31.12.2024 M$	31.12.2023 UF	31.12.2023 M$
Garantías por contrato de arriendos	UF	136.219,79	5.233.113	126.277,29	4.645.661
Totales		**136.219,79**	**5.233.113**	**126.277,29**	**4.645.661**

NOTA 24. INFORMACION A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO

a) Gestión de Capital – La Sociedad mantiene adecuados índices de capital, con el objetivo de asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones, dar continuidad y estabilidad a su negocio en el largo plazo y maximizar el valor de la empresa, de manera de obtener retornos adecuados para sus accionistas. Adicionalmente, la Sociedad monitorea continuamente su estructura de capital, con el objetivo de mantener una estructura óptima que le permita reducir su costo de capital.

b) Capital suscrito y pagado y número de acciones - En junta de accionistas celebrada el 27 de marzo de 2024 se aprobó un aumento de capital, a través de la emisión de 3.840 acciones, ordinarias, nominativas y única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal, aumento equivalente a M$22.598.400, quedando de este modo con 83.840 acciones suscritas y pagadas de una serie, sin valor nominal.

c) Capital emitido - El capital emitido corresponde al capital pagado ascendente a M$261.959.640 al 31 de diciembre de 2024 y M$239.361.240 al 31 de diciembre de 2023.

d) Ganancias (pérdidas) acumuladas - El movimiento de los resultados acumulados es el siguiente:

	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Saldo inicial	136.375.739	107.210.663
Dividendos	(31.265.016)	(28.810.000)
Ajustes años anteriores	467.175	-
Resultado del periodo	67.540.197	57.975.076
Ganancias (pérdidas) acumuladas	**173.118.095**	**136.375.739**

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

	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Ganancia (pérdida) atribuable a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto	67.540.197	57.975.076
Resultado disponible para accionistas comunes , básico	67.540.197	57.975.076
Número de acciones	83.840	80.000
Ganancias (pérdidas) básicas por acción	805.584	724.688
Resultado disponible para accionistas comunes , básico	67.540.197	57.975.076
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos	67.3540.197	57.975.076
Promedio ponderado de números de acciones , básico	83.840	80.000
Promedio ponderado de número de acciones , diluido	83.840	80.000
Ganancias (pérdidas) diluidas por acción en $	805.584	724.688

f) Dividendos - Los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2024 ascienden a M$31.265.016, de los cuales M$8.657.768 corresponden a dividendos definitivos del año 2023 con cargo a resultados acumulados y M$22.607.248 corresponden a dividendos provisorios con cargo a las utilidades del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024, aprobados en sesión de Directorio de fecha 20 de marzo de 2024.

Los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2023 ascienden a M$28.810.000, de los cuales M$7.120.879 corresponden a dividendos definitivos del año 2022 con cargo a los resultados acumulados y M$21.689.121 corresponden a dividendos provisorios con cargo a las utilidades del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023, aprobados en el directorio del 22 de noviembre de 2023.

g) Otras reservas – El detalle de otras reservas al 31 de diciembre 2024 y al 31 de diciembre 2023, es el siguiente:

	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Saldo inicial	(876.214)	(919.890)
Derivado (MTM)	(806.714)	59.830
Impuesto diferido por derivado	27.265	(16.154)
Totales	**(1.655.663)**	**(876.214)**

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.

NOTA 25. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los ingresos de actividades ordinarias se detallan a continuación:

	01.01.2024 31.12.2024 M$	01.01.2023 31.12.2023 M$
Arriendos	60.165.635	50.738.776
Otros servicios	1.011.205	2.773.633
Totales	**61.176.840**	**53.512.409**

NOTA 26. COSTO DE VENTAS

El detalle del costo de ventas al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

	01.01.2024 31.12.2024 M$	01.01.2023 31.12.2023 M$
Ingresos por gasto común		
Gastos comunes	5.229.345	4.510.081
Servicios básicos	4.308.155	3.204.597
Egresos		
Costos por gasto común (*)	(8.763.714)	(7.540.075)
Seguros generales	(957.402)	(1.068.939)
Mantención en general	(1.192.731)	(2.502.573)
Contribuciones	(8.460.123)	(6.883.109)
Totales	**(9.836.470)**	**(10.280.018)**

(*) Dentro de esta clasificación, se incluyen las remuneraciones del personal que corresponden a costos directos de la operación, estos ascienden a M$932.417 al 31 de diciembre de 2024 y a M$406.390 al 31 de diciembre de 2023.

