

BODENOR FLEXCENTER S.A.

Estados financieros por los años terminados
al 31 de diciembre de 2020 y 2019
e informe del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas y Directores de
Bodenor Flexcenter S.A.

Informe sobre los estados financieros

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 2020 y 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”). 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.

Responsabilidad del auditor

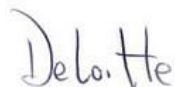
Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros se presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Bodenor Flexcenter S.A., al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").



Febrero 26, 2021
Santiago, Chile



Rolf Lagos F.

BODENOR FLEXCENTER S.A.
Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Contenido:

Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estado de Cambio en el Patrimonio Neto
Estados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

BODENOR FLEXCENTER S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 y 2019.**
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	918.267	15.793.101
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	2.758.909	2.992.578
Otros activos no financieros		316.506	293.542
Activos por impuestos	9	-	-
Total activos corrientes		<u>3.993.682</u>	<u>19.079.221</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión	11	473.893.573	400.120.066
Propiedades plantas y equipos	12	228.447	116.385
Activos intangibles diferentes a la plusvalía		<u>270.096</u>	<u>270.096</u>
Total activos no corrientes		<u>474.392.116</u>	<u>400.506.547</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>478.385.798</u></u>	<u><u>419.585.768</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

	Nota N°	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Otros pasivos financieros	15	39.542.360	14.895.967
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	16	2.655.384	3.414.460
Provisión por beneficios a los empleados	17	140.036	72.600
Pasivos, por impuestos	9	737.077	442.968
		<u>43.074.857</u>	<u>18.825.995</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otros pasivos financieros	15	106.219.144	101.133.209
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	33.721.583	32.839.533
Pasivo por impuestos diferidos	14	93.475.782	74.892.367
Otros pasivos no financieros	18	2.786.797	2.665.169
		<u>236.203.306</u>	<u>211.530.278</u>
Total pasivos no corrientes		<u>236.203.306</u>	<u>211.530.278</u>
Total pasivos		<u>279.278.163</u>	<u>230.356.273</u>
PATRIMONIO:			
Capital pagado	19	55.000.000	55.000.000
Ganancias acumuladas	19	144.107.635	108.248.083
Otras reservas		-	25.981.412
		<u>199.107.635</u>	<u>189.229.495</u>
Patrimonio neto		<u>199.107.635</u>	<u>189.229.495</u>
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		<u>478.385.798</u>	<u>419.585.768</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BODENOR FLEXCENTER S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**
(Cifras en miles de pesos - M\$)

		01.01.2020	01.01.2019
	Nota	31.12.2020	31.12.2019
	N°	M\$	M\$
Estado de resultados			
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	20	31.824.096	31.084.664
Costo de ventas	21	<u>(5.379.980)</u>	<u>(4.973.262)</u>
Margen Bruto		26.444.116	26.111.402
Otros ingresos, por función		157.172	235.015
Gasto de administración	22	(3.033.569)	(2.798.071)
Costos financieros	23	(4.996.279)	(5.656.005)
Resultados por unidades de reajuste		(4.157.581)	(3.595.196)
Utilidad por cambios en el valor justo	11	<u>57.454.032</u>	<u>22.687.056</u>
Ganancia , antes de impuestos		71.867.891	36.984.201
Gasto por impuestos a las ganancias	14	<u>(19.939.751)</u>	<u>(9.888.956)</u>
Ganancia procedente de operaciones continuadas		51.928.140	27.095.245
Ganancia procedente de operaciones discontinuadas		<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado Integral total		<u><u>51.928.140</u></u>	<u><u>27.095.245</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019 (Cifras en miles de pesos - M\$)

		Capital pagado M\$	Otras Reservas M\$	Ganancias (Pérdidas acumuladas) M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01.01.2020	19	55.000.000	25.981.412	108.248.083	189.229.495
Reclasificación otras reservas			(25.981.412)	25.981.412	-
Resultado Ejercicio		-	-	51.928.140	51.928.140
Dividendos provisorios		-	-	(42.050.000)	(42.050.000)
Saldo final al 31.12.2020	19	<u>55.000.000</u>	<u>-</u>	<u>144.107.635</u>	<u>199.107.635</u>
Saldo inicial período actual 01.01.2019	19	55.000.000	25.981.412	91.152.838	172.134.250
Resultado Ejercicio		-	-	27.095.245	27.095.245
Dividendos provisorios		-	-	(10.000.000)	(10.000.000)
Saldo final al 31.12.2019	19	<u>55.000.000</u>	<u>25.981.412</u>	<u>108.248.083</u>	<u>189.229.495</u>

Las notas adjuntas 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 2020 Y 2019, METODO INDIRECTO.

