

BODENOR FLEXCENTER S.A.
Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Contenido:
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estado 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 Accionistas y Directores de:
Bodenor Flexcenter S.A.

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 2021 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Sociedad, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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 estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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.

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

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

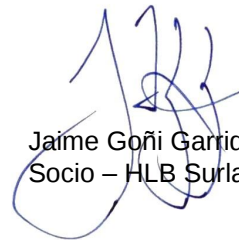
Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Bodenor Flexcenter S.A., al 31 de diciembre de 2021 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Otros asuntos

Los estados financieros de Bodenor Flexcenter S.A. al 31 de diciembre de 2020, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 26 de febrero de 2021.

Santiago, Chile
10 de marzo de 2022



Jaime Goñi Garrido
Socio – HLB Surlatina Chile

BODENOR FLEXCENTER S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 y 2020.**
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	10.962.794	918.267
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	9	2.899.808	2.758.909
Otros activos no financieros corrientes		542.654	316.506
Activos por impuestos corrientes, corrientes	11	<u>624.033</u>	<u>-</u>
Activos corrientes totales		<u>15.029.289</u>	<u>3.993.682</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversión	13	503.156.973	472.896.667
Propiedades, planta y equipo	14	11.729.763	1.225.353
Activos por impuestos diferidos	16	24.796.414	27.145.852
Activos intangibles distintos de la plusvalía		<u>270.096</u>	<u>270.096</u>
Total de activos no corrientes		<u>539.953.246</u>	<u>501.537.968</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u><u>554.982.535</u></u>	<u><u>505.531.650</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BODENOR FLEXCENTER S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 y 2020.**
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros corrientes	17	40.044.256	39.542.360
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	18	2.279.033	2.655.384
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	19	169.900	140.036
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	11	-	737.077
Pasivos corrientes totales		<u>42.493.189</u>	<u>43.074.857</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros no corrientes	17	95.820.331	106.219.144
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	10	-	33.721.583
Pasivo por impuestos diferidos	16	128.109.440	120.621.634
Otros pasivos no financieros, no corrientes	20	<u>3.048.679</u>	<u>2.786.797</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>226.978.450</u>	<u>263.349.158</u>
Total de pasivos		<u>269.471.639</u>	<u>306.424.015</u>
PATRIMONIO			
Capital emitido y pagado	21	239.361.240	55.000.000
Ganancias(pérdidas) acumuladas	21	46.722.848	144.107.635
Otras reservas		<u>(573.192)</u>	<u>-</u>
Patrimonio total		<u>285.510.896</u>	<u>199.107.635</u>
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		<u><u>554.982.535</u></u>	<u><u>505.531.650</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BODENOR FLEXCENTER S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**
(Cifras en miles de pesos - M\$)

		01.01.2021	01.01.2020
	Nota	31.12.2021	31.12.2020
	N°	M\$	M\$
Estado de resultados			
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	22	37.793.419	31.824.096
Costo de ventas	23	<u>(5.499.822)</u>	<u>(5.379.980)</u>
Ganancia Bruta		32.293.597	26.444.116
Otros ingresos		81.395	157.172
Gastos de administración	24	(2.909.074)	(3.033.569)
Costos financieros	25	(3.278.438)	(4.996.279)
Resultados por unidades de reajuste		(7.722.102)	(4.157.581)
Ganancias (pérdidas) que surgen de diferencias entre importes en libros anteriores y el valor razonable de activos financieros reclasificados como medidos al valor razonable	13	26.918.714	57.454.032
		<u> </u>	<u> </u>
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		45.384.092	71.867.891
Gasto por impuestos a las ganancias	16	<u>(11.284.519)</u>	<u>(19.939.751)</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		34.099.573	51.928.140
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
		<u> </u>	<u> </u>
Ganancia (pérdida)		<u><u>34.099.573</u></u>	<u><u>51.928.140</u></u>
Otros resultado integral		-	-
Total otro resultado integral		<u><u>34.099.573</u></u>	<u><u>51.928.140</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

BODENOR FLEXCENTER S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(Cifras en miles de pesos - M\$)**

	Capital emitido y pagado M\$	Otras Reservas M\$	Ganancias (Pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
Patrimonio previamente reportado 01.01.2021	55.000.000	-	144.107.635	199.107.635
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	(573.192)	-	(573.192)
Incremento (disminución) por corrección de errores	-	-	-	-
Patrimonio al comienzo del periodo	55.000.000	(573.192)	144.107.635	198.534.443
Cambios en el Patrimonio				
Resultado Integral				
Ganancia (pérdida)	-	-	34.099.573	34.099.573
Resultado integral	-	-	34.099.573	34.099.573
Emisiones de Patrimonio				
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	184.361.240	-	-	184.361.240
Dividendos provisorios	-	-	(131.484.360)	(131.484.360)
Total incremento (disminución) en el patrimonio	184.361.240	-	(131.484.360)	52.876.880
Patrimonio al final del periodo 31.12.2021	239.361.240	(573.192)	46.722.848	285.510.896

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

	Capital emitido y pagado M\$	Otras Reservas M\$	Ganancias (Pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
Patrimonio previamente reportado 01.01.2020	55.000.000	25.981.412	108.248.083	189.229.495
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por reclasificación	-	(25.981.412)	25.981.412	-
Patrimonio al comienzo del periodo	55.000.000	-	134.229.495	189.229.495
Cambios en el Patrimonio				
Resultado Integral				
Ganancia (pérdida)	-	-	51.928.140	51.928.140
Resultado integral	-	-	186.157.635	241.157.635
Emisiones de Patrimonio				
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-
Dividendos provisorios	-	-	(42.050.000)	(42.050.000)
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	(42.050.000)	(42.050.000)
Patrimonio al final del periodo 31.12.2020	55.000.000	-	144.107.635	199.107.635

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 2021 Y 2020, METODO INDIRECTO.