NOTA 27. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de los gastos de administración al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	01.01.2024 31.12.2024 M$	01.01.2023 31.12.2023 M$
Remuneraciones (a)	(3.556.304)	(3.073.591)
Asesorías de terceros (b)	(396.105)	(1.172.022)
Marketing y publicidad	(194.403)	(156.024)
Incobrables	8.869	(107.769)
Otros	(295.543)	(229.837)
Depreciaciones	(108.338)	(111.265)
Amortizaciones	(477.596)	(389.313)
Totales	**(5.019.420)**	**(5.239.821)**

Los gastos de administración incluyen entre otros los siguientes gastos:

a) Remuneraciones

	01.01.2024 31.12.2024 M$	01.01.2023 31.12.2023 M$
Sueldos administración y ventas	2.184.019	1.970.923
Comisiones	124.574	174.616
Sueldos personal obra	1.247.711	928.052
Totales	**3.556.304**	**3.073.591**

El saldo reflejado en el estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, considera las remuneraciones registradas tanto en Costo de ventas como en Gastos de administración.

b) Asesorías a terceros

	01.01.2024 31.12.2024 M$	01.01.2023 31.12.2023 M$
Asesoría legal	115.253	98.394
Asesoría administrativa	53.889	70.014
Asesoría tributaria	40.169	29.365
Asesoría comercial	107.824	133.808
Asesorías varias	78.970	68.058
Bono de gestión	-	772.383
Totales	**396.105**	**1.172.022**

NOTA 28. INGRESOS FINANCIEROS

El detalle de los ingresos financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

	01.01.2024 31.12.2024 M$	01.01.2023 31.12.2023 M$
Intereses por depósito a plazo	81.298	292.889
Utilidades por fondos mutuos	708.270	1.238.827
Totales	**789.568**	**1.531.716**

NOTA 29. COSTOS FINANCIEROS

El detalle de los costos financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	01.01.2024 31.12.2024 M$	01.01.2023 31.12.2023 M$
Intereses bancarios **(**)**	(4.370.885)	(2.504.905)
Intereses financieros leasing **(**)**	(2.855.179)	(3.469.586)
Impuesto de timbres	(385.343)	(115.846)
Intereses con empresas relacionadas	(456.496)	-
Intereses por arriendos	(561.977)	(468.071)
Otros intereses	(3.772)	(24.640)
Totales	**(8.633.652)**	**(6.583.048)**

(**) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la suma de los intereses por préstamos y leasing ascendente a M$7.337.290 y M$5.974.491, incluyen M$324.837 y M$341.252, correspondientes a intereses que se reconocieron de forma directa en resultados del ejercicio por el préstamo con Banco Estado operación N°27282399.

NOTA 30. RESULTADOS POR UNIDADES DE REAJUSTE

El detalle de los resultados por unidades de reajuste al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	01.01.2024 31.12.2024 M$	01.01.2023 31.12.2023 M$
Activos		
Intereses diferidos leasing (*)	443.194	614.061
Intereses diferidos por derecho de uso	340.634	313.027
Otros activos	570.608	495.922
Totales	**1.354.436**	**1.423.010**
Pasivos		
Obligaciones en leasing (*)	4.231.724	5.469.189
Obligaciones por arriendos	824.278	723.080
Obligaciones por instituciones financieras (*)	5.879.411	3.833.297
Otros pasivos	656.786	394.024
Totales	**11.592.199**	**10.419.590**
Efecto neto	**(10.237.763)**	**(8.996.580)**

(*) Al 31 de diciembre de 2024 la suma de estos conceptos ascendente a M$ 9.667.941 y de M$8.688.425 al 31 de diciembre de 2023, corresponden a las unidades de reajustes reveladas en Nota 18.

NOTA 31. OTROS INGRESOS

El detalle de los otros ingresos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	01.01.2024 31.12.2024 M$	01.01.2023 31.12.2023 M$
Intereses por mora	6.534	-
Intereses pagaré por cobrar	2.587	4.118
Utilidad por venta de activo fijo	4.884	18.268
Otros ingresos	64.905	11.970
Mayor valor tasación	29.585.474	26.153.193
Variación U.F. propiedades de inversión	34.566.969	29.392.641
Totales	**64.231.353**	**55.580.190**

NOTA 32. JUICIOS, CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

a) **Garantías directas – Constitución de garantías:** La Sociedad ha percibido depósitos en garantía por los arriendos de sus propiedades de inversión, que al 31 de diciembre de 2024 ascienden a M$5.233.113 y M$4.645.661 al 31 de diciembre de 2023 (Nota 23).

b) **Garantías indirectas**

El 27 de mayo de 2024 Bodenor Flexcenter S.A. entregó una boleta en garantía a Inmobiliaria Última Esperanza por un total de UF33.500 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°722284 tiene vigencia hasta el 30 de mayo de 2025.