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Ganancia (pérdida)	51.928.140	27.095.245
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)		
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias	19.939.751	9.888.956
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	39.167	27.905
Ajustes por pérdidas (ganancias) de valor razonable Propiedades de Inversión	(57.454.035)	(22.687.056)
Total de ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)	(37.475.117)	(12.770.195)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial	233.669	(313.146)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(2.220.510)	(707.221)
Incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial	(691.640)	1.666.392
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	6.690.141	12.405.609
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	4.011.660	13.051.634
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión:		
Compra de propiedades de inversión	(23.318.982)	(17.595.594)
Ventas de propiedades de inversión	6.999.508	8.269.728
Compra de propiedades plantas y equipos	(143.038)	(1.787)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(16.462.512)	(9.327.653)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación:		
Préstamos de entidades relacionadas, neto	(1.355.833)	(1.183.270)
Préstamos bancarios, Neto	26.528.828	6.332.538
Dividendos pagados	(42.050.000)	(10.000.000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(16.877.005)	(4.850.732)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(14.874.834)	13.198.299
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		
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(14.874.834)	13.198.299
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	15.793.101	2.594.802
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	918.267	15.793.101

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

Bodenor Flex Center S.A. (la "Sociedad"), se constituyó por escritura pública el 25 de abril de 2005, siendo su actividad principal (a) la construcción de toda clase de edificaciones, especialmente bodegas industriales, locales comerciales, conjunto habitacionales, establecimientos y, en general la ejecución de toda clase de obras civiles, en todas sus etapas, por cuenta propia o ajena, y la realización de todos los actos y contratos encaminados a la construcción de tales obras y la explotación de las mismas, incluso bajo la forma de ventas, permuta y otros títulos traslaticios, y (b) efectuar toda clase de inversiones mobiliarias o 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.

- La adquisición del 0,407064131 % de los derechos de la sociedad Bodenor Flexcenter Parque Logístico Ltda., con lo 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 las 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.

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 2020.

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 2020 y 2019, 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 2020.

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 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.

Los estados financieros de la sociedad al 31 de diciembre de 2020 no han sido aprobados por el Directorio de la sociedad.

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 2020 se presentan comparados con los correspondientes al 31 de diciembre 2019.

Los Estados de Resultados Integrales, de Flujos de Efectivo y de Cambios en el Patrimonio Neto muestran los movimientos de los años 2020 y 2019.

- 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:

	31.12.2020	31.12.2019
	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	29.070,33	28.309,74
Dólar estadounidense	710,95	748,74

- 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 (M\$), sin decimales.

- 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 los tasadores independientes. Por representar esta una mejor estimación al contabilizar cualquier distorsión ocurrida en el año.

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 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.

i.2 Impuestos diferidos – En 2020 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 efecto en resultados.
 - b) Activos financieros a valor razonable con efecto en patrimonio.
 - c) Activos financieros a costo amortizado.
 - d) Deudores comerciales, ver letra **m**

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 efecto 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 efecto en otros resultados integrales - 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, y
- Que el importe se ha estimado de forma fiable.

- l. Reconocimiento de ingresos** - La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades que generan ingresos para la entidad. Ingresos por venta de inventarios se reconocen en resultados cuando se han traspasado significativamente riesgos y beneficios al comprador.

Ingresos por intereses y dividendos se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. En todo caso se aplica materialidad. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

- 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).

- 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 financiamiento: 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 Propiedad, 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.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables.

a) Las siguientes Enmiendas a NIIF han sido adoptadas en estos estados financieros.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de junio de 2020.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros.

b) Normas y Enmiendas a NIIF que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

4. GESTIÓN DEL RIESGO

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.

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.

Dada la naturaleza del negocio de la Sociedad, los factores de riesgo a que se enfrenta son acotados y específicos, siendo a su juicio los más relevantes los siguientes:

4.1 Gestión de riesgo financiero

Las actividades de La Sociedad la exponen a diversos riesgos financieros: 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 y riesgos de precio), riesgo crediticio y riesgo de liquidez. 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.

4.1.1 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 su 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 a 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. **Riesgo de vacancia**- Este riesgo se produce cuando en el mercado existe un exceso de oferta y/o una baja demanda por espacios de oficinas. Para mitigar este riesgo, la Sociedad tiene una política de precios muy competitiva, lo cual permite tener mejores opciones para obtener una mayor tasa de ocupación.

4.1.2 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, 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, 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.

4.1.3 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 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.

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.

4.1.4 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.

5. 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.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Cuentas corrientes bancarias	828.239	999.592
Fondos mutuos (a)	<u>90.028</u>	<u>14.793.509</u>
Totales	<u><u>918.267</u></u>	<u><u>15.793.101</u></u>

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:

b)

Institución	Fondo	Cuotas	Valor Cuota	Saldo M\$ 2020
Banco Estado	Fondo inversion	39.390,2380	1.269,8692	50.021
Santander	Money Market Corporativa	35.042,9991	1.141,6149	40.006
			Total	<u><u>90.028</u></u>
				2019
Sura	Renta Corto plazo Chile	2.738.588,1851	1.193,7635	3.269.227
Sura	Renta deposito Chile serie I	429.339,5907	1.171,4985	502.971
Sura	Renta deposito Chile Serie M	5.186.172,5945	1.106,7548	5.739.821
Banco Estado	Fondo solvente serie I	2.754.654,5865	1.257,5332	3.464.070
Santander	Money Market Corporativa	228.303,9250	1.131,1458	258.245
Santander	Money Market Ejecutiva	37.014,2697	1.395,4621	51.651
Chile	Capital Emp A	1.243.944,1258	1.211,8905	1.507.524
			Total	<u><u>14.793.509</u></u>

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 2020. Los pasivos que se originan de actividades de financiamiento son aquellos para los que flujos de efectivo fueron, o flujos de efectivo serán, clasificados en el estado de flujos de efectivo como flujos de efectivo de actividades de financiamiento.