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Estado de flujos de efectivo	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Ganancia (pérdida)	34.099.573	51.928.140
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)		
Ajuste por la disminución (incremento) de cuentas por cobrar de origen comercial	(140.899)	233.669
Ajuste por la disminución (incremento) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(843.310)	(2.220.510)
Ajuste de Incremento (disminución) de cuentas por pagar de origen comercial	(1.083.564)	(691.640)
Ajuste por Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	1.930.576	2.540.750
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias	11.284.519	19.939.751
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	54.155	39.167
Ajustes por pérdidas (ganancias) de valor razonable Propiedades de Inversión	(26.918.714)	(57.454.032)
Ajustes por pérdidas (ganancias) por resultados por unidades de reajuste	7.722.102	4.157.581
Total de ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)	(7.995.135)	(33.455.264)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) operaciones	26.104.438	18.472.876
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compra de propiedades de inversión	(3.341.592)	(16.891.604)
Importe procedente de ventas de propiedades de inversión	-	6.999.508
Compras de propiedades, planta y equipo	(13.907.027)	(6.578.609)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(17.248.619)	(16.470.705)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	(33.883.470)	(1.355.833)
Préstamos de entidades bancarias (netos)	(17.804.702)	26.528.828
Dividendos pagados	(131.484.360)	(42.050.000)
Importe procedente de la emisión de acciones	184.361.240	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	1.188.708	(16.877.005)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	10.044.527	(14.874.834)
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	10.044.527	(14.874.834)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	918.267	15.793.101
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	10.962.794	918.267

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 incorporeales, muebles o inmuebles, lotearlos, enajenarlos, gravarlos, arrendarlos o explotarlos de cualquier manera, pudiendo celebrar todos los demás contratos y actos útiles y necesarios al objeto indicado. La Sociedad podrá desarrollar estas actividades por cuenta propia o ajena directamente o por medio de otra 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 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 2021.

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 2021 y 2020, 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 2021.

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.

Los estados financieros de la sociedad al 31 de diciembre de 2021 fueron aprobados por el directorio celebrado el 10 de marzo de 2022.

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 2021 se presentan comparados con los correspondientes al 31 de diciembre 2020.

Los Estados de Resultados Integrales, de Flujos de Efectivo y de Cambios en el Patrimonio muestran los movimientos de los años 2021 y 2020.

- 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:

	31.12.2021	31.12.2020
	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	30.991,74	29.070,33
Dólar estadounidense	844,69	710,95

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

A partir de al 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 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 pér-

dida 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 2022 se mantiene el 27%.

i.2 Impuestos diferidos – En 2021 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, y
- 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).

La política de incobrabilidad se basa en que cualquier cuenta comercial que el Directorio detecta como incobrable, es castigada de inmediato, sin perjuicio de las acciones judiciales que puedan o no iniciarse.

- 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.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables.

a) Nuevos pronunciamientos contables con entrada en vigencia durante el período 2021

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
Reforma de la tasa de interés de referencia: fase 2 (Modificación a la NIIF 9, la NIC 39, la NIIF 7, la NIIF 4 y la NIIF 16) Las modificaciones complementan las emitidas en 2020 y se centran en los efectos en los estados financieros cuando una empresa reemplaza la tasa de interés de referencia anterior por una tasa de referencia alternativa como resultado de la reforma. Las modificaciones de esta fase final se refieren a: ✓ Cambios en los flujos de efectivo contractuales: una empresa no tendrá que dar de baja en cuentas o ajustar el valor en libros de los instrumentos financieros para los cambios requeridos por la reforma, sino que actualizará la tasa de interés efectiva para reflejar el cambio a la tasa de referencia alternativa. ✓ Contabilidad de coberturas: una empresa no tendrá que descontinuar su contabilidad de coberturas únicamente porque realice los cambios requeridos por la reforma, si la cobertura cumple con otros criterios de contabilidad de coberturas; y ✓ Divulgaciones: una empresa deberá divulgar información sobre los nuevos riesgos que surjan de la reforma y cómo gestiona la transición a tasas de referencia alternativas.	agosto 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2021.
Modificación NIIF 16 Efecto Covid 19 en rentas de concesiones posteriores al 30 de junio de 2021 La modificación de Norma afectaría los arrendatarios a los que se otorgan reducciones del alquiler como una consecuencia directa de la pandemia covid-19 durante 2021 y a los usuarios de los estados financieros de los arrendatarios.	Marzo de 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de abril de 2021. Se permite su aplicación anticipada

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

b) Nuevos pronunciamientos contables emitidos, aún no vigentes

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
NIIF 17. Contratos de Seguros 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 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 actualizará periódicamente, proporcionando información más útil a los usuarios de los estados financieros.	Mayo de 2017	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada para entidades que utilicen la NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17.