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.

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

d) **Covenants –** La compañía tiene establecido Covenants financieros en las operaciones con Banco de Chile, Banco del Estado y Banco Crédito e Inversiones, de los cuales al menos se debe cumplir una de las siguientes condiciones:

Año 2023

- Deuda Financiera / Ebitda < 6,5 veces
- Deuda Financiera Total < 7.000.000 UF

Durante el ejercicio 2023 se cumplieron ambas condiciones.

Año 2024

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

Al 31 de diciembre de 2024 se cumplieron ambas condiciones.

El detalle de las obligaciones vigentes y sus Covenants al 31 de diciembre 2024 y 31 de diciembre 2023 es el siguiente:

	Cierre UF	Deuda M$	Covenant Deuda M$	Holgura	Indicador Deuda	Ebitda M$	Ebitda Adj M$	Deuda/Ebitda Adj	Covenant Deuda/Ebitda Adj	Holgura	Indicador Deuda/Ebitda
Cierre 2023	36.789,36	198.233.147	257.525.520	59.292.373	Cumple	38.493.776	38.104.464	5,2	6,5	1,3	Cumple
Cierre 2024	38.416,69	239.162.881	268.916.830	29.753.949	Cumple	46.906.884	47.325.248	5,1	6,0	0,9	Cumple

e) **Juicios -** Al 31 de diciembre de 2024**,** la Sociedad no tiene juicios importantes ni otros procedimientos legales que deban ser informados en los estados financieros. La administración ha evaluado todas las posibles contingencias legales y ha determinado que no existen eventos o condiciones que, de manera significativa, puedan afectar la situación financiera o los resultados de las operaciones de la Sociedad.

NOTA 33. DETERMINACION DEL VALOR RAZONABLE

Los valores razonables se basan en los valores de tasación, que corresponden al monto estimado a través de dos peritos externos (tasadores), los cuales realizan su valorización por el método de capitalización de rentas esperadas en base a los flujos generados por la propiedad tasada. La Administración de la sociedad para el ejercicio 2024 ha dispuesto de dos expertos externos que son Transsa S.A. y Arenas & Cayo S.A. (GEA Tasaciones S.A. y Transsa S.A. en 2023).

33.1 Tasa de intereses usados para determinar el valor razonable

Las tasas de interés usadas para descontar flujos de efectivos estimados, para la valorización de propiedades de inversión por parte de los peritos externos al 31 de diciembre de 2024 son las siguientes:

Peritos Externos	Tasa de Descuento promedio aplicadas	Activos / Pasivos
Transsa	6,43%	Propiedades de Inversión
Arenas & Cayo	6,55%	

Tasa descuento aplicada por propiedad		
Dirección	**Transsa**	**Arenas & Cayo**
Boulevard 1313, Pudahuel	6,30%	6,20%
Av El parque 1307, Pudahuel	6,30%	6,20%
Lo Boza 120, Pudahuel	6,60%	6,65%
Lo Boza 441, Pudahuel	6,60%	6,65%
Lo Boza 107, Pudahuel	6,60%	6,65%
Las Esteras 550, Lampa	6,60%	6,65%
Av La Montaña, Lampa	6,60%	6,65%
P.Norte Km19, Colina	6,30%	6,65%
San Bernardino 1997, Pto.Montt	6,70%	6,65%
Marco Polo 9038, Hualpen	6,70%	6,65%
Los Alerces 13959, Pudahuel	6,30%	6,20%
Camino Lo Boza N°422 LT 2 PC Nave 1	6,00%	6,65%
Camino Lo Boza N°422 LT 2 PC Nave 2 (*)	6,00%	6,65%

La administración de la Sociedad mantiene como política de valorización, la utilización de dos tasadores independientes y de ello, aplicar, la tasación de menor valor (Nota 2.6).

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.

El siguiente cuadro analiza dentro de la jerarquía del valor razonable los activos y pasivos financieros de la Sociedad medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

31-12-2024	**Nivel 1 M$**	**Nivel 2 M$**	**Nivel 3 M$**	**Total M$**
Activos				
Fondos mutuos	5.025.922	-	-	5.025.922
Propiedad de inversión	-	-	837.805.812	837.805.812
Total	**5.025.922**	**-**	**837.805.812**	**842.831.734**

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

31-12-2023	**Nivel 1 M$**	**Nivel 2 M$**	**Nivel 3 M$**	**Total M$**
Activos				
Fondos mutuos	11.031.728	-	-	11.031.728
Propiedad de inversión	-	-	699.513.884	699.513.884
Total	**11.031.728**	**-**	**699.513.884**	**710.545.612**