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 1/1/2020 (1)	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujos de efectivo						Saldo al 31/12/2020 (1)
		Provenientes	Utilizados	Total	Adquisición de filiales	Ventas de filiales	Cambios en valor razonable	Diferencias de cambio	Nuevos arrendamientos financieros	Otros cambios (2)	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	116.029.176	41.116.085	(14.587.257)	26.528.828	-	-	-	3.203.500	-	-	145.761.504
Préstamos de empresas relacionadas	32.839.533	1.355.833	(1.355.833)	-	-	-	-	882.050	-	-	33.721.583
Total	148.868.709	42.471.918	(15.943.090)	26.528.828	-	-	-	4.085.550	-	-	179.483.087

(1) Saldo correspondiente a la porción corriente y no corriente

(2) Corresponde al devengamiento de intereses

(3) Agregar cualquier otra información adicional que sea suficiente para que los usuarios de los estados financieros comprendan la información incluida en esta tabla.

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	Corriente	
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Deudores por ventas	2.412.135	2.589.493
Cheques en cartera	59.812	123.855
Boletas en garantía	189.293	152.425
Deudores varios	11.933	13.497
Pagarés	85.736	113.308
Totales	2.758.909	2.992.578

Los valores razonables de los deudores por ventas corresponden a los mismos valores comerciales en 2020 y 2019.

Dado que los servicios prestados corresponden a arriendos facturados por anticipado, con contratos de arriendo de largo plazo al cierre de los estados financieros no existe mora.

8. 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 2020 y 2019 es la siguiente:

Nombre Accionista	Participación	
	2020	2019
	%	%
Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias S.A.	40,00	40,00
Flexcenter S.A.	30,00	30,00
Ases. Inv.Panamericana Norte Ltda.	2,50	2,50
BBS Investment S.A.	2,50	2,50
Bodegas del Norte S.A.	25,00	25,00
Totales	100,00	100,00

b) Saldos y transacciones con entidades relacionadas:

b.1. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Sociedad	Naturaleza de la transacción	31.12.2020	31.12.2019
		M\$	M\$
No corrientes:			
Flexcenter S.A.	Ptamos. EE.RR	10.116.475	9.851.872
Bodegas del Norte S.A.	Ptamos. EE.RR	6.744.317	6.567.906
Fdo.Inversión Privado Rio Blanco	Ptamos. EE.RR	3.372.158	3.283.953
Rentas Inmobiliarias S.A.	Ptamos. EE.RR	13.488.633	13.135.802
Total		33.721.583	32.839.533

- a) Las cuentas corrientes corresponden a préstamos reajustables en UF para el financiamiento de proyectos inmobiliarios, los cuales devengan un interés anual de un 4%.

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

Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Transacciones efectuadas	
			2020	2019
			M\$	M\$
Bodegas del Norte S.A.	Accionista	Cancelación de préstamos	(271.167)	(236.654)
		Pago dividendos	(10.512.500)	(2.500.000)
Rentas S.A.	Accionista	Cancelación de préstamos	(542.333)	(473.308)
		Pago dividendos	(16.820.000)	(4.000.000)
FIP Rio Blanco	Indirecto	Cancelación de préstamos	(135.583)	(118.327)
Flexenter S.A.	Accionista	Cancelación de préstamos	(406.750)	(354.981)
		Pago dividendos	(12.615.000)	(3.000.000)
		Pago servicios y asesorías	(429.601)	(390.097)
Ases e Inv P.Norte	Accionista	Pago dividendos	(1.051.250)	(250.000)
BBS Investment S.A.	Accionista	Pago dividendos	(1.051.250)	(250.000)
		Pago servicios y asesorías	(145.227)	(198.288)
Inmob Menorca Ltda	Indirecto	Arriendo oficinas	(47.057)	(45.693)
Ases e Inv Quiman Ltda	Indirecto	Gestión comercial	(122.039)	(128.082)

Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Efecto en resultados (cargos)/abonos	
			M\$	M\$
			31.12.2020	31.12.2019
Bodegas del Norte S.A..	Accionista	Diferencia de cambio préstamos	(176.721)	(173.232)
		Intereses por préstamos	(270.856)	(262.360)
FIP Rio Blanco	Indirecto	Diferencia de cambio préstamos	(88.360)	(86.616)
		Intereses por préstamos	(135.428)	(131.180)
Rentas S.A.	Accionista	Diferencia de cambio préstamos	(353.452)	(346.464)
		Intereses por préstamos	(541.712)	(524.721)
Flexenter S.A.	Accionista	Diferencia de cambio préstamos	(265.068)	(259.848)
		Intereses por préstamos	(406.204)	(393.540)
		Asesoría administración proyectos	(41.263)	(40.067)
		Honorarios gestión	(388.339)	(350.030)
BBS Investment S.A.	Accionista	Servicio administración y finanzas	(97.975)	(143.257)
		Arriendo oficinas	(24.064)	(23.371)
Inmob Menorca Ltda	Indirecto	Arriendo oficinas	(39.543)	(38.398)
Ases e Inv Quiman Ltda	Indirecto	Gestión comercial	(122.039)	(128.082)
		Honorarios gestión	(549.366)	(430.782)