<u>Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28</u> (Ventas o Aportes de activos entre un inversionista y sus Coligadas y Negocios Conjuntos)	Septiembre de 2014	Fecha aplazada en forma indefinida
Las modificaciones abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 (2011), en el tratamiento de la venta o los aportes de bienes entre un inversionista y sus coligadas o negocios conjuntos.		
La principal consecuencia de las modificaciones es que una ganancia o una pérdida completa se reconocen cuando la transacción involucra un negocio (si se encuentra en una afiliada o no). Una ganancia o pérdida parcial se reconoce cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una afiliada.		
<u>Modificaciones a la NIC 1</u> (Clasificación de Pasivos como Corriente y No Corriente)	Enero de 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2022, retrospectivamente de acuerdo a la NIC 8. Se permite su aplicación anticipada
La clasificación de un pasivo no se ve afectada por la probabilidad que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo durante al menos doce meses después del período sobre el cual se informa. Si un pasivo cumple los criterios del párrafo 69 para clasificación como no corriente, se clasifica como no corriente, incluso si la Administración tiene la intención o espera que la entidad liquide el pasivo dentro de doce meses después del período del informe, o incluso si la entidad liquida el pasivo entre el final del período sobre el cual se informa y la fecha en que los estados financieros están autorizados para su emisión. Sin embargo, en cualquiera de esas circunstancias, la entidad puede necesitar revelar información sobre el momento de la liquidación para permitir a los usuarios de sus estados financieros comprender el impacto del pasivo en la posición financiera de la entidad.		
<u>Modificación NIIF 3</u> – referencia al Marco Conceptual	Mayo de 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022
Efectúa modificaciones al nombre del marco conceptual y específicamente en las definiciones de pasivos y activos contingentes, en cuanto a su reconocimiento.		
<u>Modificación NIC 37-</u> Contrato Oneroso, costo de cumplimiento del contrato	Mayo de 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022
El costo del cumplimiento de un contrato comprende los costos que están directamente relacionados con el contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten en: (a) los costos incrementales del cumplimiento del contrato—por ejemplo, mano de obra directa y materiales; y (b) una asignación de otros costos que se relacionen directamente con el cumplimiento de los contratos, por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para una partida de propiedades, planta y equipo usada en el cumplimiento de ese contrato, entre otras.		
<u>Modificación NIC 16</u> – Productos antes del uso previsto	Mayo de 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022
Define como ejemplo de costo directamente atribuible: “costos de probar si el activo funciona correctamente (es decir, evaluar si el rendimiento técnico y físico del activo es tal que es capaz de ser utilizado en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquilar a terceros o para fines administrativos)” Agrega: Los artículos pueden ser producidos al traer un artículo de propiedad, planta y equipo para la ubicación y condiciones necesarias para que sea capaz de operar de la manera prevista por la gerencia (como muestras producidas cuando se prueba si el activo funciona correctamente). Una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos artículos, y el costo de esos artículos, en ganancias o pérdida de acuerdo con las normas aplicables. La entidad mide el costo de esos elementos que aplican los requisitos de medición de la NIC 2.		

<u>Modificación NIIF 17</u> – Contratos de Seguros	julio 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.
La modificación de la NIIF 17, se efectuó para lo siguiente: - Para reducir costos, al simplificar algunos requisitos para reducir los costos de aplicar la NIIF 17 para las empresas, incluidos costos de desarrollo del sistema. - Para que los resultados sean más fáciles de explicar, al revisar algunos requisitos para abordar las preocupaciones de que los resultados de aplicar la NIIF 17 originalmente emitidos son difíciles de explicar en algunas circunstancias, por ejemplo, porque se percibe que causan desajustes contables. - Para facilitar la transición al extender el período disponible para que las compañías se preparen para la primera aplicación de la NIIF 17 y el período para que algunas aseguradoras se preparen para la primera aplicación de la NIIF 9 Instrumentos financieros.		
<u>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes</u> —Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1	julio 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.
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.		
<u>Modifica NIC 8</u> — definición de estimaciones contables	Febrero 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada
Las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros en la cual se relaciona una incertidumbre en su medición. Una política contable puede requerir que las partidas en los estados financieros se midan de una manera que implique incertidumbre en la medición; es decir, la política contable puede requerir que dichas partidas se midan por montos monetarios que no se pueden observar directamente y que en su lugar deben estimarse. En tal caso, una entidad desarrolla una estimación contable para lograr el objetivo establecido por la política contable. El desarrollo de estimaciones contables implica el uso de juicios o suposiciones. La estimación implica juicios basados en la última información confiable disponible.		
<u>Revelación de Políticas Contables</u>	Febrero 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada
Modifica NIC 1 y Practica de IFRS declaración 2		
<u>Modificación a NIC 12</u>		
Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	Mayo 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada
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. Una transacción que no es una combinación de negocios puede dar lugar a la reconocimiento de un activo y un pasivo y, en el momento de la transacción, afectan ni ganancia contable ni ganancia imponible. Por ejemplo, en la fecha de comienzo de un arrendamiento, un arrendatario normalmente reconoce un pasivo por arrendamiento y el monto correspondiente como parte del costo de un activo por derecho de uso. Dependiendo de la ley tributaria aplicable, igual temporal imponible y deducible pueden surgir diferencias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo en tal transacción. No se aplica la exención prevista en los párrafos 15 y 24. a dichas diferencias temporarias y una entidad reconocerá cualquier resultado diferido pasivo y activo tributario.		
La aplicación de estas enmiendas no tendrá efectos significativos en los montos reportados en estos estados financieros.		

4. 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: 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.

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 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 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 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.

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, 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, 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 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.

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.

Efectos de la Pandemia por COVID19, entendiendo como pandemia a una enfermedad epidémica que se extiende a muchos países o que ataca a casi todos los individuos de una localidad o región. Esta situación puede llevar a cierre de zonas, ciudades, países. Corte de cadena de suministros y restricción en la forma de operar de algunos comercios. Lo anterior puede generar los siguientes efectos:

Operacionales: problemas de operación de algunos de nuestros clientes o sobre costos en la operatividad del negocio. Ejemplo de lo anterior son los traslados pagados de nuestros empleados des al no poder hacer uso del transporte público. Los riesgos anteriores están tratados al tener una diversificación de clientes que pueden operar logísticamente con entregas directas al consumidor final gracias al comercio electrónico y ser algunos de ellos de primera necesidad.

Financieros: puede generar en el corto plazo cambios en el costo financiero, volatilidad en las tasas de corto plazo y restricciones mayores de las entidades financieras. Riesgo gestionado al tener la mayor parte de nuestras deudas de largo plazo a tasas fijas.

Macro económico: el desabastecimiento puede generar presiones inflacionarias, las cuales están cubiertas al tener nuestros contratos de arriendo indexados a la inflación.

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. CAMBIOS CONTABLES

A partir de al año 2021 y de acuerdo a lo establecido en reunión de directorio de fecha 27 de octubre de 2021, el criterio utilizado para la valorización de las propiedades de inversión se determina de acuerdo a la menor valorización efectuada por los tasadores independientes. Este cambio en el criterio de valorización no tiene efectos retroactivos en los estados financieros.

