

**ANEXO I.2.1**

**ESTADOS FINANCIEROS DE BODENOR FLEX CENTER S.A.  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

**BODENOR FLEXCENTER S.A.**  
Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Contenido:

Informe de los Auditores Independientes  
Estados de Situación Financiera Clasificados  
Estados de Resultados Integrales  
Estados de Cambio en el Patrimonio  
Estados de Flujos de Efectivo, método indirecto  
Notas 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 2023 y 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto 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 2023 y 2022 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 2023.

[www.hlbsurlatinachile.com](http://www.hlbsurlatinachile.com)

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

TEL: 56 (2) 2651 3000

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

## 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  
6 de marzo de 2024



Jaime Goñi Garrido  
Socio – HLB Surlatina Chile

## BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 y 2022.  
(Cifras en miles de pesos chileno - M\$)

	Nota N°	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	7	11.568.169	24.555.616
Otros activos no financieros corrientes		325.688	165.319
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	8	<u>5.435.212</u>	<u>6.646.132</u>
Activos corrientes totales		<u>17.329.069</u>	<u>31.367.067</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Activos intangibles distintos de la plusvalía		270.096	270.096
Propiedades, planta y equipo	13	14.011.112	6.771.721
Propiedad de inversión	12	699.513.884	624.820.253
Activos por derecho de uso	20 a)	10.821.460	7.447.251
Activos por impuestos diferidos	15 a)	<u>27.813.535</u>	<u>31.404.646</u>
Total de activos no corrientes		<u>752.430.087</u>	<u>670.713.967</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<u><u>769.759.156</u></u>	<u><u>702.081.034</u></u>

Las notas adjuntas N°1 a la 32 forman parte integral de estos estados financieros.

## BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 y 2022.  
(Cifras en miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota N°	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
<b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Otros pasivos financieros corrientes	16	20.522.863	20.376.893
Pasivos por arrendamientos corrientes	20 b)	814.590	172.262
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	5.062.828	7.671.737
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	10	636.230	119.384
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	18	<u>236.752</u>	<u>177.766</u>
Pasivos corrientes totales		<u>27.273.263</u>	<u>28.518.042</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otros pasivos financieros no corrientes	16	177.710.284	157.141.313
Pasivos por arrendamientos no corrientes	20 b)	10.312.559	7.394.418
Pasivo por impuestos diferidos	15 a)	174.956.624	159.642.461
Otros pasivos no financieros no corrientes	19	<u>4.645.661</u>	<u>3.732.787</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>367.625.128</u>	<u>327.910.979</u>
Total de pasivos		<u>394.898.391</u>	<u>356.429.021</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital emitido y pagado	21	239.361.240	239.361.240
Ganancias(pérdidas) acumuladas	21	136.375.739	107.210.663
Otras reservas	21	<u>(876.214)</u>	<u>(919.890)</u>
Patrimonio total		<u>374.860.765</u>	<u>345.652.013</u>
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		<u>769.759.156</u>	<u>702.081.034</u>

Las notas adjuntas N°1 a la 32 forman parte integral de estos estados financieros.

## BODENOR FLEXCENTER S.A.

### ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

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

		01.01.2023	01.01.2022
	Nota	31.12.2023	31.12.2022
	N°	M\$	M\$
<b>Estado de resultados</b>			
<b>Ganancia (pérdida)</b>			
Ingresos de actividades ordinarias	22	53.512.409	44.489.119
Costo de ventas	23	(10.280.018)	(6.604.651)
<b>Ganancia Bruta</b>		<b>43.232.391</b>	<b>37.884.468</b>
Otros gastos		(2.054)	(79.348)
Otros Ingresos		34.356	-
Gastos de administración	25	(5.239.821)	(4.969.951)
Ingresos financieros	24	1.539.845	2.302.497
Costos financieros	26	(6.591.177)	(5.151.005)
Resultados por unidades de reajuste	27	(8.996.580)	(19.397.366)
Ganancias (pérdidas) que surgen de diferencias entre importes en libros anteriores y el valor razonable de activos financieros reclasificados como medidos al valor razonable	12	55.545.834	90.394.417
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		79.522.794	100.983.712
Gasto por impuestos a las ganancias	15 b)	(21.547.718)	(27.165.897)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		57.975.076	73.817.815
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Ganancia (pérdida)		57.975.076	73.817.815
Otros resultado integral			
Ganancias (pérdidas) procedente de operaciones discontinuadas		59.830	(474.928)
Ganancias (pérdidas) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos		59.830	(474.928)
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujos de efectivo de otro resultado integral		(16.154)	128.231
Otro resultado integral		43.676	(346.697)
Total otro resultado integral		58.018.752	73.471.118

Las notas adjuntas N°1 a la 32 forman parte integral de estos estados financieros.

## BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

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

	Capital emitido y pagado M\$	Otras Reservas M\$	Ganancias (Pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
Patrimonio previamente reportado 01.01.2023	239.361.240	(919.890)	107.210.663	345.652.013
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por corrección de errores	-	-	-	-
<b>Patrimonio al comienzo del periodo</b>	<b>239.361.240</b>	<b>(919.890)</b>	<b>107.210.663</b>	<b>345.652.013</b>
<b>Cambios en el Patrimonio</b>				
Resultado Integral				
Ganancia (pérdida)	-	-	57.975.076	57.975.076
Otro resultado integral	-	-	-	-
Reservas de cobertura de flujo de caja	-	59.830	-	59.830
Impuesto diferido por reservas de cobertura	-	(16.154)	-	(16.154)
<b>Resultado integral</b>	<b>-</b>	<b>43.676</b>	<b>57.975.076</b>	<b>58.018.752</b>
<b>Emisiones de Patrimonio</b>				
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-
Dividendos definitivos	-	-	(7.120.879)	(7.120.879)
Dividendos provisorios	-	-	(21.689.121)	(21.689.121)
<b>Total incremento (disminución) en el patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(28.810.000)</b>	<b>(28.810.000)</b>
<b>Patrimonio al final del periodo 31.12.2023</b>	<b>239.361.240</b>	<b>(876.214)</b>	<b>136.375.739</b>	<b>374.860.765</b>

Las notas adjuntas N°1 a la 32 forman parte integral de estos estados financieros.

## BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022  
(Cifras en miles de pesos chilenos - M\$)

	Capital emitido y pagado M\$	Otras Reservas M\$	Ganancias (Pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
Patrimonio previamente reportado 01.01.2022	239.361.240	(573.192)	46.722.848	285.510.896
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por corrección de errores	-	-	-	-
<b>Patrimonio al comienzo del periodo</b>	<b>239.361.240</b>	<b>(573.192)</b>	<b>46.722.848</b>	<b>285.510.896</b>
<b>Cambios en el Patrimonio</b>				
Resultado Integral				
Ganancia (pérdida)	-	-	73.817.815	73.817.815
Otro resultado integral	-	-	-	-
Reservas de cobertura de flujo de caja	-	(474.928)	-	(474.928)
Impuesto diferido por reservas de cobertura	-	128.230	-	128.230
<b>Resultado integral</b>	<b>-</b>	<b>(346.698)</b>	<b>73.817.815</b>	<b>73.471.117</b>
<b>Emisiones de Patrimonio</b>				
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-
Dividendos provisorios	-	-	(13.330.000)	(13.330.000)
<b>Total incremento (disminución) en el patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(13.330.000)</b>	<b>(13.330.000)</b>
<b>Patrimonio al final del periodo 31.12.2022</b>	<b>239.361.240</b>	<b>(919.890)</b>	<b>107.210.663</b>	<b>345.652.013</b>

Las notas adjuntas N°1 a la 32 forman parte integral de estos estados financieros.