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 y el Gerente General, de los cuales los Directores no reciben remuneraciones por parte de Bodenor Flexcenter S.A.
- d) **Otras prestaciones** – Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 y 2019, no existen gastos en asesoría del Directorio.
- d.2 Remuneración de los miembros de la alta dirección que no son Directores** - Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen remuneraciones devengadas por este concepto.
- d.3 Cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones** - Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen cuentas por cobrar y pagar entre la Sociedad y sus Directores y Gerencias.
- d.4 Otras transacciones** - Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen otras transacciones entre la Sociedad y sus Directores y Gerencia de la Sociedad.
- d.5 Planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes** - Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes.
- d.6 Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes** - Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen indemnizaciones pagadas entre la Sociedad y sus Directores y Gerencia.
- d.7 Cláusulas de garantía: Directorio y Gerencia de la Compañía** - Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no tiene pactado cláusulas de garantía con sus directores y gerencia.

9. IMPUESTOS CORRIENTES

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

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	619.259	485.405
Impuesto a la renta por pagar	<u>(1.356.336)</u>	<u>(928.373)</u>
Total	<u><u>(737.077)</u></u>	<u><u>(442.968)</u></u>

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Instrumentos financieros por categoría

Las políticas contables relativas a instrumentos financieros se han aplicado a las categorías que se detallan a continuación:

a) Activos financieros al 31 de diciembre de 2020:

	Activos financieros			Total M\$
	a valor razonable con efecto en resultados M\$	a valor razonable con efecto en patrimonio M\$	a costo amortizado M\$	
Corrientes:				
Efectivo y equivalente al efectivo	90.028	-	-	90.028
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	-	-	2.758.909	2.758.909
Otros activo financieros	-	-	-	-
Total	<u>90.028</u>	<u>-</u>	<u>2.758.909</u>	<u>2.848.937</u>

b) Activos financieros al 31 de diciembre de 2019:

	Activos financieros			Total M\$
	a valor razonable con efecto en resultados M\$	a valor razonable con efecto en patrimonio M\$	a costo amortizado M\$	
Corrientes:				
Efectivo y equivalente al efectivo	14.793.509	-	-	14.793.509
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	-	-	2.992.578	2.992.578
Otros activo financieros	-	-	-	-
Total	<u>14.793.509</u>	<u>-</u>	<u>2.992.578</u>	<u>17.786.087</u>

c) Pasivos financieros al 31 de diciembre de 2020:

	Pasivos financieros			
	a valor razonable	a valor razonable		
	con efecto en	con efecto en	a costo	
	resultados	patrimonio	amortizado	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Corrientes:				
Otros pasivos financieros, corrientes	-	-	39.542.360	39.542.360
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	-	-	2.655.384	2.655.384
Otras provisiones, corrientes	-	-	140.036	140.036
No corrientes:				
Otros pasivos financieros, no corrientes	-	-	106.219.144	106.219.144
Cuentas Entidades relacionadas, no corrientes	-	-	33.721.583	33.721.583
Otros pasivos no financieros, no corrientes	-	-	2.786.797	2.786.797
Total	-	-	185.065.304	185.065.304

d) Pasivos financieros al 31 de diciembre de 2019:

	Pasivos financieros			
	a valor razonable	a valor razonable		
	con efecto en	con efecto en	a costo	Total
	resultados	patrimonio	amortizado	
	M\$	M\$	M\$	M\$
Corrientes:				
Otros pasivos financieros, corrientes	-	-	14.895.967	14.895.967
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	-	-	3.414.460	3.414.460
Otras provisiones, corrientes	-	-	72.600	72.600
No corrientes:				
Otros pasivos financieros, no corrientes	-	-	101.133.209	101.133.209
Cuentas Entidades relacionadas, no corrientes	-	-	32.839.533	32.839.533
Otros pasivos no financieros, no corrientes	-	-	2.665.169	2.665.169
Total	-	-	155.020.938	155.020.938

11. 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 2020	71.896.516	328.223.550	400.120.066
Adiciones	10.040.062	13.278.920	23.318.982
Bajas	-	(6.999.508)	(6.999.508)
Ajuste de tasación	-	57.454.033	57.454.033
Total al 31 de diciembre de 2020	<u>81.936.578</u>	<u>391.956.995</u>	<u>473.893.573</u>
Saldo al 01 de enero de 2019	71.896.516	296.210.626	368.107.142
Adiciones	-	17.595.596	17.595.596
Bajas	-	(8.269.728)	(8.269.728)
Ajuste de tasación	-	22.687.056	22.687.056
Total al 31 de diciembre de 2019	<u>71.896.516</u>	<u>328.223.550</u>	<u>400.120.066</u>

La Sociedad reconoce como propiedades de inversión, aquellos inmuebles mantenidos, 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, incluyendo los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan a valor justo a través de tasaciones realizadas por tasadores técnicos externos.