31-12-2023	**Nivel 1 M$**	**Nivel 2 M$**	**Nivel 3 M$**	**Total M$**
Pasivos				
Derivados (Swap)	-	6.482.433	-	6.482.433
Total	**-**	**6.482.433**	**-**	**6.482.433**

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 las propiedades de inversión se han clasificado como de Nivel 3, ya que las tasaciones efectuadas por Transsa S.A. y Arenas & Cayo S.A., consideran dentro de su modelo de valorización los siguientes datos de entrada:

a) Enfoque de mercado recoge antecedentes de mercado publicados en fuentes de público acceso, los cuales han sido recogidos y homologados de acuerdo a condiciones observables de cada bien. Se consideran supuestos de mercado de Nivel II.

b) Enfoque de Valor Físico (o Costo de Reposición Depreciado) utiliza información estadística interna de costos de construcción directos, antecedentes recopilados y actualizados de acuerdo a comportamientos de la industria. Se consideran supuestos de mercado de Nivel III.

c) Enfoque de Ingresos considera información de mercado públicamente disponible tales como cánones de arriendo, vacancias y tasa de descuento, se consideran supuestos de mercado de Nivel II; otros supuestos utilizados dentro de la valorización corresponde a información proporcionada por cliente o criterio experto Transsa, se considera Nivel III.

NOTA 34. MEDIO AMBIENTE

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

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

Durante el año 2024, la Sociedad llevó a cabo la planificación de sus áreas de sostenibilidad, incluyendo la planificación de medición de su huella ambiental como primer paso para comprometerse activamente en su mitigación. Este enfoque busca reducir el impacto de sus operaciones mediante estrategias de eficiencia energética, optimización del consumo de agua y el desarrollo de infraestructura sustentable, con certificaciones como LEED en algunas de sus instalaciones.

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

A continuación, se detallan las inversiones efectuadas por la Sociedad al 31 de diciembre 2024 y 2023:

Proyecto	Estado	Descripción	Activo / Gasto	Costo Proyecto M$	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$	Año Proyectado de Término
Paneles solares	Terminado	Planta solar piloto - 400Kwp	Activo	267.676	267.676	74.405	
Paneles solares	En curso	Plantas solares 3,5 Mwp	Activo	2.500.000	6.781	-	2025
Certificación energía	Terminado	Certificación de energía limpia (Actividad permanente)	Gasto	11.448	11.448	-	
Certificación LEED	Terminado	Certificación LEED Centro Lo Boza 422	Activo	105.937	105.937	23.856	
Cuidado del agua	Terminado	Remarcación remota agua - monitoreo activo	Activo	105.305	105.305	-	
Vehículos eléctricos	Programado	Electromovilidad - 2 carros electricos de reacción	Activo	30.000	-	-	2025
Eficiencia energética	En curso	Luminarias Led con sensor (multi cliente)	Activo	200.000	102.493	30.725	2025
Sostenibilidad BFC	En curso	Planificación y estrategia sostenibilidad	Gasto	20.744	20.744	-	
Huella de carbono	Programado	Medición de huella	Gasto	23.400	-	-	2025

NOTA 35. HECHOS RELEVANTES

Con fecha 13 de diciembre de 2024 la Sociedad firma extensión de plazo por los contratos N°38269421 por UF355.000 y N°38277200 UF1.000.000 celebrado con el Banco del Estado, ambos a una tasa de interés del 3,98% cuya nueva fecha de vencimiento es el 10 de enero de 2025.

Con fecha 27 de diciembre de 2024 se celebra contrato de arrendamiento entre la Sociedad y el Banco Crédito e Inversiones por el inmueble denominado Lote Dos b “Fundo El Carmen” ubicado en la comuna de Quilicura, que inicialmente fue comprado el 22 de marzo de 2024 a la empresa Compañía Cervecerías Unidas S.A. Se acuerdan 180 cuotas de arrendamiento por un total de UF1.355.000 a una tasa de interés anual del 3.98%.

NOTA 36. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 31 de enero de 2025 la Sociedad celebra un contrato de crédito con el Banco de Chile por UF 500.000 a una tasa de interés anual de UF + 0,8% anual a 62 días plazo con fecha de vencimiento de 03 de abril de 2025.

Entre el período comprendido entre 01 de enero de 2025 y la presentación de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa la presentación de los mismos.

NOTA 37. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad, siendo autorizado su entrega a los usuarios con fecha 14 de marzo de 2025.

BODENOR FLEX CENTER S.A.