## BODENOR FLEXCENTER S.A.

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022, METODO INDIRECTO. (Cifras en miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota	01.01.2023	01.01.2022
	N°	31.12.2023	31.12.2022
		M\$	M\$
<b>Estado de flujos de efectivo</b>			
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>			
Ganancia (pérdida)		57.975.076	73.817.815
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)			
Ajuste por la disminución (incremento) de cuentas por cobrar de origen comercial		1.210.920	(3.746.324)
Ajuste por la disminución (incremento) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación		(7.119.062)	32.040.529
Ajuste de Incremento (disminución) de cuentas por pagar de origen comercial		(2.161.308)	5.220.908
Ajuste por Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación		(1.557.763)	2.387.903
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias	15 b)	21.547.818	27.165.897
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	25	501.207	323.249
Ajustes por pérdidas (ganancias) de valor razonable Propiedades de Inversión	12	(55.545.834)	(90.394.417)
Ajustes por pérdidas (ganancias) por resultados por unidades de reajuste		14.261.834	19.397.365
<b>Total de ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)</b>		<b>(28.862.188)</b>	<b>(7.604.890)</b>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) operaciones</b>		<b>29.112.888</b>	<b>66.212.925</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>			
Compra de propiedades de inversión	12	(19.147.798)	(31.268.863)
Importe procedente de ventas de propiedades de inversión		-	-
Compras de propiedades, planta y equipo		(595.644)	(25.977.091)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		<b>(19.743.442)</b>	<b>(57.245.954)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>			
Préstamos de entidades relacionadas		-	-
Préstamos de entidades bancarias (netos)	7 b)	6.453.107	17.955.851
Dividendos pagados	21 d)	(28.810.000)	(13.330.000)
Importe procedente de la emisión de acciones		-	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		<b>(22.356.893)</b>	<b>4.625.851</b>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>		<b>(12.987.447)</b>	<b>13.592.822</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b>(12.987.447)</b>	<b>13.592.822</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	7	24.555.616	10.962.794
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	7	11.568.169	24.555.616

Las notas adjuntas N°1 a la 32 forman parte integral de estos estados financieros.

## ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD	1
2.	RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	2
3.	GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	13
4.	ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	16
5.	CAMBIOS CONTABLES	16
6.	RECLASIFICACIONES	16
7.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES EFFECTIVO	17
8.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	18
9.	INFORMACION SOBRE PARTES RELACIONADAS	19
10.	IMPUESTOS CORRIENTES	21
11.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS	22
12.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	24
13.	PROPIEDADES PLANTAS Y EQUIPOS	26
14.	ARRENDAMIENTOS	27
15.	IMPUESTOS A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS	27
16.	OTROS PASIVOS FINANCIEROS	29
17.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	30
18.	PROVISION POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	30
19.	OTROS PASIVOS NO FINANCIERO, NO CORRIENTES	30
20.	DERECHOS DE USO Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTO	30
21.	INFORMACION A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	32
22.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	34
23.	COSTO DE VENTAS	34
24.	INGRESOS FINANCIEROS	35
25.	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	35
26.	COSTOS FINANCIEROS	36
27.	RESULTADOS POR UNIDADES DE REAJUSTE	37
28.	GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES	37
29.	DETERMINACION DEL VALOR RAZONABLE	38
30.	HECHOS OCURRIDOS DESPUES DE LA FECHA DEL BALANCE	40
31.	MEDIO AMBIENTE	40
32.	APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS	40

## **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 u otra Sociedad en las cuales participe, pudiendo tener en ellas inclusive la actividad de socia gestora.

Con fecha 27 de diciembre de 2012, según consta en las actas, 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 a las existentes. Dichas acciones fueron suscritas y pagadas por el accionista Inmobiliaria Descubrimiento S.A.

Con fecha 27 de junio de 2013, según consta en las actas, 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, según consta en las actas, 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.

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

---

- 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 23 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.

## **2. RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere NIC 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2023.

### **2.1 Principales Políticas Contables**

- a. Bases de preparación y período** – Los presentes estados financieros de Bodenor Flexcenter S.A. por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2023.

En la preparación de estos estados financieros la Administración ha aplicado su mejor entendimiento de las NIIF, sus interpretaciones y de los hechos y circunstancias que están vigentes a la fecha de su preparación, lo que representa la primera adopción integral explícita y sin restricciones de las normas internacionales por parte de la Sociedad.

La preparación de los presentes estados financieros, conforme a las NIIF, 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 N° 5 sobre “Estimación 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.

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

---

Los estados financieros de la sociedad al 31 de diciembre de 2023 fueron aprobados por el directorio celebrado el 06 de marzo de 2024.

Los presentes estados financieros representan la adopción explícita y sin reservas de las Normas Internacionales de Información Financiera.

- b. Bases de presentación** - En el Estado de Situación Financiera, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses. A su vez, en el Estado de Resultados Integral se presentan los gastos clasificados por función, siendo identificados en base a su naturaleza. Por último, el Estado de Flujo de Efectivo se presenta por el método indirecto.

Los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2023 se presentan comparados con los correspondientes al 31 de diciembre 2022.

Los Estados de Resultados Integrales, de Flujos de Efectivo y de Cambios en el Patrimonio muestran los movimientos de los años 2023 y 2022.

- c. Bases de conversión** - Los activos y pasivos en pesos chilenos han sido traducidos a los tipos de cambio vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros, de acuerdo al siguiente detalle:

	31.12.2023	31.12.2022
	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	36.789,36	35.110,98
Dólar estadounidense	877,12	855,86

- d. Moneda Funcional y de presentación y condiciones de hiperinflación** – 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 convierten 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 convierten a la tasa de cambio de cierre. Las ganancias y pérdidas por la conversión 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.

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

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

- f. 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 y la Sociedad 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.

- g. Propiedades 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 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 al valor justo, reflejando las condiciones de mercado a la fecha de cierre del Estado de Situación Financiera. La determinación del valor razonable se realiza mediante el uso de tasaciones efectuadas por expertos independientes calificados de acuerdo al método de Capitalización de Rentas, según NIC 40. Las utilidades o pérdidas originadas por las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión son registradas en los resultados del ejercicio en que se produzcan.

A partir del año 2018 y de acuerdo a lo acordado en reunión de directorio de fecha 30 de agosto de 2018, el criterio utilizado se basa en el promedio de la valorización efectuada por dos tasadores independientes. Por representar esta una mejor estimación al contabilizar cualquier distorsión ocurrida en el año.

A partir del año 2021 y de acuerdo a lo establecido en reunión de directorio de fecha 27 de octubre de 2021, el criterio utilizado se basa en la menor valorización efectuada por dos tasadores independientes.

#### **h. Pérdidas por deterioro de valor**

- **Deterioro de activos financieros**

Un activo financiero medido al costo amortizado es evaluado en cada fecha de balance para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que ese evento de pérdida haya tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable. El deterioro de los activos financieros, será evaluado toda vez que existan indicadores de deterioro, los cuales estarán dados por algunos de los siguientes indicadores:

- Rating de riesgo de la institución financiera
- Situación financiera de los deudores de los préstamos y cuentas por cobrar
- Variaciones significativas en las condiciones de mercado

- **Deterioro de activos no financieros**

El valor en libros de los activos no financieros, excluyendo impuestos diferidos, se revisa en cada fecha de balance para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. El valor recuperable de un activo corresponde al mayor entre el valor razonable del activo menos sus costos de venta y su valor en uso. En caso que el valor recuperable sea inferior al valor libro del activo la sociedad procederá a reducir el monto del activo hasta el monto del valor recuperable. Los activos no financieros, que hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubiesen producido situaciones que pudieran revertir una pérdida.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor libro del activo es aumentado a su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor libro que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

**i. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos**

- i.1 Impuestos a la ganancias** - La Sociedad contabiliza el gasto por impuesto a las ganancias sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas vigentes establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta.