12. PROPIEDADES PLANTAS Y EQUIPOS

El detalle de las propiedades de propiedades plantas y equipos es el siguiente:

	Muebles y útiles M\$	Equipos de producción M\$	Otros M\$	Total M\$
Saldo al 01 de enero de 2020	3.372	112.344	669	116.385
Adiciones	<u>8.192</u>	<u>143.038</u>	<u>-</u>	<u>143.038</u>
Total activo fijo bruto	<u>11.564</u>	<u>255.382</u>	<u>669</u>	<u>267.615</u>
Depreciación acumulada	<u>(1.850)</u>	<u>(36.649)</u>	<u>(669)</u>	<u>(39.168)</u>
Total al 31 de diciembre de 2020	<u><u>9.714</u></u>	<u><u>218.733</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>228.447</u></u>
Saldo al 01 de enero de 2019	7.228	133.367	1.908	142.503
Saldo al 01 de enero de 2019	<u>1.787</u>	<u>1.787</u>		<u>1.787</u>
Total activo fijo bruto	7.228	135.154	1.908	144.290
Depreciación acumulada	<u>(3.856)</u>	<u>(22.810)</u>	<u>(1.239)</u>	<u>(27.905)</u>
Total al 31 de diciembre de 2019	<u><u>3.372</u></u>	<u><u>112.344</u></u>	<u><u>669</u></u>	<u><u>116.385</u></u>

13. ARRENDAMIENTOS

Bodenor Flexcenter S.A. establece contratos de arrendamiento de sus inmuebles clasificados como propiedades de inversión (ver nota 11). 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 2020, se han estimado en los siguientes montos:

Pagos mínimos	al 31.12.2020 M\$
Menos de un año	32.585.220
Entre un año y cinco años	67.440.200
Más de cinco años	12.459.534
Total	112.484.954

14. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Saldos de impuestos diferidos

Los activos por impuestos diferidos se detallan a continuación:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Activos:		
Provisión Vacaciones	<u>37.810</u>	<u>19.602</u>
Total activos por impuestos diferidos	<u>37.810</u>	<u>19.602</u>
Pasivos:		
Tasaciones propiedades de inversión	<u>93.513.592</u>	<u>74.911.969</u>
Total pasivos por impuestos diferidos	<u>93.513.592</u>	<u>74.911.969</u>
Total neto	<u>(93.475.782)</u>	<u>(74.892.367)</u>

b) Impuesto a la renta reconocido en resultados

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias:		
Gasto por impuestos corrientes	<u>1.356.336</u>	<u>928.373</u>
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	<u>1.356.336</u>	<u>928.373</u>
Gasto por impuestos diferidos a las ganancias:		
Diferencias temporarias	18.583.415	8.960.583
Otros gastos por impuestos	<u>-</u>	<u>-</u>
Gasto (ingreso) por impuestos diferidos, neto, total	<u>18.583.415</u>	<u>8.960.583</u>
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	<u>19.939.751</u>	<u>9.888.956</u>

c) Conciliación de la tasa efectiva

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Utilidad financiera antes de impuestos a las ganancias	71.867.891	36.984.201
Impuesto a la renta a la tasa vigente 27,0%.	(19.404.331)	(9.985.734)
Efectos de:		
Diferencias no imponibles	<u>(535.420)</u>	<u>96.778</u>
Impuesto a la renta por tasa efectiva	<u>(19.939.751)</u>	<u>(9.888.956)</u>
	%	%
Tasa Impositiva legal	27,0	27,0
Diferencias permanentes y temporales	<u>0,7</u>	<u>(0,3)</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>27,7</u>	<u>26,7</u>

15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros pasivos financieros es el siguiente:

		31.12.2020	31.12.2019
		M\$	M\$
Corriente:			
Obligaciones Banco Chile	a)	261.633	339.719
Obligaciones Banco Estado	b)	1.749.301	1.683.570
Obligaciones Leasing Banco Chile	c)	2.534.346	2.367.640
Obligaciones Leasing Banco Chile	d)	5.586.910	5.192.961
Obligaciones Leasing Banco Chile	e)	572.352	541.503
Obligaciones Leasing Banco Estado	f)	4.348.950	4.113.465
Obligaciones Leasing Banco Itau	g)	-	45.000
Obligaciones Leasing Banco Chile	h)	646.859	612.109
Obligaciones Leasing Banco Chile	i)	284.845	-
Obligaciones Leasing Banco Chile	j)	159.045	-
Obligaciones Leasing Banco Chile	k)	689.674	-
Obligaciones Banco de Chile	l)	14.471.029	-
Obligaciones Banco Itau	m)	7.237.134	-
Obligaciones Banco Estado	n)	1.000.283	-
Total		<u>39.542.360</u>	<u>14.895.967</u>
No corriente:			
Obligaciones Banco Chile	a)	-	254.790
Obligaciones Banco Estado	b)	20.641.967	20.535.126
Obligaciones Leasing Banco Chile	c)	8.999.566	11.232.219
Obligaciones Leasing Banco Chile	d)	10.856.106	16.012.184
Obligaciones Leasing Banco Chile	e)	4.569.458	5.007.313
Obligaciones Leasing Banco Estado	f)	33.693.076	34.448.252
Obligaciones Leasing Banco Itau	g)	-	6.210.174
Obligaciones Leasing Banco Chile	h)	6.985.943	7.433.151
Obligaciones Leasing Banco Chile	i)	6.655.992	-
Obligaciones Leasing Banco Chile	j)	7.296.297	-
Obligaciones Leasing Banco Chile	k)	6.520.739	-
Total		<u>106.219.144</u>	<u>101.133.209</u>