RUT 99.593.200-8

ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Bodenor Flex Center S.A. es una compañía con giro en bodegaje y construcción, se concentra principalmente en construir y administrar parques logísticos del más alto nivel y disponer de sus bodegas y espacios comunes, con la finalidad que sus arrendatarios dispongan del espacio contratado para el desarrollo óptimo de sus actividades logísticas. Sus principales instalaciones están en la Región Metropolitana en las comunas de Pudahuel, Colina, Lampa y Quilicura, más concentrado en el sector de Enea Poniente y calle Lo Boza. Además, cuenta con instalaciones de menor tamaño en las ciudades de Concepción y Puerto Montt.

Los parques logísticos se clasifican en tres categorías: La primera calificación corresponde a los "Parques de Gran Formato", cuya extensión caría entre los 3.000 m2 y los 40.000 m2; la segunda corresponde a "Parques de Pequeño Formato o Flexibles", cuya extensión varía entre los 500 m2 y los 3.000 m2; y la tercera corresponde a "Parques *Built To Suit*" o hechos a la medida del cliente, los que poseen atributos más específicos según los requerimientos del mismo.

El dinamismo del negocio depende de las condiciones existentes de una parte más específica del mercado inmobiliario asociado al retail y a la capacidad de entrega de productos de consumo masivo desde el centro de distribución hacia el punto de venta y/o el destino final.

Los clientes son, principalmente, empresas multinacionales vinculados a la compañía por la suscripción de contratos de entre cinco y diez años en promedio. Existe una baja rotación de clientes, especialmente respecto de aquellos cuyos contratos se refieren a los "Parques de Gran Formato" y/o a los "Parques *Built To Suit*", ya que dichos parques son altamente valorados por los clientes, gracias a los atributos de los mismos asociados a la seguridad ante robos, incendios, equipamiento, espacios comunes, ubicación geográfica de los distintos parques logísticos, entre otros.

Aspectos de sostenibilidad como uso de energías renovables y eficiencia energética se han ido desarrollado en la medida que la empresa ha ido creciendo y construyendo más parques e incorporado mejoras en las operaciones de cada parque logístico.

Los ingresos son muy estables ya que los contratos generalmente estipulan el pago fijo en UF de la renta por arriendo con periodicidad mensual junto con los gastos comunes,

así como los servicios básicos de electricidad y agua, cuyo monto dependerá de lo que consume cada cliente por dichos servicios.

Los costos de operación se concentran principalmente en gastos relacionados a remuneraciones, servicios básicos y mantención. La finalidad de los costos de operación es propender al correcto funcionamiento de los parques y cuidado de la infraestructura, de acuerdo con lo estipulado en los contratos con los clientes. Por su parte, los gastos de administración están, principalmente, asociados a contribuciones y sobretasas.

La construcción de bodegas y oficinas está a cargo de una gerencia de construcción interna, que ha desarrollado la experticia a lo largo de los treinta años de vida de la empresa, y que, junto a la mejora continua en las especificaciones técnicas y atributos que han sido valorados por los clientes y el mercado, permiten trabajar con tiempos y costos de construcción de manera eficiente. Cada proyecto se inicia con la compra de un terreno, la primera bodega o edificio se construye una vez se han cerrado los contratos de arriendo con clientes, para dar cumplimiento con el objetivo de vacancia histórica cercana a cero.

El financiamiento de los terrenos y las construcciones ha sido mediante operaciones de leasing bancarios y créditos hipotecarios. La política financiera de la compañía se rige por el cumplimiento del covenant de deuda financiera dividido por Ebitda, valor que debe ser inferior a seis veces. El flujo operacional es excedentario, permite financiar gran parte de las inversiones y el calendario de pago con bancos. Las necesidades de financiamiento responden a proyectos especiales como la compra de un terreno para la construcción de un nuevo parque logístico. La política de dividendos es repartir el 100% del resultado operacional menos los gastos financieros y los impuestos.

El gobierno corporativo de Bodenor Flex Center está compuesto por un directorio, que lo integran seis miembros titulares, los que pueden o no ser accionistas, elegidos cada tres años por la Junta Ordinaria de Accionistas. Asimismo, la administración está a cargo de un gerente general, el que está a cargo de liderar las actividades comerciales, de construcción, operación y financieras.

La política de inversiones se orienta en crecer constantemente en metros cuadrados de bodega (m2) y parques logísticos en operación. En promedio, se entrega un edificio de 35.000 m2 por año, el último parque construido es el de Lo Boza 422 que se compone de tres naves o edificios, cuyos ingresos estarán en régimen desde enero de 2025; este parque equivale al 15% de los ingresos totales. En el primer semestre de 2025 se inicia la construcción del Parque Logístico Centro Norte, ubicado en la salida norte de Santiago, que constará de siete naves o edificios con un total de 200.000 m2 aproximado de construcciones, que se estiman desarrollar entre los próximos cinco a siete años.