El 24 de febrero del 2020 se publicó la ley 21.210 que viene a hacer cambios tributarios, modernizando el sistema impositivo.

Dentro de los cambios se crean 3 nuevos regímenes tributarios, eligiendo la sociedad el régimen 14 A o semi integrado.

La tasa de impuestos para el año tributario 2023 se mantiene el 27%.

- i.2 Impuestos diferidos** – En 2023 los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos se registran de acuerdo con las normas establecidas en NIC 12. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto vigentes en la fecha del estado financiero y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

- j. Instrumentos financieros** - Los activos financieros en los cuales invierte la Sociedad son clasificados como sigue:

- **Activos financieros** - Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:
  - a) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados.
  - b) Activos financieros a valor razonable con cambio en otro resultado integral.
  - c) Activos financieros a costo amortizado.

La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de reconocimiento inicial.

- j.1. Activos financieros registrados a valor razonable con cambio en resultados** - Incluye las inversiones cartera de negociación y aquellos activos financieros que se gestionan y evalúan según el criterio de valor razonable. 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 de efectivo y no se clasifican en esta categoría.

**j.2. Activos financieros registrados a valor razonable con cambio en otro resultado integral** - 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 otros resultados integrales, cuando son liquidados o vendidos el efecto se reconoce en resultados del ejercicio.

**j.3. Activos financieros a costo amortizado** – Las inversiones se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva, menos cualquier pérdida por deterioro.

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.

**k. Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene:

- Una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados.
- Siendo probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación
- Que el importe se ha estimado de forma fiable.

**l. Reconocimiento de ingresos** - Corresponde a la entrada bruta de beneficios económicos durante el ejercicio, surgidos en el curso de las operaciones de la Sociedad. El monto de los ingresos se muestra neto de los impuestos que las gravan, descuentos de precios y otros que afecten directamente el precio. La Sociedad reconoce ingresos de conformidad con la metodología requerida en la NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, basado en el principio de que los ingresos se reconocen por un monto que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. Este principio fundamental debe ser aplicado en base a un modelo de cinco pasos: (1) identificación del contrato con el cliente; (2) identificación de las obligaciones de desempeño del contrato; (3) determinación del precio de la transacción; (4) asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño; y (5) reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) se satisfacen las obligaciones de desempeño.

**m. Deudores comerciales** - Las cuentas comerciales se reconocen como activo cuando la Sociedad genera su derecho de cobro, en base a los criterios de reconocimiento de ingresos.

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. En la aplicación del interés efectivo se aplica materialidad (considerando montos y plazos).

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

---

La Sociedad a Diciembre 2023 estableció una política de incobrabilidad basada en una metodología de cálculo por posibles pérdidas futuras, asociadas a facturas por cobrar de acuerdo con lo establecido por la norma contable IFRS 9 en función de los días de vencimiento, según el siguiente detalle:

<b>Días de Vencimiento</b>	<b>% Provisión</b>
91-120 días	40%
121-180 días	60%
+180 días	100%

- n. Cuentas Comerciales por pagar y otras cuentas por pagar** – Los proveedores o acreedores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Los préstamos de terceros, en general, se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

- o. Pasivos financieros** - Todas las obligaciones y préstamos con el público y con instituciones financieras son inicialmente reconocidos al valor justo, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las obligaciones y préstamos que devengan intereses son posteriormente medidos al costo amortizado, reconociendo en resultados cualquier mayor o menor valor en la colocación sobre el plazo de la respectiva deuda usando el método de tasa efectiva de interés, a menos que sean designados ítems cubiertos en una cobertura de valor justo. Los pasivos financieros se dan de baja contablemente cuando las obligaciones especificadas en los contratos se cancelan, expiran o son condonadas.

- p. Estado de flujo de efectivo** - Para efectos de preparación del Estado de flujo de efectivo, la Sociedad ha definido las siguientes consideraciones:

- El efectivo y equivalentes al efectivo: incluyen el efectivo mantenido en caja, en cuentas corrientes bancarias y aquellas inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses desde su origen y cuyo riesgo de cambio en su valor es poco significativo.
- 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 neto, y de los pasivos de carácter financiero.
- q. Clasificación de saldos en corriente y no corriente** - En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como "Corriente" aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como "No corriente" los de vencimiento superior a dicho período.
- r. Medio ambiente** - En el caso de existir pasivos ambientales se registran sobre la base de la interpretación actual de leyes y reglamentos ambientales, siempre que sea probable que una obligación actual surja y el importe de dicha obligación se pueda calcular de forma fiable.
- s. Arrendamientos** - Los arrendamientos financieros, que transfieren a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de la partida arrendada, son capitalizados al comienzo del contrato al valor justo del bien o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos de arriendo. Los activos en arrendamiento financiero son depreciados en la vida útil económica estimada del activo o el plazo de vigencia del contrato si este fuera menor y si no existe una certeza razonable que la Compañía obtendrá la propiedad al final de la vigencia del leasing y presentadas en el rubro Propiedades, planta y equipo del estado de situación financiera.

Los Arrendamientos operativos son aquellos en los cuales el arrendador retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien arrendado. Los pagos de arrendamientos operacionales son reconocidos como gastos en el estado de resultados durante la vigencia del contrato, linealmente en función de la duración de los contratos de arrendamiento por la porción correspondiente a la renta fija. Las rentas de carácter contingente se reconocen como gasto del período en el que su pago resulta probable.

#### **s.1 La Sociedad como arrendatario**

- **Contratos de Arrendamiento y Determinación del Plazo** - 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 de 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 presentes estados financieros.

- **Pasivos por Arrendamientos Basados en NIIF 16** - La Sociedad como arrendatario registra un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento operativo la obligación de pago valorizada a la fecha de inicio del contrato o adopción por primera vez, correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso.

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 principalmente al arriendo de un terreno ubicado en Av. Lo Boza 422. 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.

Políticas contables significativas: Los activos de derecho de uso generados por arriendo se presentan dentro del rubro de propiedades plantas y equipos se miden a su costo incluyendo lo siguiente: - El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento. - Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido. - Cualquier costo directo inicial. - Costos de restauración. El activo de derecho de uso se deprecia durante el periodo más corto de la vida útil del activo y el plazo del arrendamiento bajo el método de línea recta. Los activos de derecho de uso generados por terrenos de ciertos centros comerciales, que se presentan dentro del rubro de propiedades de inversión, se miden a su valor razonable. De este modo, se consideran los flujos futuros de desembolso de los arrendamientos que son descontados a una tasa de mercado de financiamiento para su consideración en balance de acuerdo con la norma NIIF 16.

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.