a) Banco de Chile créditos tomado Operación N° 944917820007106595 vigente desde 16/09/2009 UF 144.000 a pagar en 144 cuotas, al 31 de diciembre de 2020 se han cancelado 135 cuotas de un total de 144, a una tasa de interés de 4,62 % anual.

b) Operación N° 00023391080 con Banco Estado, vigente desde 08/08/2019 por UF 800.000 a pagar en 180 cuotas, al 31 de diciembre de 2020 se han

cancelado 10 cuotas de un total de 180, a una tasa de interés de 1,45 % anual. Con fecha mayo de 2020 y dada la contingencia COVID-19 se optó por postergar el pago de 6 cuotas, retomando el pago normal del préstamo en noviembre de 2020.

- c) La obligación en leasing del Banco de Chile, corresponde al traspaso de la propiedad en leasing de los centros de distribución ubicados en Lo Boza 120 y Lo Boza 441, Pudahuel, a una de interés de 4,54% anual.
- d) La obligación en leasing del Banco de Chile , corresponde al traspaso de la propiedad en leasing del Lote A, incluido los centros de distribución ENEA NAVE 1 , 2 y 3 contenidos en dicho lote, el cual está ubicado en Av.El Parque 1407, Pudahuel, a una tasa de interés de 4,49 % anual.
- e) La obligación en leasing del Banco de Chile, corresponde al traspaso de la propiedad en leasing de los centros de distribución ENEA NAVE 12, Pudahuel, a una de interés de 2,85% anual.
- f) La obligación en leasing del Banco del Estado, corresponde al traspaso de la propiedad en leasing del Lote B, incluido los centros de distribución ENEA NAVE 10 y 11 contenidos en dicho lote, el cual está ubicado en Av.El Parque 1407, Pudahuel, a una tasa de interés de 2,99% anual.
Con fecha 26 de octubre de 2018, se incorporó a este contrato la Nave 13 por un capital de UF250.000, ampliando el plazo del contrato en veintitrés meses, quedando 122 rentas iguales de UF.11.945,07 y las 22 rentas restantes de uf.2.047,36.
Con fecha 28 de agosto de 2019, se incorporó a este contrato la Nave 14 por un capital de UF 350.000, ampliando el plazo del contrato en ciento treinta y cuatro meses, quedando 112 rentas iguales de UF.15.189,64, 9 rentas iguales de UF.5.291,93 y las 13 rentas restantes de uf.2.047,36, a una tasa de interes de 2,81% anual.
- g) Con fecha 24 de septiembre de 2020, este leasing es reemplazado por el indicado en la nota j).
Con fecha 14 de noviembre 2019 se incorpora la obligación en leasing del Banco del Itau, corresponde a la compra de propiedad en leasing del Lote B-2A-1C-1, de la comuna de Pudahuel, el plazo de arrendamiento 144 meses, quedando 24 cuotas iguales de UF 539,00 y 120 cuotas iguales de UF 539,00.
- h) Con fecha 09 de marzo 2019 se incorpora la obligación en leasing del Banco de Chile por un capital de UF 300.000, corresponde a la compra de propiedad en leasing Parque Logístico 5 de Lote B-2A-1C-1, de la comuna de Pudahuel, el plazo de arrendamiento 144 meses, quedando cuotas iguales de UF 2.438,26, a una tasa de interés de 2,74% anual.
- i) Con fecha 18 de junio de 2020 se celebra un contrato leasing con el Banco de Chile por compra terreno Lote B -2 A-1 -C-2-5, ubicado en Av. el Retiro Parque

Los Maitenes, de la comuna de Pudahuel, el plazo de arrendamiento 146 meses, quedando cuotas iguales de UF 1.977,28, a una tasa de interés de 1,76% anual.