1) BALANCE GENERAL

Los principales rubros de activos y pasivos son los siguientes, valores en millones de pesos:

	31-12-2024 MM$	31-12-2023 MM$	Variación MM$	Variación %
Activos corrientes	16.058	18.610	-2.552	-13,7%
Activos no corrientes	892.827	753.276	139.551	18,5%
TOTAL ACTIVOS	**908.885**	**771.886**	**137.000**	17,7%
Pasivos corrientes	97.162	28.767	68.395	237,8%
Pasivos no corrientes	378.302	368.258	10.044	2,7%
Patrimonio	433.422	374.861	58.561	15,6%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**908.885**	**771.886**	**137.000**	17,7%

Respecto a los activos corrientes, la disminución de 13,7% se explica por una disminución en el disponible. En el último trimestre de 2023 se obtuvo un crédito con BCI por UF 400.000 para los requerimientos financieros proyectados para el 2024. Gran parte de esos fondos quedaron invertidos en fondos mutuos al cierre del ejercicio anterior, mientras que al cierre del 2024 la dinámica fue distinta y los saldos en las cuentas de disponible fueron más estables.

El principal activo son las propiedades de inversión, que se encuentran en el ítem de activos no corrientes, los cuales se registran a valor de mercado según las tasaciones anuales realizadas bajo la normativa IFRS por dos empresas independientes. El aumento de un 18,5% se debe a que en el primer trimestre del 2024 se terminó de construir la segunda nave del Parque Logístico 422, sobre la cual se inició de inmediato su operación, y por ende, la generación de ingresos para la compañía por el arriendo de este activo.

Los pasivos corrientes aumentaron más del doble en este periodo, lo que se explica por dos efectos. El primero es por un financiamiento bancario de corto plazo para la compra del terreno donde se desarrollará el Parque Logístico Centro Norte. En una primera etapa, dicho financiamiento se estructuró sobre un crédito hipotecario, bajo la figura de crédito "puente" para más adelante tomar la forma de un leasing a largo plazo. Lo anterior, se hizo ante el alto nivel de tasas de interés en marzo de 2024. Se estima un ajuste de tasas a la baja en el corto plazo para poder tomar un financiamiento de largo plazo al menor costo financiero posible. El segundo, se produce por la obtención de financiamiento para la compra de un terreno a través de préstamos otorgados por los accionistas, con vencimiento a dos años y pago de intereses trimestrales. Los pasivos no corrientes se mantienen sin variación relevante,

su leve disminución se atribuye al traspaso de vencimientos que pasan de estar a más de un año como no corrientes a menos de un año, reclasificándose como corrientes.

A su vez, el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora de la compañía aumenta por un aporte de capital realizado en marzo, también para la compra del terreno indicado, más el resultado del ejercicio del periodo, el que ha estado en línea con lo presupuestado.

Los indicadores financieros del balance consolidado relativos a liquidez y endeudamiento son los siguientes:

Indicadores	**31-12-2024**	**31-12-2023**
Liquidez		
(1) Liquidez corriente	0,17	0,65
(2) Razón ácida	0,17	0,65

Indicadores	**31-12-2024**	**31-12-2023**
Endeudamiento		
(3) Deuda corto plazo (corriente)/deuda total	20,4%	7,2%
(4) Deuda a largo plazo (no corriente)/deuda total	79,6%	92,8%
(5) Razón de endeudamiento	1,097	1,059

(1) Liquidez corriente: $\frac{\text{Total Activos Corrientes}}{\text{Total Pasivos Corrientes}}$

(2) Razón Ácida: $\frac{\text{Total Activos Corrientes - Inventarios}}{\text{Total Pasivos Corrientes}}$

(3) Deuda de Corto Plazo a Deuda Total: $\frac{\text{Total Pasivos Corrientes}}{\text{Total Pasivos Corrientes + Total Pasivos No Corrientes}}$

(4) Deuda de Largo Plazo a Deuda Total: $\frac{\text{Total Pasivos No Corrientes}}{\text{Total Pasivos Corrientes + Total Pasivos No Corrientes}}$

(5) Razón de Endeudamiento: $\frac{\text{Total Pasivos Corrientes + Total Pasivos No Corrientes}}{\text{Patrimonio Total}}$

2) ESTADO DE RESULTADOS

Los resultados de la compañía dependen de varios factores, tanto de los propios del negocio como de los del entorno económico. Por una parte, el control de la vacancia y mantener los espacios arrendados es fundamental para la optimización de la inversión realizada. Esto implica formar y cuidar nuestra cartera de contratos de arriendo con clientes solventes y con foco de largo plazo, maximizando la tarifa de inicio y las de renovación, gestión que depende del momento en que el mercado esté en periodo de negociación. Muy importante es contar con nuevos m2 disponibles para arriendo que se van sumando al término de la construcción de las nuevas naves.