## 2.2 Nuevos pronunciamientos contables.

### a) Nuevos pronunciamientos contables con entrada en vigor durante el período 2023

<b>Normas, Interpretaciones y Modificaciones</b>	<b>Emitida</b>	<b>Entrada en vigencia</b>
<p><b><u>NIIF 17, Contratos de Seguros</u></b></p> <p>Esta NIIF reemplaza a la NIIF 4, la cual permitía a las empresas una diversidad de opciones de llevar la contabilidad de los contratos de seguros, lo que se traducía en una multitud de enfoques diferentes, lo que hacía complejo la comparación entre entidades del mismo rubro. La NIIF 17 resuelve el problema de la comparación al exigir que todos los contratos de seguros sean contabilizados de manera consistente, beneficiando tanto a los <b>inversionistas como a las compañías de seguros. Las obligaciones de seguros se contabilizarán utilizando los valores actuales, en lugar del costo histórico. La información se actualiza periódicamente, proporcionando información más útil a los usuarios de los estados financieros.</b></p>	Mayo de 2017	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.  Se permitió su aplicación anticipada para entidades que utilizaran la NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17.
<p><b><u>Revelación de Políticas Contables</u></b></p> <p>Modifica NIC 1 y Práctica de IFRS declaración 2</p> <p>Las modificaciones tienen por objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables.</p>	Febrero 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permitió su aplicación anticipada
<p><b><u>Modificación a NIC 12</u></b></p> <p>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción</p> <p>Las modificaciones reducen el alcance de la exención de reconocimiento de los párrafos 15 y 24 de la NIC 12, de modo que no se aplicaría a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias.</p>	Mayo 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permitió su aplicación anticipada

La aplicación de estos nuevos pronunciamientos contables, no ha tenido efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros.

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

**b) Nuevos pronunciamientos contables emitidos, aún no vigentes**

<b>Normas, Interpretaciones y Modificaciones</b>	<b>Emitida</b>	<b>Entrada en vigencia</b>
<p><b><u>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes</u></b>—            Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1</p> <p>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.</p>	julio 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<p><b><u>Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros"</u></b> 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.</p>	2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<p><b><u>Enmiendas a la IFRS 16 "Arrendamientos"</u></b> 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.</p>	2022	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<p><b><u>IFRS S1: Requerimientos Generales para Revelación de Información Financiera relacionada con la Sustentabilidad.</u></b></p> <p><b><u>IFRS S2: Revelaciones relacionadas con el Clima.</u></b></p> <p>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 <i>stakeholders</i> podrán observar las revelaciones relacionadas a partir del año 2025. Ciertamente hay algunas flexibilidades en las revelaciones para el primer año de aplicación. <b>Son los organismos reguladores los que deberán pronunciarse, en cada país, acerca de la exigibilidad de aplicación.</b></p>	2023	Períodos anuales iniciados al 1 de enero de 2024

Se está evaluando si la aplicación de estas enmiendas tendrá efectos significativos en los montos reportados en estos estados financieros.

### **3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

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.

#### **3.1.1 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.

### **3.1.2 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.

### **3.1.3 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.

#### **3.1.4 Riesgo Operacional**

El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales pérdidas debido a la falla de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio de una administradora, incluidas las actividades de apoyo correspondientes.

Para esto la sociedad ha realizado una identificación de los riesgos que conllevan estas actividades y procesos, y ha elaborado políticas y procedimientos con el objeto de mitigarlos. Periódicamente el encargado de cumplimiento realiza controles del cumplimiento de dichos procedimientos.

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.

#### **4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES**

La Sociedad ha efectuado juicios y estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros. Básicamente estas estimaciones 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.

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.

#### **5. CAMBIOS CONTABLES**

Al 31 de diciembre de 2023, no se han efectuado cambios en los criterios contables, en comparación con el periodo anterior.

#### **6. RECLASIFICACIONES**

En el periodo 2023 no se han realizado reclasificaciones que tengan efectos en los saldos auditados en el periodo anterior.

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

**7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES EFECTIVO**

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Cuentas corrientes bancarias	536.441	2.217.946
Fondos mutuos (a)	11.031.728	15.904.152
Depositos a plazo	-	6.433.518
<b>Totales</b>	<b>11.568.169</b>	<b>24.555.616</b>

- a) Los fondos mutuos corresponden a fondos de renta fija en pesos, los cuales se encuentran registrados al valor de la cuota respectiva a la fecha de cierre de los presentes estados financieros, de acuerdo al siguiente detalle:

**Fondos Mutuos**

Institución	Fondo	Cuotas	Valor Cuota	Saldo M\$ 2023
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	1.442,9568	200.116
Banco de Estado	Fondo Solvente Serie I	287.661,8801	1.543,446	443.991
Banco de Estado	Fondo Solvente Serie A	96.168,2344	2.105,2312	202.456
Banco Itau	Fondo Mutuo Itau 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
			<b>Total</b>	<b>11.031.728</b>
				<b>Saldo M\$ 2022</b>
Banco Santander	Money Market	18.547,2295	1.243,4965	23.063
Banco de Chile	Capital Empresarial Serie P	27.245,4960	1.160,5295	31.619
Banco de Chile	Capital Financiero Serie P	2.468.471,8837	1.135,646	2.803.309
Banco de Estado	FUBNS-070223	107.963,1600	34.892,7542	3.767.132
Banco de Estado	FUITA-230223	100.000,0000	34.806,7700	3.480.677
Banco de Estado	FUSTD-130323	164.458,1500	34.709,7483	5.708.301
Banco Itau	Fondo mutuo Itau Select	45.797,5576	1.966,2732	90.051
			<b>Total</b>	<b>15.904.152</b>

**Depósitos a Plazo**

Institución	Tipo	Fecha	Inversión M\$	Interés M\$	Saldo M\$ 2022
Banco de Chile	Renovable automático	04-04-2022	4.000.000	289.322	4.289.322
Banco de Chile	Renovable automático	04-04-2022	2.000.000	144.196	2.144.196
				<b>Total</b>	<b>6.433.518</b>

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

- b) 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 2023. Los pasivos que se originan de actividades de financiamiento corresponden principalmente a préstamos bancarios y obligaciones en leasing.

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 1/1/2023 (1) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujos de efectivo						Saldo al 31/12/2023 (1) M\$
		Provenientes M\$	Utilizados M\$	Total M\$	Adquisición de filiales M\$	Ventas de filiales M\$	Cambios en valor razonable M\$	Diferencias de cambio M\$	Nuevos arrendamientos financieros M\$	Otros cambios (2) M\$	
Préstamos bancarios	177.518.206	32.133.641	(25.680.534)	6.453.107	-	-	-	8.688.425	-	5.573.409	198.233.147
<b>Total</b>	<b>177.518.206</b>	<b>32.133.641</b>	<b>(25.680.534)</b>	<b>6.453.107</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.688.425</b>	<b>-</b>	<b>5.573.409</b>	<b>198.233.147</b>

- (1) Saldo correspondiente a la porción corriente y no corriente  
(2) Corresponde al devengamiento de intereses

## 8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	Corriente	
	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Deudores por ventas	3.842.081	4.535.732
Provisión incobrables	(104.459)	-
Boletas en garantía	1.016.281	496.104
Deudores varios	578.312	1.443.339
Pagarés	102.997	170.957
<b>Totales</b>	<b>5.435.212</b>	<b>6.646.132</b>

La Sociedad a Diciembre 2023 estableció una política de incobrabilidad basada en una metodología de cálculo por posibles pérdidas futuras, asociadas a facturas por cobrar de acuerdo con lo establecido por la norma contable IFRS 9 por un monto de M\$104.459.