7. RECLASIFICACIONES

Para la presentación de los estados financieros comparativos del año 2021 se realizaron cambios que afectaron la presentación de cifras de los estados financieros aprobados para el año 2020. Dentro del rubro Propiedades de Inversión se reclasificaron ciertas partidas que no cumplían con el criterio establecido en la NIC 40 para ser clasificadas como de Propiedades de Inversión, lo que originó una reclasificación para efectos de presentación de las cifras del año 2020 desde Propiedades de Inversión hacia Propiedades, planta y equipos, correspondiente a obras en ejecución por M\$996.906. Esta reclasificación no tienen efectos en los resultados de los estados financieros del año 2020.

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Cuentas corrientes bancarias	839.751	828.239
Fondos mutuos (a)	<u>10.123.043</u>	<u>90.028</u>
Totales	<u><u>10.962.794</u></u>	<u><u>918.267</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:

Institución	Fondo	Cuotas	Valor Cuota	Saldo M\$ 2021
Banco Estado	Fondo conveniencia serie I	7.397.476,2185	1.368,4455	10.123.043
			Total	<u>10.123.043</u>
2020				
Banco Estado	Fondo inversion	39.390,2380	1.269,8692	50.022
Santander	Money Market Corporativa	35.042,9991	1.141,6149	40.006
			Total	<u>90.028</u>

- 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 2021. 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 1/1/2021 (1)	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujos de efectivo						Saldo al 31/12/2021 (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	145.761.504	15.022.219	(32.826.921)	(17.804.702)	-	-	-	7.907.785	-	-	135.864.587
Préstamos de empresas relacionadas	33.721.583	-	(33.883.470)	(33.883.470)	-	-	-	45.634	-	116.253	-
Total	179.483.087	15.022.219	(66.710.391)	(51.688.172)	-	-	-	7.953.419	-	116.253	135.864.587

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

(2) Corresponde al devengamiento de intereses

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	Corriente	
	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Deudores por ventas	2.265.693	2.412.135
Cheques en cartera	123.205	59.812
Boletas en garantía	241.390	189.293
Deudores varios	175.815	11.933
Pagarés	93.705	85.736
Totales	2.899.808	2.758.909

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.

10. 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 2021 y 2020 es la siguiente:

Nombre Accionista	Participación	
	2021	2020
	%	%
Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias S.A.	70,00	40,00
Flexcenter S.A.	15,00	30,00
Ases. Inv.Panamericana Norte Ltda.	1,25	2,50
BBS Investment S.A.	1,25	2,50
Bodegas del Norte S.A.	12,50	25,00
Totales	100,00	100,00

Saldos y transacciones con entidades relacionadas

b.1. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Sociedad	Naturaleza de la transacción	31.12.2021	31.12.2020
		M\$	M\$
No corrientes:			
Flexcenter S.A.	Ptamos. EE.RR	-	10.116.475
Bodegas del Norte S.A.	Ptamos. EE.RR	-	6.744.317
Fdo.Inversión Privado Rio Blanco	Ptamos. EE.RR	-	3.372.158
Rentas Inmobiliarias S.A.	Ptamos. EE.RR	-	13.488.633
Total		-	33.721.583

- 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	
			2021 M\$	2020 M\$
Bodegas del Norte S.A.	Accionista	Cancelación de préstamos	(6.776.694)	(271.167)
		Pago dividendos	(31.558.590)	(10.512.500)
Fdo.Inversión Independencia Rentas Inmob.	Accionista	Cancelación de préstamos	(13.553.388)	(542.333)
		Pago dividendos	(55.593.744)	(16.820.000)
FIP Rio Blanco	Indirecto	Cancelación de préstamos	(3.388.347)	(135.583)
Flexenter S.A.	Accionista	Cancelación de préstamos	(10.165.041)	(406.750)
		Pago dividendos	(37.945.308)	(12.615.000)
		Pago servicios y asesorías	(271.206)	(429.601)
Ases e Inv P.Norte	Accionista	Pago dividendos	(3.193.359)	(1.051.250)
BBS Investment S.A.	Accionista	Pago dividendos	(3.193.359)	(1.051.250)
		Pago servicios y asesorías	(150.698)	(145.227)
Inmob Menorca Ltda	Indirecto	Arriendo oficinas	(24.117)	(47.057)
Ases e Inv Quiman Ltda	Indirecto	Gestion comercial	(116.198)	(122.039)
		Honorarios gestion	(352.920)	(549.336)

Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Efecto en resultados (cargos)/abonos	
			31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Bodegas del Norte S.A..	Accionista	Diferencia de cambio préstamos	(9.127)	(176.721)
		Intereses por préstamos	(23.251)	(270.856)
FIP Rio Blanco	Indirecto	Diferencia de cambio préstamos	(4.563)	(88.360)
		Intereses por préstamos	(11.625)	(135.428)
Fdo.Inversión Independencia Rentas Inmob.	Accionista	Diferencia de cambio préstamos	(18.254)	(353.452)
		Intereses por préstamos	(46.501)	(541.712)
Flexenter S.A.	Accionista	Diferencia de cambio préstamos	(13.690)	(265.068)
		Intereses por préstamos	(34.876)	(406.204)
		Asesoría administración proyectos	(42.819)	(41.263)
		Honorarios gestion	(228.387)	(388.339)
BBS Investment S.A.	Accionista	Servicio administración y finanzas	(101.666)	(97.975)
		Arriendo oficinas	(24.971)	(24.064)
Inmob Menorca Ltda	Indirecto	Arriendo oficinas	(20.266)	(39.543)
Ases e Inv Quiman Ltda	Indirecto	Gestion comercial	(105.889)	(122.039)
		Honorarios gestion	(352.920)	(549.366)

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.