El cobro de gastos comunes, que son con una tarifa fija, permite financiar los costos operacionales para mantener los parques con un correcto funcionamiento y cumplir con los compromisos contractuales con los clientes. Los gastos más significativos son las contribuciones y sobretasas, que representan la mitad de los Gastos de Administración y Ventas. En segundo orden están los gastos financieros, luego las remuneraciones y seguros.

En el periodo comprendido entre enero y septiembre de 2024, los ingresos fueron incrementando, en la medida que se inició la facturación de la segunda nave del Parque Logístico 422. Ésta fue entregada en febrero, los cobros de arriendo y gastos comunes comenzaron a devengarse desde marzo, así como los ingresos adicionales asociados a obras y servicios que cada cliente compromete para mejoras de estándares al espacio arrendado, tales como oficinas, sprinklers, bunker, racks, entro otros.

Las ventas del periodo fueron de MM$61.177, superiores en un 14% al mismo periodo de 2023. Tanto los Costos de Ventas como los Gastos de Administración fueron muy similares en los mismos periodos con una leve baja en 2024.

El Resultado Operacional fue de MM$16.980 mejor que lo obtenido en el mismo periodo del año anterior, lo que equivale a un 18% superior. Dentro de este aumento se incluye el mayor valor en las propiedades de inversión por la utilidad por tasación del ejercicio.

Los principales indicadores financieros consolidados relativos a cuentas de resultado son los siguientes, valores en millones de pesos:

Indicadores	31-12-2024	31-12-2023
Resultados (MM$)		
Gastos financieros	-8.634	-6.583
Resultado del período	67.540	57.975

Rentabilidad		
(6) Rentabilidad del patrimonio	15,6%	15,5%
(7) Rentabilidad del activo	7,4%	7,5%
(8) Resultado por acción ($/acción)	805.584	724.688

(6) Rentabilidad del patrimonio = $\frac{\text{Resultado del Ejercicio}}{\text{Patrimonio Total}}$

(7) Rentabilidad del activo = $\frac{\text{Resultado del Ejercicio}}{\text{Total Activos}}$

(8) Rentabilidad del activo = $\frac{\text{Resultado del Ejercicio}}{\text{Total Acciones*}}$

*El total acciones son 83.840.

Dentro de los Gastos Financieros se encuentran los intereses financieros por créditos leasing e hipotecarios de corto y largo plazo más los gastos por intereses de la deuda con los accionistas.

3) SITUACIÓN DE MERCADO

Como se explicó anteriormente, la sociedad explota comercialmente sus instalaciones en las comunas de Pudahuel, Lampa, Colina y Quilicura de la Región Metropolitana, y en las ciudades de Concepción y Puerto Montt, generando ingresos por arriendos y gastos comunes en función de los m2 arrendados. Luego de la pandemia, el mercado inmobiliario de bodegaje se posicionó como una gran solución a la venta e-commerce ante el cambio de hábito de los consumidores del retail, lo que trajo consigo una mayor demanda de espacios para arrendamiento, ubicados en puntos estratégicos que logran abordar de la mejor forma posible "la última milla", por parte de las empresas que distribuyen sus productos dentro de la región metropolitana, tanto a clientes finales como hacia sus puntos de venta. Actualmente, esta realidad ha fomentado el aumento de la construcción y la oferta de bodegas para arriendo. No obstante, las ubicaciones más valoradas se perciben que están, relativamente, ya copadas por los principales actores, dentro de los que se encuentra Bodenor Flexcenter. Esto último ha permitido colocar los nuevos m2 de forma fluida y poder cerrar contratos de largo plazo a mejores tarifas respecto al promedio de los contratos vigentes.