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

**9. INFORMACION SOBRE PARTES RELACIONADAS**

Las principales operaciones con partes relacionadas son:

- a) **Accionistas** - La distribución de los Accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

Nombre Accionista	Participación	
	2023	2022
	%	%
Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias S.A.	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	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

**b) Saldos y transacciones con entidades relacionas**

b.1 Cuentas por cobrar y por pagar con entidades relacionadas:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no hay ninguna cuenta por cobrar o pagar a entidades relacionadas.

b.2 Transacciones más significativas y sus efectos en resultado:

Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Transacciones efectuadas	
			2023 M\$	2022 M\$
Bodegas del Norte S.A.	Accionista	Pago dividendos	(3.601.250)	(1.666.250)
FondoInversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Accionista	Pago dividendos	(20.167.000)	(9.331.000)
Nueva Inversiones Santiago SPA	Accionista	Pago dividendos	(4.321.500)	(1.999.500)
BBS Investment S.A.	Accionista	Pago dividendos	(360.125)	(166.625)
Ases e Inv P.Norte	Accionista	Pago dividendos	(360.125)	(166.625)
Nueva Inversiones Santiago SPA	Accionista	Pago servicios y asesorias	(300.366)	(607.944)
BBS Investment S.A.	Accionista	Pago servicios y asesorias	(58.143)	(166.645)
Ases e Inv Quiman Ltda	Indirecto	Gestion comercial	(103.780)	(94.679)
Ases e Inv Quiman Ltda	Indirecto	Honorarios gestion	(373.795)	(886.236)

Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Efecto en resultados (cargos)/abonos	
			31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Nueva Inversiones Santiago SPA	Accionista	Asesoría administración proyectos	(51.805)	(47.362)
Nueva Inversiones Santiago SPA	Accionista	Honorarios gestión	(248.561)	(560.582)
BBS Investment S.A.	Accionista	Servicio administración y finanzas	(48.237)	(112.425)
BBS Investment S.A.	Accionista	Arriendo oficinas	(9.906)	(27.613)
Ases e Inv Quiman Ltda	Indirecto	Gestion comercial	(103.780)	(94.679)
Ases e Inv Quiman Ltda	Indirecto	Honorarios gestión	(373.795)	(886.236)

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

---

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

- c) **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.
  
- d) **Otras prestaciones** – Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se han realizado pagos por conceptos distintos de los mencionados a continuación.
  - d.1 **Gastos en Asesoría del Directorio** – Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen gastos en asesoría del Directorio.
  - d.2 **Remuneración de los miembros de la alta dirección que no son Directores ni Gerentes** Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen remuneraciones devengadas por este concepto.
  - d.3 **Cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones** - Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen cuentas por cobrar y pagar entre la Sociedad y sus directores y Gerencias.
  - d.4 **Otras transacciones** – Para los periodos 2023 y 2022 se realizaron pagos por asesorías a empresas relacionadas a directores de la Sociedad, correspondiendo en cada periodo M\$300.366 y M\$607.944 para empresas relacionadas al director Gonzalo Picó Cardone, M\$477.575 y M\$980.915 para empresas relacionadas al director Giancarlo Fantoni Salas.
  - d.5 **Planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes** - Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad ha registrado planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes por M\$420.000 y M\$369.135 respectivamente.

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

---

- d.6 Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes -**  
Al 31 de diciembre de 2023 se registraron M\$14.023 por concepto de indemnizaciones pagadas entre la Sociedad y sus Directores y Gerencia. Al 31 de diciembre 2022 no existen indemnizaciones pagadas.
- d.7 Cláusulas de garantía: Directorio y Gerencia de la Compañía -** Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no tiene pactado cláusulas de garantía con sus directores y gerencia.

## 10. IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de los activos y pasivos por impuestos corrientes es el siguiente:

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	2.033.289	1.993.493
Credito SENCE	10.834	-
Impuesto a la renta por pagar	<u>(2.680.353)</u>	<u>(2.112.877)</u>
Total	<u><u>(636.230)</u></u>	<u><u>(119.384)</u></u>

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

**11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

a) Activos financieros al 31 de diciembre de 2023:

	Activos financieros			
	a valor razonable con cambio en resultados	a valor razonable con cambio en otro resultado integral	a costo amortizado	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Corrientes</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	11.568.169	-	-	11.568.169
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	-	-	5.435.212	5.435.212
Otros activo financieros corrientes	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>11.568.169</b>	<b>-</b>	<b>5.435.212</b>	<b>17.003.381</b>
<b>No Corrientes</b>				
Activos por derecho de uso	-	-	10.821.460	10.821.460
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.821.460</b>	<b>10.821.460</b>

b) Activos financieros al 31 de diciembre de 2022:

	Activos financieros			
	a valor razonable con cambio en resultados	a valor razonable con cambio en otro resultado integral	a costo amortizado	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Corrientes</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	24.555.616	-	-	24.555.616
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	-	-	6.646.132	6.646.132
Otros activo financieros corrientes	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>24.555.616</b>	<b>-</b>	<b>6.646.132</b>	<b>31.201.748</b>
<b>No Corrientes</b>				
Activos por derecho de uso	-	-	7.447.251	7.447.251
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.447.251</b>	<b>7.447.251</b>

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

c) Pasivos financieros al 31 de diciembre de 2023:

	Pasivos financieros			Total M\$	
	a valor razonable con cambio en resultados M\$	a valor razonable con cambio en otro resultado integral M\$	a costo amortizado M\$		
	Corrientes				
	Otros pasivos financieros corrientes	-	-		20.522.863
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	5.062.828		
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	-	-	236.752		
Pasivos por arrendamientos, corrientes	-	-	814.590		
No corrientes					
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	177.710.284		
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-		
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	-	-	10.312.559		
Otros pasivos no financieros, no corrientes	-	-	4.645.661		
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>219.305.537</b>		

d) Pasivos financieros al 31 de diciembre de 2022:

	Pasivos financieros			Total M\$	
	a valor razonable con cambio en resultados M\$	a valor razonable con cambio en otro resultado integral M\$	a costo amortizado M\$		
	Corrientes				
	Otros pasivos financieros corrientes	-	-		20.376.693
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	7.671.737		
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	-	-	177.766		
Pasivos por arrendamientos, corrientes	-	-	247.615		
No corrientes					
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	157.141.313		
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-		
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	-	-	7.394.418		
Otros pasivos no financieros, no corrientes	-	-	3.732.787		
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>196.742.329</b>		

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

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 IFRS son documentadas y son testeadas para medir su efectividad. El detalle de los instrumentos de cobertura de flujo de caja al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Tipo de contrato	Contraparte	Naturaleza del riesgo cubierto	Plazo de vencimiento	Obligaciones		MTM
				Moneda	Monto \$	
Cross Currency Swap	Banco de Chile	Tipo de cambio y tasa de interés para la obligación	05-12-2030	\$	6.482.433	1.200.293

Con fecha 11 de noviembre de 2020 la sociedad suscribió un contrato Cross Currency swap con Banco de Chile para cubrir la totalidad del saldo insoluto del contrato leasing suscrito por el centro de distribución Parque XV. Dicho contrato modifica el pasivo de UF 250.000 por un pasivo de M\$ 7.216.618 con una tasa de interés fija de 3,45%. Si el valor razonable de este contrato resulta 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.

## 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El detalle de las propiedades de inversión es el siguiente:

	Terreno M\$	Construcciones M\$	Total M\$
Saldo al 01 de enero de 2023	81.936.578	542.883.675	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	<u>81.936.578</u>	<u>617.577.306</u>	<u>699.513.884</u>
Saldo al 01 de enero de 2022	81.936.578	421.220.395	503.156.973
Adiciones	-	31.268.863	31.268.863
Ajuste de tasación	-	90.394.417	90.394.417
Total al 31 de diciembre de 2022	<u>81.936.578</u>	<u>542.883.675</u>	<u>624.820.253</u>

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

La Sociedad reconoce como propiedades 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.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan a valor justo representado por el menor valor entre dos tasaciones realizadas por tasadores técnicos externos.