- b) 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.
- c) Otras prestaciones** – Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se han realizado pagos por conceptos distintos de los mencionados a continuación.
- c.1 Gastos en Asesoría del Directorio** – Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen gastos en asesoría del Directorio.
- c.2 Remuneración de los miembros de la alta dirección que no son Directores** - Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen remuneraciones devengadas por este concepto.
- c.3 Cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones** - Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen cuentas por cobrar y pagar entre la Sociedad y sus directores y Gerencias.
- c.4 Otras transacciones** – Para los periodos 2021 y 2020 se realizaron pagos por asesorías a empresas relacionadas a directores de la Sociedad, correspondiendo respectivamente M\$228.387 y M\$388.339 para empresas relacionadas al director Gonzalo Picó Cardone, M\$458.809 y M\$671.405 para empresas relacionadas al director Giancarlo Fantoni Salas.
- c.5 Planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes** - Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes.
- c.6 Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes** - Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen indemnizaciones pagadas entre la Sociedad y sus Directores y Gerencia.
- c.7 Cláusulas de garantía: Directorio y Gerencia de la Compañía** - Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no tiene pactado cláusulas de garantía con sus directores y gerencia.

11. IMPUESTOS CORRIENTES

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

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	1.848.676	619.259
Credito SENCE	10.629	-
Impuesto a la renta por pagar	<u>(1.235.272)</u>	<u>(1.356.336)</u>
Total	<u>624.033</u>	<u>(737.077)</u>

12. 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 2021:

	Activos financieros			Total M\$
	a valor razonable con cambio en resultados	a valor razonable con cambio en otro resultado integral	a costo amortizado	
	M\$	M\$	M\$	
Corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	10.962.794	-	-	10.962.794
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	-	-	2.899.808	2.899.808
Otros activo financieros corrientes	-	-	-	-
Total	<u>10.962.794</u>	<u>-</u>	<u>2.899.808</u>	<u>13.862.602</u>

b) Activos financieros al 31 de diciembre de 2020:

	Activos financieros			Total M\$
	a valor razonable con cambio en resultados	a valor razonable con cambio en otro resultado integral	a costo amortizado	
	M\$	M\$	M\$	
Corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	918.267	-	-	918.267
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	-	-	2.758.909	2.758.909
Otros activo financieros corrientes	-	-	-	-
Total	<u>918.267</u>	<u>-</u>	<u>2.758.909</u>	<u>3.677.176</u>

c) Pasivos financieros al 31 de diciembre de 2021:

	Pasivos financieros			Total M\$
	a valor razonable	a valor razonable	a costo amortizado M\$	
	con cambio en	con cambio en		
	resultados M\$	otro resultado integral M\$		
Corrientes				
Otros pasivos financieros corrientes	-	-	40.143.399	40.143.399
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	2.279.033	2.279.033
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	-	-	169.900	169.900
No corrientes				
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	95.721.188	95.721.188
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros, no corrientes	-	-	3.048.679	3.048.679
Total	-	-	141.362.199	141.362.199

d) Pasivos financieros al 31 de diciembre de 2020:

	Pasivos financieros			
	a valor razonable	a valor razonable		
	con cambio en	con cambio en	a costo	
	resultados	otro resultado integral	amortizado	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Corrientes				
Otros pasivos financieros corrientes	-	-	39.542.360	39.542.360
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	2.655.384	2.655.384
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	-	-	140.036	140.036
No corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	-	-	106.219.144	106.219.144
Cuentas por pagar a 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

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 2021, es el siguiente:

Tipo de contrato	contraparte	Naturaleza del riesgo cubierto	Plazo de vencimiento	Obligaciones		MTM
				Moneda	Monto M\$	
Cross Currency Swap	Banco de Chile	Tipo de cambio y tasa de interés para obligación	05-10-2023	\$	7.268.356	712.444
Cross Currency Swap	Banco Itau	Tipo de cambio y tasa de interés para obligación	22-04-2022	\$	7.484.887	72.751

Con fecha 26 de octubre de 2021 la sociedad suscribió un contrato cross currency swap con Banco Itau para cubrir la totalidad de un crédito de corto plazo. Dicho contrato modifica el pasivo de UF 239.654,32 por un pasivo de M\$ 7.266.830 con una tasa de interés fija de 2,55%. 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.

Con fecha 05 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.

13. 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 2021	81.936.578	390.960.089	472.896.667
Adiciones	-	3.341.592	3.341.592
Ajuste de tasación	-	26.918.714	26.918.714
Total al 31 de diciembre de 2021	<u>81.936.578</u>	<u>421.220.395</u>	<u>503.156.973</u>
Saldo al 01 de enero de 2020	71.896.516	326.654.515	398.551.031
Adiciones	10.040.062	6.851.542	16.891.604
Ajuste de tasación	-	57.454.032	57.454.032
Total al 31 de diciembre de 2020	<u>81.936.578</u>	<u>390.960.089</u>	<u>472.896.667</u>

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 2021:

Dirección	Comuna	Region	Obs.	Valor UF	M\$
Marco Polo N°9038	Hualpen	Del Bio Bio	Tasada	314.875	9.758.524
Bernardino N°1985 - 1997	Puerto Montt	Los Lagos	Tasada	110.313	3.418.792
Presidente Eduardo Frei Montalva N°19001	Colina	Metropolitana	Tasada	452.944	14.037.523
La Montaña N°1660	Lampa	Metropolitana	Tasada	649.519	20.129.724
Las Esteras N°550	Lampa	Metropolitana	Tasada	1.215.373	37.666.524
Lo Boza N°120	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	2.285.257	70.824.091
Lo Boza N°441	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	865.244	26.815.417
Lo Boza N°107	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	693.081	21.479.786
Av. El Parque N°1307	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	4.133.706	128.110.742
Av. Boulevard Poniente N°1313	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	4.910.022	152.170.125
Av. Los Alerces N°13959	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	604.862	18.745.726
Totales				16.235.196	503.156.973

Durante el año 2021 se realizó fusión de los lotes B-2 A-1 C-2-5 y Lote B-2 A-1 C-1, correspondiente a Los Maitenes N°11300 y Av. Boulevard Poniente N°1001, dando origen a un nuevo lote con dirección Av. Los Alerces N°13959.

