

BODENOR FLEXCENTER S.A.
Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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 Presidente, Directores y Accionistas 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 2022 y 2021 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración 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 nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

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 2022 y 2021 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Santiago, Chile
14 de marzo de 2023



Jaime Goñi Garrido
Socio

BODENOR FLEXCENTER S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021.**
(Cifras en miles de pesos chileno - M\$)

	Nota N°	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	7	24.555.616	10.962.794
Otros activos no financieros corrientes		165.319	542.654
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	8	6.646.132	2.899.808
Activos por impuestos corrientes, corrientes	10	-	624.033
Activos corrientes totales		<u>31.367.067</u>	<u>15.029.289</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos intangibles distintos de la plusvalía		270.096	270.096
Propiedades, planta y equipo	13	6.771.721	11.729.763
Propiedad de inversión	12	624.820.253	503.156.973
Activos por derecho de uso	20	7.447.251	-
Activos por impuestos diferidos	15	<u>31.404.646</u>	<u>24.796.414</u>
Total de activos no corrientes		<u>670.713.967</u>	<u>539.953.246</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u><u>702.081.034</u></u>	<u><u>554.982.535</u></u>

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

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021.
(Cifras en miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota N°	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros corrientes	16	20.376.893	40.044.256
Pasivos por arrendamientos corrientes	20	172.262	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	7.671.737	2.279.033
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	10	119.384	-
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	18	<u>177.766</u>	<u>169.900</u>
Pasivos corrientes totales		<u>28.518.042</u>	<u>42.493.189</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros no corrientes	16	157.141.313	95.820.331
Pasivos por arrendamientos no corrientes	20	7.394.418	-
Pasivo por impuestos diferidos	15	159.642.461	128.109.440
Otros pasivos no financieros no corrientes	19	<u>3.732.787</u>	<u>3.048.679</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>327.910.979</u>	<u>226.978.450</u>
Total de pasivos		<u>356.429.021</u>	<u>269.471.639</u>
PATRIMONIO			
Capital emitido y pagado	21	239.361.240	239.361.240
Ganancias(pérdidas) acumuladas	21	107.210.663	46.722.848
Otras reservas	21	<u>(919.890)</u>	<u>(573.192)</u>
Patrimonio total		<u>345.652.013</u>	<u>285.510.896</u>
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		<u>702.081.034</u>	<u>554.982.535</u>

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

BODENOR FLEXCENTER S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

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

Estado de resultados			
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	22	44.489.119	37.793.419
Costo de ventas	23	(6.604.651)	(5.499.822)
Ganancia Bruta		37.884.468	32.293.597
Otros gastos		(79.348)	(45.915)
Gastos de administración	25	(4.969.951)	(2.909.074)
Ingresos financieros	24	2.302.497	127.310
Costos financieros	26	(5.151.005)	(3.278.438)
Resultados por unidades de reajuste	27	(19.397.366)	(7.722.102)
Ganancias (pérdidas) que surgen de diferencias entre importes en libros anteriores y el valor razonable de activos financieros reclasificados como medidos al valor razonable	12	90.394.417	26.918.714
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		100.983.712	45.384.092
Gasto por impuestos a las ganancias	15	(27.165.897)	(11.284.519)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		73.817.815	34.099.573
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida)		73.817.815	34.099.573
Otros resultado integral			-
Ganancias (pérdidas) procedente de operaciones discontinuadas		(474.928)	(785.195)
Ganancias (pérdidas) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos		(474.928)	(785.195)
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujos de efectivo de otro resultado integral		128.231	212.003
Otro resultado integral		(346.697)	(573.192)
Total otro resultado integral		73.471.118	33.526.381

Las notas adjuntas N°1 a la 32 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 2022 Y 2021
(Cifras en miles de pesos chilenos - M\$)**

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

Las notas adjuntas N°1 a la 32 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 2022 Y 2021
(Cifras en miles de pesos chilenos - M\$)**

	Capital emitido y pagado M\$	Otras Reservas M\$	Ganancias (Pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
Patrimonio previamente reportado 01.01.2021	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 N°1 a la 32 forman parte integral de estos estados financieros.

BODENOR FLEXCENTER S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021, METODO INDIRECTO. (Cifras en miles de pesos chilenos - M\$)

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Estado de flujos de efectivo	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Ganancia (pérdida)	73.817.815	34.099.573
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)		
Ajuste por la disminución (incremento) de cuentas por cobrar de origen comercial	(3.746.324)	(140.899)
Ajuste por la disminución (incremento) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	32.040.529	(843.310)
Ajuste de Incremento (disminución) de cuentas por pagar de origen comercial	5.220.908	(1.083.564)
Ajuste por Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	2.387.903	1.930.576
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias	27.165.897	11.284.519
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	323.249	54.155
Ajustes por pérdidas (ganancias) de valor razonable Propiedades de Inversión	(90.394.417)	(26.918.714)
Ajustes por pérdidas (ganancias) por resultados por unidades de reajuste	19.397.365	7.722.102
Total de ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)	(7.604.890)	(7.995.135)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) operaciones	66.212.925	26.104.438
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compra de propiedades de inversión	(31.268.863)	(3.341.592)
Importe procedente de ventas de propiedades de inversión	-	-
Compras de propiedades, planta y equipo	(25.977.091)	(13.907.027)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(57.245.954)	(17.248.619)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	-	(33.883.470)
Préstamos de entidades bancarias (netos)	17.955.851	(17.804.702)
Dividendos pagados	(13.330.000)	(131.484.360)
Importe procedente de la emisión de acciones	-	184.361.240
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	4.625.851	1.188.708
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	13.592.822	10.044.527
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	13.592.822	10.044.527
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	10.962.794	918.267
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	24.555.616	10.962.794