**Detalle de propiedades al 31 de diciembre de 2023:**

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	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	811.876	29.868.398
<b>Totales</b>					<b>19.014.027</b>	<b>699.513.884</b>

**Detalle de propiedades al 31 de diciembre de 2022:**

Dirección	Instalación	Comuna	Región	Obs.	Valor UF	M\$
Marco Polo N°9038	Hualpén	Concepción	Del Bio Bio	Tasada	317.968	11.164.168
Bernardino N°1985 - 1997	Puerto Montt	Puerto Montt	Los Lagos	Tasada	119.655	4.201.204
Presidente Eduardo Frei Montalva N°19001	Colina	Panamericana	Metropolitana	Tasada	453.597	15.926.235
La Montaña N°1660	Lampa	Kimberly	Metropolitana	Tasada	774.473	27.192.506
Las Esteras N°550	Lampa	Unilever	Metropolitana	Tasada	1.237.057	43.434.284
Lo Boza N°120	Pudahuel	Lo Boza 120	Metropolitana	Tasada	2.318.905	81.419.027
Lo Boza N°441	Pudahuel	Lo Boza 441	Metropolitana	Tasada	880.583	30.918.132
Lo Boza N°107	Pudahuel	Lo Boza 107	Metropolitana	Tasada	748.466	26.279.375
Av. El Parque N°1307	Pudahuel	Fase 1	Metropolitana	Tasada	4.217.729	148.088.599
Av. Boulevard Poniente N°1313	Pudahuel	Fase 2	Metropolitana	Tasada	5.010.013	175.906.466
Av. Los Alerces N°13959 (a)	Pudahuel	Los Alerces	Metropolitana	Tasada	1.717.134	60.290.258
<b>Totales</b>					<b>17.795.580</b>	<b>624.820.253</b>

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

- a) Obligación en leasing del Banco de Chile, de dos contratos que fueron fusionados con fecha 08 de junio de 2022, pagadero en 140 cuotas, con vencimiento el 18 de enero de 2034, a una tasa de interés del 3,0486% anual. Correspondiente al traspaso de la propiedad en leasing del centro de distribución Enea Los Alerces, ubicado en la comuna de Pudahuel.  
Obligación en leasing del Banco de Chile, vigente desde el 26 de diciembre de 2022, a pagar en 145 cuotas, con vencimiento el 18 de enero de 2035, a una tasa de interés del 3,986% anual. Correspondiente al traspaso de la propiedad en leasing del centro de distribución Enea Los Alerces, ubicado en la comuna de Pudahuel.

**13. PROPIEDADES PLANTAS Y EQUIPOS**

El detalle de las propiedades planta y equipo es el siguiente:

	Activos en ejecución	Muebles y útiles	Equipos de producción	Otros	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01 de enero de 2023	5.727.105	138.321	479.018	427.277	6.771.721
Adiciones	26.918.028	-	34.620	-	26.952.648
Bajas	-	-	(56.315)	-	(56.315)
Reclasificación	(19.147.797)	(854)	854	(427.277)	(19.575.074)
<b>Total activo fijo bruto</b>	<b>13.497.336</b>	<b>137.467</b>	<b>458.177</b>	<b>-</b>	<b>14.092.980</b>
Depreciación del ejercicio	-	(18.601)	(63.267)	-	(81.868)
<b>Total al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>13.497.336</b>	<b>118.866</b>	<b>394.910</b>	<b>-</b>	<b>14.011.112</b>
Saldo al 01 de enero de 2022	11.264.811	156.571	308.381	-	11.729.763
Adiciones	25.741.867	-	235.225	427.277	26.404.369
Reclasificación	(31.279.573)	-	-	-	(31.279.573)
<b>Total activo fijo bruto</b>	<b>5.727.105</b>	<b>156.571</b>	<b>543.606</b>	<b>427.277</b>	<b>6.854.559</b>
Depreciación de ejercicio	-	(18.250)	(64.588)	-	(82.838)
<b>Total al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>5.727.105</b>	<b>138.321</b>	<b>479.018</b>	<b>427.277</b>	<b>6.771.721</b>

Bodenor Flexcenter S.A. el 03 de diciembre 2021 firmó una promesa de compraventa con la empresa Compañía Cervecerías Unidas por la compra de un terreno ubicado en la comuna de Quilicura por un total de UF1.335.326.-

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

---

**14. ARRENDAMIENTOS**

Bodenor Flexcenter S.A. establece contratos de arrendamiento de sus inmuebles clasificados como propiedades de inversión (ver nota 12). 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 2023, se han estimado en los siguientes montos:

Pagos mínimos	al 31.12.2023 M\$	al 31.12.2022 M\$
Menos de un año	54.062.484	46.731.892
Entre un año y cinco años	125.657.271	97.450.966
Más de cinco años	15.377.857	3.593.415
<b>Total</b>	<b>195.097.612</b>	<b>147.776.273</b>

**15. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS**

**a) Saldos de impuestos diferidos**

Los activos por impuestos diferidos se detallan a continuación:

	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
<b>Activos:</b>		
Provisión Vacaciones	63.923	47.997
MTM Swaps	324.079	-
Provisión Bono	28.204	-
Provisión Incobrables	(26.081)	-
Deuda Leasing	<u>27.423.410</u>	<u>31.356.649</u>
<b>Total activos por impuestos diferidos</b>	<u><u>27.813.535</u></u>	<u><u>31.404.646</u></u>
<b>Pasivos:</b>		
Propiedades de inversión - Propiedades Planta y Equipo	<u><u>174.956.624</u></u>	<u><u>159.642.461</u></u>

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

---

**b) Impuesto a la renta reconocido en resultados**

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
<b>Gasto por impuestos corrientes a las ganancias:</b>		
Gasto por impuestos corrientes	<u>2.680.353</u>	<u>2.241.108</u>
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	<u>2.680.353</u>	<u>2.241.108</u>
<b>Gasto por impuestos diferidos a las ganancias:</b>		
Diferencias temporarias	18.889.120	24.924.789
Otros gastos por impuestos	<u>(21.755)</u>	<u>-</u>
Gasto (ingreso) por impuestos diferidos, neto, total	<u>18.867.365</u>	<u>24.924.789</u>
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	<u><u>21.547.718</u></u>	<u><u>27.165.897</u></u>

**c) Conciliación de la tasa efectiva**

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Utilidad financiera antes de impuestos a las ganancias	79.522.793	100.983.712
Impuesto a la renta a la tasa vigente 27,0%.	(21.471.154)	(27.265.602)
Efectos de:		
Diferencias no imponibles	<u>(76.564)</u>	<u>99.705</u>
Impuesto a la renta por tasa efectiva	<u><u>(21.547.718)</u></u>	<u><u>(27.165.897)</u></u>
	%	%
Tasa Impositiva legal	27,0	27,0
Diferencias permanentes y temporales	<u>0,1</u>	<u>(0,1)</u>
Tasa impositiva efectiva	<u><u>27,1</u></u>	<u><u>26,9</u></u>

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

**16. OTROS PASIVOS FINANCIEROS**

El detalle de los otros pasivos financieros es el siguiente:

				31.12.2023	31.12.2022
				M\$	M\$
<b>Corriente</b>					
<b>Tipo</b>	<b>Institución</b>	<b>Tasa de Interés</b>	<b>Vencimiento</b>		
Leasing	Banco Chile	4,59%	25-05-2024	574.926	1.273.933
Leasing	Banco Chile	3,73%	09-04-2031	5.758.286	6.858.964
Leasing	Banco Chile	2,89%	22-01-2029	789.948	732.447
Leasing	Banco Estado	2,81%	27-05-2030	5.993.737	5.559.956
Leasing	Banco Chile	3,05%	18-01-2034	3.208.724	2.970.503
Leasing	Banco Chile	3,45%	05-12-2030	677.252	654.318
Leasing	Banco Chile	3,99%	18-01-2035	-	377.871
Hipotecario	Banco Estado	1,45%	08-01-2035	1.894.851	1.779.393
Hipotecario	Banco Chile	3,95%	20-05-2027	1.625.139	169.508
Hipotecario	Banco Crédito e Inversiones	4,43%	02-10-2030	-	-
Hipotecario	Banco Estado	3,30%	11-04-2029	-	-
<b>Total</b>				<b><u>20.522.863</u></b>	<b><u>20.376.893</u></b>

				31.12.2023	31.12.2022
				M\$	M\$
<b>No corriente</b>					
<b>Tipo</b>	<b>Institución</b>	<b>Tasa de Interés</b>	<b>Vencimiento</b>		
Leasing	Banco Chile	4,59%	25-05-2024	-	549.640
Leasing	Banco Chile	3,73%	09-04-2031	8.528.079	13.649.738
Leasing	Banco Chile	2,89%	22-01-2029	3.476.193	4.072.026
Leasing	Banco Estado	2,81%	27-05-2030	25.167.203	29.741.038
Leasing	Banco Chile	3,05%	18-01-2034	31.641.705	33.263.669
Leasing	Banco Chile	3,45%	05-12-2030	5.805.181	6.543.878
Leasing	Banco Chile	3,99%	18-01-2035	9.946.952	9.102.082
Hipotecario	Banco Estado	1,45%	08-01-2035	20.734.650	21.597.164
Hipotecario	Banco Chile	3,95%	20-05-2027	39.025.208	38.622.078
Hipotecario	Banco Crédito e Inversiones	4,43%	02-10-2030	14.853.852	-
Hipotecario	Banco Estado	3,30%	11-04-2029	18.531.261	-
<b>Total</b>				<b><u>177.710.284</u></b>	<b><u>157.141.313</u></b>

**17. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

El detalle de las cuentas por pagar es el siguiente:

		31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
<b>Corriente:</b>			
Acreedores comerciales	(a)	1.775.519	2.598.695
Otras cuentas por pagar	(b)	2.805.677	2.787.218
Iva débito fiscal		<u>481.632</u>	<u>2.285.824</u>
Total		<u><u>5.062.828</u></u>	<u><u>7.671.737</u></u>

- a) 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 corresponden a acreedores varios, imposiciones y retenciones.

**18. PROVISION POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo por provisión de vacaciones corresponde a M\$236.752 en 2023, M\$177.766 en 2022.

**19. OTROS PASIVOS NO FINANCIERO, NO CORRIENTES**

Los otros pasivos no financieros no corrientes, corresponden a garantías por los contratos de arriendo por M\$4.645.661 equivalentes a UF126.277,29 para el ejercicio 2023, M\$3.732.787 equivalentes a UF 106.313,94 para el ejercicio 2022.

**20. DERECHOS DE USO Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTO**

La Sociedad registra activos por derechos de uso y pasivos por arrendamiento 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.

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

a) El movimiento de rubro derechos de uso distintos a Propiedad de inversión asociados a activos sujetos a NIIF 16 es la siguiente:

	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Saldo inicial	7.447.251	-
Adiciones	3.346.649	7.028.882
Amortizaciones del período	(389.312)	(240.411)
Bajas	-	-
Diferencias de conversión	<u>416.872</u>	<u>658.780</u>
Saldo final	<u>10.821.460</u>	<u>7.447.251</u>

b) La composición de los pasivos por arrendamientos es la siguiente:

	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Corriente:		
Pasivos por arrendamientos	<u>814.590</u>	<u>172.262</u>
Saldo final	<u>814.590</u>	<u>172.262</u>
No corriente:		
Pasivos por arrendamientos	<u>10.312.559</u>	<u>7.394.418</u>
Saldo final	<u>11.127.149</u>	<u>7.566.680</u>

	Pasivos por arriendos M\$	Intereses diferidos por arriendos M\$	Saldo Pasivos por arriendos al 31.12.2023 M\$
Saldo inicial	13.245.593	(5.678.913)	7.566.680
Adiciones	5.811.030	(2.464.381)	3.346.649
Pagos pasivos por arriendos	(874.399)	468.071	(406.328)
Diferencia de cambio	<u>933.342</u>	<u>(313.194)</u>	<u>620.148</u>
Totales	<u>19.115.566</u>	<u>(7.988.417)</u>	<u>11.127.149</u>
	Pasivos por arriendos M\$	Intereses diferidos por arriendos M\$	Saldo Pasivos por arriendos al 31.12.2022 M\$
Saldo inicial	12.488.269	(5.459.387)	7.028.882
Pagos pasivos por arriendos	(415.270)	289.584	(125.686)
Diferencia de cambio	<u>1.172.594</u>	<u>(509.110)</u>	<u>663.484</u>
Totales	<u>13.245.593</u>	<u>(5.678.913)</u>	<u>7.566.680</u>

**21. 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 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.
- c) Capital emitido** - El capital emitido corresponde al capital pagado indicado en la letra b).
- d) Resultados retenidos** - El movimiento de la reserva por resultados retenidos es el siguiente:

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Saldo inicial	107.210.663	46.722.848
Dividendos	(28.810.000)	(13.330.000)
Utilidad del año	<u>57.975.076</u>	<u>73.817.815</u>
Resultados retenidos total	<u>136.375.739</u>	<u>107.210.663</u>

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

---

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

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto	<u>57.975.076</u>	<u>73.817.815</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u><u>57.975.076</u></u>	<u><u>73.817.815</u></u>
Número de acciones	80.000	80.000
Ganancias (pérdidas) básicas por acción	724.688	922.723
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>57.975.076</u>	<u>73.817.815</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos	<u><u>57.975.076</u></u>	<u><u>73.817.815</u></u>
Promedio ponderado de números de acciones, básico	80.000	80.000
Promedio ponderado de número de acciones, diluido	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Ganancias (pérdidas) diluidas por acción en \$	<u><u>724.688</u></u>	<u><u>922.723</u></u>

**f) Dividendos** -Los dividendos pagados durante el presente ejercicio ascienden a M\$28.810.000. Del total 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 celebrado el 22 de noviembre de 2023. El diferencial de M\$7.120.879 corresponde a dividendos definitivos del año 2022 con cargo a resultados acumulados.