Detalle de propiedades al 31 de diciembre de 2020:

Dirección	Comuna	Region	Obs.	Valor UF	M\$
Marco Polo N°9038	Hualpen	Del Bio Bio	Tasada	304.860	8.862.366
Bernardino N°1985 - 1997	Puerto Montt	Los Lagos	Tasada	113.399	3.296.546
Presidente Eduardo Frei Montalva N°19001	Colina	Metropolitana	Tasada	471.988	13.720.847
La Montaña N°1660	Lampa	Metropolitana	Tasada	706.729	20.544.831
Las Esteras N°550	Lampa	Metropolitana	Tasada	1.225.054	35.612.724
Lo Boza N°120	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	2.299.083	66.835.102
Lo Boza N°441	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	871.047	25.321.609
Lo Boza N°107	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	683.580	19.871.896
Av. El Parque N°1307	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	4.067.239	118.235.965
Av. Boulevard Poniente N°1313	Pudahuel	Metropolitana	Tasada	4.917.492	142.953.101
Los Maitenes N°11300	Pudahuel	Metropolitana	No tasada	257.031	7.471.978
Av. Boulevard Poniente N°1001	Pudahuel	Metropolitana	No tasada	349.831	10.169.701
Totales				16.267.331	472.896.667

14. PROPIEDADES PLANTAS Y EQUIPOS

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

	Activos en ejecución	Muebles y utiles	Equipos de producción	Otros	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01 de enero de 2021	996.906	9.714	218.733	-	1.225.353
Adiciones	13.609.497	163.748	133.782	-	13.907.027
Reclasifica	(3.341.592)	(6.869)	-	-	(3.348.462)
Total activo fijo bruto	11.264.811	166.593	352.515	-	11.783.918
Depreciación del ejercicio	-	(10.021)	(44.134)	-	(54.155)
Total al 31 de diciembre de 2021	11.264.811	156.572	308.381	-	11.729.763
Saldo al 01 de enero de 2020	1.569.035	3.372	112.344	669	1.685.420
Adiciones	6.427.379	8.192	143.038	-	6.578.609
Reclasifica	(6.999.508)	-	-	-	(6.999.508)
Total activo fijo bruto	996.906	11.564	255.382	669	1.264.521
Depreciación de ejercicio	-	(1.850)	(36.649)	(669)	(39.168)
Total al 31 de diciembre de 2020	996.906	9.714	218.733	-	1.225.353

15. ARRENDAMIENTOS

Bodenor Flexcenter S.A. establece contratos de arrendamiento de sus inmuebles clasificados como propiedades de inversión (ver nota 13). 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 2021, se han estimado en los siguientes montos:

Pagos mínimos	al 31.12.2021 M\$
Menos de un año	37.480.241
Entre un año y cinco años	72.276.505
Más de cinco años	7.906.337
Total	117.663.083

16. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Saldos de impuestos diferidos

Los activos por impuestos diferidos se detallan a continuación:

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Activos:		
Provisión Vacaciones	45.873	37.810
MTM Swaps	212.003	-
Deuda Leasing	<u>24.538.538</u>	<u>27.108.042</u>
Total activos por impuestos diferidos	<u>24.796.414</u>	<u>27.145.852</u>
Pasivos:		
Propiedades de inversión - Propiedad Planta y Equipos	<u>128.109.440</u>	<u>120.621.634</u>
Total pasivos por impuestos diferidos	<u>128.109.440</u>	<u>120.621.634</u>

b) Impuesto a la renta reconocido en resultados

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias:		
Gasto por impuestos corrientes	<u>1.235.272</u>	<u>1.356.336</u>
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	<u>1.235.272</u>	<u>1.356.336</u>
Gasto por impuestos diferidos a las ganancias:		
Diferencias temporarias	10.049.247	18.583.415
Otros gastos por impuestos	<u>-</u>	<u>-</u>
Gasto (ingreso) por impuestos diferidos, neto, total	<u>10.049.247</u>	<u>18.583.415</u>
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	<u>11.284.519</u>	<u>19.939.751</u>

c) Conciliación de la tasa efectiva

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Utilidad financiera antes de impuestos a las ganancias	45.384.092	71.867.891
Impuesto a la renta a la tasa vigente 27,0%.	(12.253.705)	(19.404.331)
Efectos de:		
Diferencias no imponibles	<u>969.186</u>	<u>(535.420)</u>
Impuesto a la renta por tasa efectiva	<u>(11.284.519)</u>	<u>(19.939.751)</u>
	%	%
Tasa Impositiva legal	27,0	27,0
Diferencias permanentes y temporales	<u>(2,1)</u>	<u>0,7</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>24,9</u>	<u>27,7</u>

17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros pasivos financieros es el siguiente:

		31.12.2021	31.12.2020
		M\$	M\$
Corriente:			
Obligaciones Banco Chile	a)	-	261.633
Obligaciones Banco Estado	b)	1.840.499	1.749.301
Obligaciones Leasing Banco Chile	c)	2.815.856	2.534.346
Obligaciones Leasing Banco Chile	d)	5.266.374	5.586.910
Obligaciones Leasing Banco Chile	e)	628.074	572.352
Obligaciones Leasing Banco Estado	f)	4.759.105	4.348.950
Obligaciones Leasing Banco Chile	g)	709.005	646.859
Obligaciones Leasing Banco Chile	h)	1.297.865	284.845
Obligaciones Leasing Banco Chile	i)	-	159.045
Obligaciones Leasing Banco Chile	j)	742.496	689.674
Obligaciones Banco de Chile	k)	14.599.238	14.471.029
Obligaciones Banco Itau	l)	7.385.744	7.237.134
Obligaciones Banco Estado	m)	-	1.000.283
Total		<u>40.044.256</u>	<u>39.542.360</u>
No corriente:			
Obligaciones Banco Chile	a)	-	-
Obligaciones Banco Estado	b)	20.344.046	20.641.967
Obligaciones Leasing Banco Chile	c)	6.757.633	8.999.566
Obligaciones Leasing Banco Chile	d)	6.369.267	10.856.106
Obligaciones Leasing Banco Chile	e)	4.237.873	4.569.458
Obligaciones Leasing Banco Estado	f)	31.171.915	33.693.076
Obligaciones Leasing Banco Chile	g)	6.738.676	6.985.943
Obligaciones Leasing Banco Chile	h)	13.575.919	6.655.992
Obligaciones Leasing Banco Chile	i)	-	7.296.297
Obligaciones Leasing Banco Chile	j)	6.625.002	6.520.739
Total		<u>95.820.331</u>	<u>106.219.144</u>

- a) Banco de Chile créditos tomado Operación N° 944917820007106595 vigente desde 16/09/2009 UF 144.000 a pagar en 144 cuotas, a una tasa de interés de 4,62 % anual.

Con fecha 16 de septiembre de 2021 se cancela la última cuota de este crédito.

- 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 1307, 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 UF 250.000, 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 interés de 2,81% anual.

- g) 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.
- h) 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.

Con fecha 14 de septiembre de 2021 y dado la fusión efectuada de los lotes B-2 A-1 C-2-5 y Lote B-2 A-1 C-1, se realizó la fusión de los contratos leasing que se mantenían vigentes con el Banco de Chile, generando con esta fecha un nuevo contrato que queda de la siguiente forma: a) Una renta de arrendamiento equivalente a dos mil ciento noventa y cinco coma veintisiete Unidades de Fomento, que deberá pagarse el día dieciocho de septiembre de año dos mil veintiuno; b) Ciento treinta rentas de arrendamiento, iguales, mensuales y sucesivas equivalentes a cuatro mil diecisiete coma cuarenta Unidades de Fomento, cada una de ellas, que deberán pagarse a partir del día dieciocho de octubre del año dos mil veintiuno; y, e) Dos rentas de arrendamiento, iguales, mensuales y sucesivas equivalentes a dos mil cuarenta coma doce Unidades de Fomento, cada una de ellas, que deberán pagarse a partir del día dieciocho de agosto del año dos mil treinta y dos.

- i) 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, el plazo de arrendamiento 145 meses, quedando cuotas iguales de UF 2.040,12, a una tasa de interés de 1,0201% anual.

Con fecha 14 de septiembre de 2021, este contrato fue fusionado con el contrato detallado en la letra h) de esta nota.

- j) 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 al 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.
- k) 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.

Con fecha 03 de mayo de 2021 se realiza una prórroga este crédito, a una tasa de 1,74% anual con vencimiento al 02 de mayo de 2022.

- l) Con fecha 26 de octubre de 2021 se cursó un nuevo crédito a una tasa de 5,64% anual, asociado a un forward a UF más 0% de interés.
- m) 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%.

Con fecha 03 de febrero de 2021 se realiza cancelación total de este préstamo.

18. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

		31.12.2021	31.12.2020
		M\$	M\$
Corriente:			
Acreedores comerciales	(a)	1.273.121	1.360.460
Otras cuentas por pagar	(b)	858.679	1.224.819
Iva débito fiscal		<u>147.233</u>	<u>70.105</u>
Total		<u><u>2.279.033</u></u>	<u><u>2.655.384</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.

19. PROVISION POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo por provisión de vacaciones corresponde a M\$169.900 en 2021, M\$140.036 en 2020.

20. OTROS PASIVOS NO FINANCIERO, NO CORRIENTES

Las otras cuentas por pagar no corrientes, corresponden a garantías por los contratos de arriendo por M\$3.048.679 equivalentes a UF 98.370,70 para el ejercicio 2021, M\$2.786.797 equivalentes a UF 95.863,97 para el ejercicio 2020.

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 2018, 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:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Saldo inicial	144.107.635	108.248.083
Reclasifica Otras reservas	-	25.981.412
Dividendos	(131.484.360)	(42.050.000)
Utilidad del año	<u>34.099.573</u>	<u>51.928.140</u>
Resultados retenidos total	<u><u>46.722.848</u></u>	<u><u>144.107.635</u></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.

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto	<u>34.099.573</u>	<u>51.928.140</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u><u>34.099.573</u></u>	<u><u>51.928.140</u></u>
Número de acciones	80.000	40.000
Ganancias (pérdidas) básicas por acción	426.245	1.298.204
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>34.099.573</u>	<u>51.928.140</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos	<u><u>34.099.573</u></u>	<u><u>51.928.140</u></u>
Promedio ponderado de números de acciones, básico	80.000	40.000
Promedio ponderado de número de acciones, diluido	<u>80.000</u>	<u>40.000</u>
Ganancias (pérdidas) diluidas por acción en \$	<u><u>426.245</u></u>	<u><u>1.298.204</u></u>

- f) **Dividendos** -Los dividendos pagados durante el presente ejercicio ascienden a M\$ 131.484.360, de los cuales \$121.484.360 corresponde a dividendos definitivo con cargo a utilidades de ejercicios anteriores y \$10.000.000 corresponden a dividendos provisorios con cargo a las utilidades del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021, aprobados en reunión de directorio de fecha 24 de noviembre de 2021.

Los dividendos pagados durante el año 2020 fueron aprobados en reunión de directorio de fecha 28 de octubre de 2020.