4) FLUJOS DE EFECTIVO

Los principales componentes del flujo neto de efectivo originado en cada ejercicio son los siguientes, valores en millones de pesos:

	31-12-2024	31-12-2023	Variación	Variación
Flujos de efectivo de	**MM$**	**MM$**	**MM$**	**%**
- actividades de operación	51.025	37.688	13.337	35,4%
- de actividades de inversión	-80.919	-26.900	-54.019	200,8%
- de actividades de financiamiento	24.306	-23.776	48.082	-202,2%
Incremento neto en efectivo y equivalente	**-5.588**	**-12.987**	**7.400**	**-57,0%**

El flujo operacional al 31 de diciembre de 2024 muestra el incremento de la recaudación que se explica por la mayor facturación asociada al Parque Logístico de Lo Boza 422. Al mismo periodo del año anterior este parque tenía parcialmente incorporado el contrato de la primera nave, mientras que en el 2024 esa nave fue facturada en todo el periodo, más la segunda nave que también se sumó a la operación.

En relación al flujo de inversión, lo principal es el desembolso por la compra del terreno a la empresa CCU para el desarrollo del futuro Parque Logístico Centro Norte, más los flujos de la construcción de la segunda y tercera nave de Lo Boza 422.

Respecto al flujo de financiamiento, se muestra el financiamiento de corto plazo con bancos y accionistas para la compra del terreno, más otras necesidades de caja de la compañía.

5) ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

a) Riesgo de tasas de interés, tipo de cambio e inflación.

Bodenor Flex Center S.A. no mantiene activos en monedas extranjeras, pero la totalidad de la deuda de mediano y largo plazo está expresada en UF, por lo tanto, hay exposición a las fluctuaciones de tasa de interés e inflación. Este efecto ha sido perjudicial en el último tiempo ante la escalada de inflación, sin embargo, en 2024 se ha retomado cierta estabilidad. Por otro lado, todos los contratos con clientes son en UF, lo que permite cubrir los ingresos como egresos, nuestra moneda funcional a la UF. Respecto a las tasas, lo nuevos financiamientos se han cerrado a tasas mayores a las de periodos anteriores, aumentando el costo promedio de la cartera total de deudas. Por lo anterior, el financiamiento del terreno adquirido en marzo de 2024 fue mediante un crédito “puente” con vencimiento en diciembre de 2024, así dar espacio a una estabilidad en el mercado de capitales y poder tomar un leasing

de largo plazo a la menor tasa posible. El leasing es el vehículo principal que ha ocupado la compañía para el financiamiento de sus inversiones.

b) Riesgo de crédito.

La recaudación de la compañía se obtiene, principalmente, del arriendo de los m2 de bodega, cuyas facturas se cobran en un plazo inferior a treinta días. El comportamiento de pago de nuestros clientes es favorable, no han existido casos de sensación de pagos relevantes que mencionar, nuestra cartera de cobranza ha sido, históricamente, bastante sana.

c) Riesgo de Mercado.

Las condiciones del mercado inmobiliario de bodegas se perciben estables, sustentado en el posicionamiento de los clientes de "ultima milla" que han requerido de estándares de servicios con entregas rápidas y confiables de sus productos que provienen de centros de distribución, como los que cuenta Bodenor Flex Center. El crecimiento del consumo interno es fundamental para la estabilidad de nuestro nicho de mercado, y si bien las cifras macroeconómicas son inferiores a las observadas en ciclos económicos anteriores, las expectativas son favorables. Se percibe estabilidad en la demanda por m2 de bodegas, especialmente, en centros de alto estándar como los de Bodenor Flex Center, lo que también permite estimar que tanto las nuevas colocaciones como las renovaciones de contratos puedan ser a buenas tarifas medidas en UF/m2.

d) Riesgo de Liquidez.

Este es un riesgo importante a tener constantemente en cuenta. Los flujos de la compañía son bastante estables, lo ingresos provienen de contratos de arriendo con vencimiento promedio de largo plazo con pagos mensuales fijos, los egresos también son muy estables, se componen del pago trimestral de las contribuciones y sobretasas, el cumplimiento de las cuotas de créditos bancarios y otros egresos también son fijos o semifijos.

Los flujos de inversión se sostienen con principalmente financiamientos bancarios, los que se obtienen otorgando garantías reales a los bancos para acceder a los montos requeridos y a la menor tasa de interés posible, y por supuesto, en los momentos en que el flujo de caja lo necesite. Lo anterior se realiza sin sobre endeudar a la compañía y manteniendo siempre un saldo mínimo en caja o disponible equivalente a un mes de ingresos.

Un egreso importante son los dividendos, cuyo reparto se hace trimestralmente y tiende al 100% de las utilidades anuales de la compañía.

El objetivo más importante de la política de financiamiento es cumplir, con holgura, los covenant comprometidos con los bancos, que es tener una deuda financiera máxima de seis veces el Ebitda al cierre de cada año. En función de este cumplimiento se toman las decisiones de inversión y financiamiento.