**g) Otras reservas** – El detalle de otras reservas al 31 de diciembre 2023 y 2022, es el siguiente:

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Saldo inicial	(919.890)	(573.192)
Derivado (MTM)	59.830	(474.928)
Impuesto diferido por derivado	<u>(16.154)</u>	<u>128.230</u>
Saldo final	<u><u>(876.214)</u></u>	<u><u>(919.890)</u></u>

## 22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los ingresos de actividades ordinarias ascendentes a M\$44.489.118 y M\$ M\$37.793.419 respectivamente, corresponden al cobro por arriendo de las propiedades de inversión, el detalle es el siguiente:

	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Arriendos	50.738.776	42.427.529
Otros servicios	<u>2.773.633</u>	<u>2.061.590</u>
Saldo final	<u>53.512.409</u>	<u>44.489.119</u>

## 23. COSTO DE VENTAS

El detalle del costo de ventas al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
<b>Ingresos por gasto común</b>		
Gastos comunes	4.510.081	3.603.627
Servicios básicos	3.204.597	2.646.712
<b>Egresos</b>		
Costos por gasto común (*)	(7.540.075)	(6.356.267)
Seguros generales	(1.068.939)	(596.541)
Mantenimiento en general	(2.502.573)	(1.027.628)
Contribuciones	<u>(6.883.109)</u>	<u>(4.874.554)</u>
Totales	<u>(10.280.018)</u>	<u>(6.604.651)</u>

(\*) Dentro de esta clasificación, se incluyen las remuneraciones del personal que corresponden a costos directos de la operación.

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

---

**24. INGRESOS FINANCIEROS**

El detalle de otros ingresos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Intereses por depósito a plazo	292.889	527.077
Utilidades por fondos mutuos	<u>1.246.956</u>	<u>1.775.420</u>
Saldo final	<u><u>1.539.845</u></u>	<u><u>2.302.497</u></u>

**25. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

El detalle de los gastos de administración y ventas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Remuneraciones	a) (2.953.825)	(2.110.635)
Asesorías de terceros	b) (1.291.788)	(2.139.723)
Marketing y publicidad	(156.024)	(162.262)
Arriendos oficinas de terceros	(9.906)	(69.904)
Otros	(327.071)	(164.178)
Depreciaciones	(111.894)	(82.838)
Amortizaciones	<u>(389.313)</u>	<u>(240.411)</u>
Total	<u><u>(5.239.821)</u></u>	<u><u>(4.969.951)</u></u>

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

---

Los gastos de administración incluyen entre otros los siguientes gastos:

	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
a) Remuneraciones		
Sueldos administración y ventas	1.800.923	1.156.028
Comisiones	54.850	93.535
Sueldos personal obra	<u>1.098.052</u>	<u>861.072</u>
Total	<u>2.953.825</u>	<u>2.110.635</u>
	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
b) Asesorías a terceros		
Asesoría legal	98.393	75.038
Asesoría administrativa	70.014	21.316
Asesoría tributaria	29.365	130.456
Asesoría comercial	253.574	273.398
Asesorías varias	68.059	116.538
Bono de Gestión	<u>772.383</u>	<u>1.522.977</u>
Total	<u>1.291.788</u>	<u>2.139.723</u>

## 26. COSTOS FINANCIEROS

El detalle de los costos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 2022 es el siguiente:

	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Intereses bancarios	(2.537.674)	(1.449.835)
Intereses financieros leasing	(3.469.586)	(3.241.347)
Impuesto de timbres	(115.846)	(170.239)
Intereses por arriendos	<u>(468.071)</u>	<u>(289.584)</u>
Total	<u>(6.591.177)</u>	<u>(5.151.005)</u>

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

---

**27. RESULTADOS POR UNIDADES DE REAJUSTE**

El detalle de los resultados por unidades de reajuste al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 2022 es el siguiente:

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
<b>Activos</b>		
Intereses diferidos	614.061	1.583.682
Intereses diferidos por derecho de uso	313.027	605.947
Otros activos	<u>495.922</u>	<u>225.244</u>
Saldo final	<u>1.423.010</u>	<u>2.414.873</u>
<b>Pasivos</b>		
Obligaciones en leasing	5.469.189	14.221.813
Obligaciones por arriendos	723.080	658.780
Obligaciones por instituciones financieras	3.919.712	6.578.119
Otros pasivos	<u>307.609</u>	<u>353.527</u>
Saldo final	<u>10.419.590</u>	<u>21.812.239</u>
Efecto neto	<u>(8.996.580)</u>	<u>(19.397.366)</u>

**28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES**

a) **Garantías directas – Constitución de garantías –** Por los arriendos, la Sociedad ha percibido depósitos en garantía que al 31.12.2023 llega a un total de M\$4.645.661, M\$3.732.787 en 2022.

b) **Garantías indirectas –**

- El 31 de mayo de 2023 Bodenor Flexcenter S.A. entregó una boleta en garantía a Inmobiliaria Última Esperanza por un total de UF16.000 para garantizar el fiel cumplimiento del contrato de arriendo del terreno ubicado en Lo Boza 422. La Boleta N°16781924 emitida por el Banco del Estado de Chile tiene vigencia hasta el 31 de mayo de 2024.
- 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.

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

- 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.

- 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 2022**

- Deuda Financiera / Ebitda < 6,5 veces
  - Deuda Financiera Total < 7.000.000 UF
- Durante el ejercicio 2022 se cumplieron ambas condiciones.

**Año 2023**

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

Durante el ejercicio 2023 se cumplieron ambas condiciones.

El detalle de las obligaciones vigentes y sus Covenants al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 2022	35.110,98	177.518.206	245.776.860	68.258.654	Cumple	33.237.766	32.997.355	5,4	6,5	1,1	Cumple
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

**29. 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 sociedad para el año 2023 ha dispuesto de dos expertos externos que son GEA Tasaciones S.A. y Transa S.A.

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

**29.1 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 son las siguientes:

Peritos Externos	Tasa de Descuento promedio aplicadas	Activos / Pasivos
GEA Tasaciones	6,12%	Propiedades de Inversión
Transa	6,38%	

Tasa descuento aplicada por propiedad		
Dirección	GEA Tasaciones	Transa
Boulevard 1313, Pudahuel	5,85%	6,20%
Av El parque 1307, Pudahuel	5,85%	6,20%
Lo Boza 120, Pudahuel	6,11%	6,50%
Lo Boza 441, Pudahuel	6,47%	6,50%
Lo Boza 107, Pudahuel	6,49%	6,50%
Las Esteras 550, Lampa	6,08%	6,50%
Av La Montaña, Lampa	6,43%	6,50%
P.Norte Km19, Colina	6,15%	6,20%
San Bernardino 1997, Pto.Montt	6,21%	6,60%
Marco Polo 9038, Hualpen	6,00%	6,60%
Los Alerces 13959, Pudahuel	5,72%	6,20%
Camino Lo Boza N°422 LT 2 PC	6,04%	6,00%

La administración de la Sociedad ha determinado que las tasaciones más razonables para medir las propiedades de inversión y reconocer en los Estados de Situación Financiera y de Resultados Integrales, correspondería a la tasación menor de ambas valorizaciones.

**29.2 Jerarquía del valor razonable**

Para las mediciones del valor razonable reconocidas en el Estado de situación Financiera y Estado de Resultados Integrales, 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 12. La Tabla siguiente analiza los instrumentos al valor razonable por método de valuación:

Activos/Pasivos	NIVEL 1 MM\$	NIVEL 2 MM\$	NIVEL 3 MM\$	TOTAL MM\$
Propiedades de Inversión	-	-	699.514	699.514

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

**30. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DE LA FECHA DEL BALANCE**

En el período comprendido entre 01 de enero de 2024 y la presentación de estos estados financieros, no han ocurrido hechos significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

**31. MEDIO AMBIENTE**

Bodenor Flexcenter S.A. está implementando un plan en medio ambiente que integre nuevas soluciones comerciales y en la operación sustentable.

**32. APROBACION DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS**

Los presentes estados financieros han sido aprobados por la Alta Gerencia de la Sociedad, siendo autorizado su entrega a los usuarios con fecha 06 de marzo de 2024.

\* \* \* \* \*