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los ingresos de actividades ordinarias ascendentes a M\$37.793.419 y M\$31.824.096 respectivamente, corresponden al cobro por arriendo de las propiedades de inversión, el detalle es el siguiente:

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Arriendos	37.112.329	31.054.628
Otros servicios	<u>681.090</u>	<u>769.468</u>
Total	<u><u>37.793.419</u></u>	<u><u>31.824.096</u></u>

23. COSTO DIRECTO DE VENTAS

El detalle del costo de ventas al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Ingreso por gasto común		
Gastos comunes	2.763.775	2.515.386
Servicios básicos	2.254.463	1.855.540
Egresos		
Arriendo propiedades	(17.172)	-
Costos por gasto común	(5.178.400)	(4.969.877)
Seguros generales	(531.116)	(388.669)
Mantenición en general	(862.535)	(604.316)
Contribuciones	<u>(3.928.837)</u>	<u>(3.788.044)</u>
Total	<u><u>(5.499.822)</u></u>	<u><u>(5.379.980)</u></u>

24. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de los gastos de administración y ventas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

		31.12.2021	31.12.2020
		M\$	M\$
Remuneraciones	a)	(1.438.957)	(1.224.890)
Asesorías de terceros	b)	(1.169.369)	(1.533.128)
Marketing y publicidad		(98.344)	(74.884)
Arriendos oficinas de terceros		(45.237)	(63.607)
Otros		(103.012)	(97.892)
Depreciaciones		<u>(54.155)</u>	<u>(39.168)</u>
Total		<u><u>(2.909.074)</u></u>	<u><u>(3.033.569)</u></u>

Los gastos de administración incluyen entre otros los siguientes gastos:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
a) Remuneraciones		
Sueldos administración y ventas	715.985	433.807
Comisiones	23.379	44.588
Comisiones obra	-	50.111
Sueldos personal obra	<u>699.593</u>	<u>696.384</u>
Total	<u><u>1.438.957</u></u>	<u><u>1.224.890</u></u>
b) Asesorías a terceros		
Asesoría legal	89.395	60.458
Asesoría administrativa	258.719	270.360
Asesoría tributaria	-	31.550
Asesorías varias	106.660	74.626
Bono de Gestión	714.595	994.828
Honorarios Construcción	<u>-</u>	<u>101.306</u>
Total	<u><u>1.169.369</u></u>	<u><u>1.533.128</u></u>

25. COSTOS FINANCIEROS

El detalle de los costos financieros 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre 2020 es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Intereses bancarios	(759.355)	(433.915)
Intereses financieros leasing	(2.313.365)	(3.121.779)
Intereses socios	(116.253)	(1.354.200)
Impuesto de timbres	<u>(89.465)</u>	<u>(86.385)</u>
Total	<u>(3.278.438)</u>	<u>(4.996.279)</u>

26. 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 31.12.2021 llega a un total de M\$3.048.679, M\$2.786.797 en 2020.
- b) **Garantías indirectas** - No existen garantías indirectas a favor de terceros.
- 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 y Banco del Estado, de los cuales al menos se debe cumplir una de las siguientes condiciones:

Año 2020

- Deuda Financiera / Ebitda < 5
- Deuda Financiera Total < 4.500.000

Estas condiciones no fueron cumplidas, primero por el efecto en el EBITDA del Covid-19 (postergación de rentas) y segundo por nueva deuda tomada en el último trimestre del año 2020, deuda tomada con las mismas entidades financieras con las que sostiene estas restricciones. Las entidades financieras estando en conocimiento de lo anterior flexibilizaron los covenant en el periodo 2021.

Año 2021

- Deuda Financiera / Ebitda < 7,5 veces
- Deuda Financiera Total < 7.000.000 UF

Durante el ejercicio 2021 se cumplieron ambas condiciones.

El detalle de las obligaciones vigentes y sus convenants al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	UF	Deuda (M\$)	Covenant Deuda (M\$)	Holgura	Indicador Deuda	Ebitda (M\$)	Deuda/ Ebitda	Covenant Deuda/ Ebitda	Holgura	Indicador Deuda/ Ebitda
Cierre 2020	29.069	135.864.997	130.812.255	-5.052.742	No cumple	23.449.714	6,2	5	-1,2	No cumple
Cierre 2021	30.997	145.761.504	216.977.110	71.215.606	Cumple	29.438.679	4,6	7,5	2,9	Cumple

M\$: Miles de pesos

27. 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 2021 ha dispuesto de dos expertos externos que son Realdata S.A. y Transa S.A.

27.1 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	6,42%	Propiedades de Inversión
Transa	6,45%	

Tasa descuento aplicada por propiedad		
Dirección	Real Data	Transa
Boulevard 1313, Pudahuel	6,25%	6,00%
Av El parque 1307, Pudahuel	6,20%	6,20%
Lo Boza 120, Pudahuel	6,50%	6,50%
Lo Boza 441, Pudahuel	6,44%	6,50%
Lo Boza 107, Pudahuel	6,44%	6,50%
Las Esteras 550, Lampa	6,31%	6,50%
Av La Montaña, Lampa	6,44%	6,50%
P.Norte Km19, Colina	6,38%	6,20%
San Bernardino 1997, Pto.Mont	6,79%	6,80%
Marco Polo 9038, Hualpen	6,45%	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 a la tasación menor de ambas valorizaciones.

27.2 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 13. La Tabla siguiente analiza los instrumentos al valor razonable por método de valuación:

Activos/Pasivos	NIVEL 1 M\$	NIVEL 2 M\$	NIVEL 3 M\$	TOTAL M\$
Propiedades de Inversión			503.156.973	503.156.973

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.

28. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DE LA FECHA DEL BALANCE

Con fecha 04 de febrero 2022 se realizó una operación de arrendamiento con opción de compra, con el Banco de Chile. Por un monto total de 570.000 UF a doce años plazo.

En el período comprendido entre 01 de enero de 2022 y la presentación de estos estados financieros, no se han ocurrido otros hechos significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

29. MEDIO AMBIENTE

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

30. 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.

* * * * *