- j) Con fecha 24 de septiembre de 2020 se incorpora la obligación en leasing del Banco de Chile por un capital de UF 256.435,77, en reemplazo del leasing banco Itau en letra de g) de esta nota, correspondiente a la compra de propiedad en leasing del Lote B-2A-1C-1, de la comuna de Pudahuel, de la comuna de Pudahuel, el plazo de arrendamiento 145 meses, quedando cuotas iguales de UF 2.040,12, a una tasa de interés de 1,0201% anual.
- k) Con fecha 11 de noviembre de 2020 se incorpora la obligación en leasing del Banco de Chile por un capital de UF 250.000, corresponde a la parque XV, de propiedad Lote B-2 A-1, Av. Boulevard 1313 de la comuna de Pudahuel, el plazo de arrendamiento 121 meses, quedando cuotas iguales de UF 2.170,72, a una tasa de interés de 3,45% anual.
- l) Con fecha 16 de noviembre de 2020 se obtiene en el Banco de Chile un crédito en pesos, con vencimiento al 03 de mayo de 2021, a una tasa de 1,776% anual.
- m) Con fecha 16 de noviembre de 2020 se obtiene en el Banco Itau un crédito en pesos, con vencimiento al 03 de mayo de 2021, a una tasa de 1,7592% anual.
- n) Con fecha 24 de diciembre de 2020 se obtiene en el Banco del Estado un crédito en pesos, con vencimiento al 13 de enero de 2021, a una tasa de 0,05%.

16. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

		31.12.2020	31.12.2019
		M\$	M\$
Corriente:			
Acreedores comerciales	(a)	1.360.460	1.602.743
Otras cuentas por pagar	(b)	1.224.819	1.610.377
Iva débito fiscal		<u>70.105</u>	<u>201.340</u>
Total		<u><u>2.655.384</u></u>	<u><u>3.414.460</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 corresponde a acreedores varios, imposiciones y retenciones.

17. PROVISION POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo por provisión de vacaciones corresponden a M\$140.036 en 2020, M\$72.600 en 2019.

18. OTROS PASIVOS NO FINANCIERO, NO CORRIENTES

Las otras cuentas por pagar no corrientes, corresponden a garantías por los contratos de arriendo por M\$2.786.797 equivalentes a UF 95.863,97 para el ejercicio 2020, M\$2.665.169 equivalentes a UF 94.142,51 para el ejercicio 2019.

19. 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 18 de diciembre de 2018 se aprobó un aumento de capital, a través de la capitalización de partes de las deudas por pagar a los socios reflejadas en las 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.
- 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:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldo inicial	108.248.083	91.152.838
Reclasifica Otras reservas	25.981.412	-
Dividendos	(42.050.000)	(10.000.000)
Utilidad del año	<u>51.928.140</u>	<u>27.095.245</u>
Resultados retenidos total	<u>144.107.635</u>	<u>108.248.083</u>

- 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.

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto	<u>51.928.140</u>	<u>27.095.245</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>51.928.140</u>	<u>27.095.245</u>
Número de acciones	40.000	40.000
Ganancias (pérdidas) básicas por acción	1.298.204	677.381
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>51.928.140</u>	<u>27.095.245</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos	<u>51.928.140</u>	<u>27.095.245</u>
Promedio ponderado de números de acciones, básico	40.000	40.000
Promedio ponderado de número de acciones, diluido	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
Ganancias (pérdidas) diluidas por acción en \$	<u>1.298.204</u>	<u>677.381</u>

- f) **Dividendos** -Los dividendos pagados durante el presente ejercicio ascienden a M\$ 42.050.000 y corresponden a dividendos provisorios con cargo a las utilidades del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020, aprobados en reunión de directorio de fecha 28 de octubre de 2020.

Los dividendos pagados en 2019 se aprobaron definitivos en la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 04 de mayo de 2020.

20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los ingresos de actividades ordinarias ascendentes a M\$31.824.096 y M\$31.084.664 respectivamente, corresponden al cobro por arriendo de las propiedades de inversión, el detalle es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Arriendos	31.054.628	30.415.181
Otros servicios	<u>769.468</u>	<u>669.484</u>
Total	<u>31.824.096</u>	<u>31.084.664</u>

21. COSTO DIRECTO DE VENTAS

El detalle del costo de ventas al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Ingreso por gasto común		
Gastos comunes	2.515.386	2.270.411
Servicios básicos	1.855.540	1.691.532
Egresos		
Costos por gasto común	(4.969.877)	(4.273.189)
Seguros generales	(388.669)	(346.822)
Mantención en general	(604.316)	(1.049.556)
Contribuciones	(3.788.044)	(3.265.638)
Total	(5.379.980)	(4.973.262)

22. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de los gastos de administración y ventas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Remuneraciones	a) (1.224.890)	(1.251.044)
Asesorías de terceros	b) (1.533.128)	(1.311.505)
Marketing y publicidad	(74.884)	(91.430)
Arriendos oficinas de terceros	(63.607)	(61.769)
Otros	(97.892)	(54.418)
Depreciaciones	(39.168)	(27.905)
Total	(3.033.569)	(2.798.071)

Los gastos de administración incluyen entre otros los siguientes gastos:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
a) Remuneraciones		
Sueldos administración y ventas	433.807	196.688
Comisiones	44.588	360.920
Comisiones obra	50.111	-
Sueldos personal obra	<u>696.384</u>	<u>693.436</u>
Total	<u><u>1.224.890</u></u>	<u><u>1.251.044</u></u>
b) Asesorías a terceros		
Asesoría legal	60.458	45.774
Asesoría administrativa	270.360	262.021
Asesoría tributaria	31.550	-
Asesorías varias	74.626	54.250
Bono de Gestión	994.828	827.520
Honorarios Construcción	<u>101.306</u>	<u>121.940</u>
Total	<u><u>1.533.128</u></u>	<u><u>1.311.505</u></u>

23. COSTOS FINANCIEROS

El detalle de los costos financieros 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre 2019 es el siguiente:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Intereses bancarios	(433.915)	(171.348)
Intereses financieros leasing	(3.121.779)	(3.993.954)
Intereses socios	(1.354.200)	(1.311.801)
Impuesto de timbres	<u>(86.385)</u>	<u>(178.902)</u>
Total	<u><u>(4.996.279)</u></u>	<u><u>(5.656.005)</u></u>

24. 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 31.12.2020 llega a un total de M\$2.786.797, M\$2.665.169 en 2019.
- b) **Garantías indirectas** - No existen garantías indirectas a favor de terceros.
- c) **Avales y garantías obtenidas de terceros** – No existen garantías obtenidas de terceros.

25. DETERMINACION DEL VALOR RAZONABLE

Los valores razonables se basan en los valores de mercado, que corresponden al monto estimado a través de 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 2020 ha dispuesto de dos expertos externos que son Realdata S.A. y Transa S.A.

24.1 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
Realdata	6,97%	Propiedades de Inversión
Transa	6,52%	

Tasa descuento aplicada por propiedad		
Dirección	Real Data	Transa
Boulevard 1313, Pudahuel	6,75%	6,20%
Av El parque 1307, Pudahuel	6,75%	6,60%
Lo Boza 120, Pudahuel	7,08%	6,50%
Lo Boza 441, Pudahuel	6,92%	6,50%
Lo Boza 107, Pudahuel	6,92%	6,50%
Las Esteras 550, Lampa	6,75%	6,50%
Av La Montaña, Lampa	7,17%	6,80%
P.Norte Km19, Colina	6,92%	6,00%
San Bernardino 1997, Pto.Mont	7,44%	6,80%
Marco Polo 9038, Hualpen	7,00%	6,80%

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 al promedio simple de ambas valorizaciones.

24.2 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 11. La Tabla siguiente analiza los instrumentos al valor razonable por método de valuación:

Activos/Pasivos	NIVEL M\$	NIVEL 2 M\$	NIVEL 3 M\$	TOTAL M\$
Propiedades de Inversión			473.893.573	473.893.573

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.

26. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DE LA FECHA DEL BALANCE

Con fecha 26 de enero de 2021, se celebra una junta extraordinaria de accionistas, que tiene como objeto pronunciarse acerca de las siguientes materias:

Acordar la distribución de un dividendo eventual;

Acordar el aumento de capital de la Sociedad mediante la emisión de acciones de pago;

Aprobar la modificación de los Artículos Quinto permanente y Primero Transitorio de los estatutos de la Sociedad, con la finalidad de ajustarlos a los acuerdos que adopte la Junta en relación con lo precedentemente indicado; y adoptar las demás medidas que resulten necesarias para implementar los acuerdos de la Junta.

En primer lugar, el Presidente informó a los accionistas que la presente Junta tenía por objeto pronunciarse sobre la distribución de dividendos eventuales con cargo a las utilidades acumuladas de la Sociedad según el balance al 31 de diciembre de 2019, por la suma de 121.484.360.000 Pesos, equivalente a la cantidad de 3.037.109 Pesos por acción.

A continuación, y luego de debatida la proposición del Presidente, la Junta acordó, por unanimidad, aprobar la distribución de dividendos eventuales con cargo a las utilidades acumuladas de la Sociedad según el último balance aprobado, en los términos expuestos por el Presidente, incluyendo la fecha y forma de pago.

En segundo lugar y como consecuencia y de los acuerdos tomados por los accionistas, también se aprobó reemplazar el artículo quinto y primero transitorio de los estatutos sociales, por los siguientes,

"ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO: El capital de la sociedad es la suma de 239.361.240.000 Pesos Moneda Nacional, dividido en 80.000 acciones ordinarias, nominativas, de una misma y única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal, el cual se encuentra suscrito y pagado, y se suscribirá y pagará de la siguiente forma: (i) con la suma de \$55.000.000.000.- de Pesos Moneda Nacional, dividido en 40.000 acciones ordinarias, nominativas, de una misma y única serie, de igual valor y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado con anterioridad a la Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 26 de enero de 2021; y (ii) con la suma de 184.361.240.000 Pesos Moneda Nacional, representativa de 40.000 acciones de pago, ordinarias, nominativas, de una misma y única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal, emitidas con motivo del aumento de capital acordado en la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 26 de enero de 2021, las que deben ser suscritas y pagadas dentro del plazo de tres años contado a partir de la fecha de celebración de la misma, quedando el Directorio ampliamente facultado para determinar los procedimientos para ello. Las acciones que se emitan con cargo a dicho aumento de capital deberán ser pagadas al contado y en dinero".

27. MEDIO AMBIENTE

Bodenor Flexcenter S.A. es una Sociedad Inmobiliaria, por lo cual no realiza gastos ni investigaciones en esta área.

28. APROBACION DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros están pendientes de aprobados por el Directorio de la Sociedad, siendo autorizado su Gerente General para su entrega a los usuarios.

* * * * *