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

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD.....	1
2. RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	2
3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO.....	13
4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES.....	17
5. CAMBIOS CONTABLES.....	17
6. RECLASIFICACIONES.....	17
7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES EFECTIVO.....	18
8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	19
9. INFORMACION SOBRE PARTES RELACIONADAS.....	20
10. IMPUESTOS CORRIENTES.....	23
11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	23
12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	25
13. PROPIEDADES PLANTAS Y EQUIPOS.....	27
14. ARRENDAMIENTOS.....	28
15. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS.....	28
16. OTROS PASIVOS FINANCIEROS.....	30
17. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	32
18. PROVISION POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.....	33
19. OTROS PASIVOS NO FINANCIERO, NO CORRIENTES.....	33
20. DERECHOS DE USO Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTO.....	33
21. INFORMACION A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO.....	34
22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.....	36
23. COSTO DE VENTAS.....	36
24. INGRESOS FINANCIEROS.....	36
25. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.....	37
26. COSTOS FINANCIEROS.....	38
27. RESULTADOS POR UNIDADES DE REAJUSTE.....	38
28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES.....	38
29. DETERMINACION DEL VALOR RAZONABLE.....	39
30. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DE LA FECHA DEL BALANCE.....	41
31. MEDIO AMBIENTE.....	41
32. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS.....	41

1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

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

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

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

En junta de accionistas celebrada el 23 de diciembre de 2018 se aprobó un aumento de capital, a través de la capitalización de partes de las deudas por pagar a los socios reflejadas en la cuenta corriente mercantil, aumento equivalente a M\$41.287.399, quedando al 31 de diciembre de 2018, un capital suscrito y pagado ascendente a M\$55.000.000 y representado por 40.000 acciones de una serie, sin valor nominal.

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

2. RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere NIC 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2022.

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 2022 y 2021, 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 2022.

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

La preparación de los presentes estados financieros, conforme a las NIIF, exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la Administración de la Sociedad que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables. En nota N° 5 sobre “Estimación y juicios contables” se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las estimaciones son significativas para las cuentas reveladas.

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

Los estados financieros de la sociedad al 31 de diciembre de 2022 fueron aprobados por el directorio celebrado el 14 de marzo de 2023.

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 2022 se presentan comparados con los correspondientes al 31 de diciembre 2021.

Los Estados de Resultados Integrales, de Flujos de Efectivo y de Cambios en el Patrimonio muestran los movimientos de los años 2022 y 2021.

- 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:

	31.12.2022	31.12.2021
	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	35.110,98	30.991,74
Dólar estadounidense	855,86	844,69

- 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.

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

- 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 pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

i. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

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

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

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

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

i.2 Impuestos diferidos – En 2022 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

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.

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

- r. Medio ambiente** - En el caso de existir pasivos ambientales se registran sobre la base de la interpretación actual de leyes y reglamentos ambientales, siempre que sea probable que una obligación actual surja y el importe de dicha obligación se pueda calcular de forma fiable.
- s. Arrendamientos** - Los arrendamientos financieros, que transfieren a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de la partida arrendada, son capitalizados al comienzo del contrato al valor justo del bien o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos de arriendo. Los activos en arrendamiento financiero son depreciados en la vida útil económica estimada del activo o el plazo de vigencia del contrato si este fuera menor y si no existe una certeza razonable que la Compañía obtendrá la propiedad al final de la vigencia del leasing y presentadas en el rubro Propiedades, planta y equipo del estado de situación financiera.

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

s.1 La Sociedad como arrendatario

- **Contratos de Arrendamiento y Determinación del Plazo** - La Sociedad ha aplicado el juicio para determinar el plazo del arrendamiento para los contratos de arrendamiento considerando los plazos establecidos de cada contrato y la opción de renovación que ellos tienen. La evaluación fue realizada en base de la mejor estimación a la fecha sobre la necesidad de uso de cada uno de ellos, considerando las condiciones operativas del activo subyacente. La estimación de ejercer tales opciones tiene un impacto en el plazo del arrendamiento, lo que afecta el pasivo del arrendamiento y el activo de derecho de uso reconocido. La Administración considera que los plazos de contratos asignados son razonables a la fecha de emisión de presentes estados financieros.
- **Pasivos por Arrendamientos Basados en NIIF 16** - La Sociedad como arrendatario registra un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento operativo la obligación de pago valorizada a la fecha de inicio del contrato o adopción por primera vez, correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso.

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

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

Los contratos por arrendamientos donde la sociedad actúa como arrendador, corresponden principalmente al arriendo de un terreno ubicado en Av. Lo Boza 422. Cada pago de arrendamiento se reconoce en el pasivo y costo financiero, cargando posteriormente los intereses sobre base compuesta al resultado del ejercicio durante el periodo de arrendamiento.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los pagos.

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

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos.

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

2.2 Nuevos pronunciamientos contables.

a) Nuevos pronunciamientos contables con entrada en vigor durante el período 2022

Modificaciones a la NIC 1 (Clasificación de Pasivos como Corriente y No Corriente)	Enero de 2020	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.		
Modificación NIIF 3 – referencia al Marco Conceptual Efectúa modificaciones al nombre del marco conceptual y específicamente en las definiciones de pasivos y activos contingentes, en cuanto a su reconocimiento.	Mayo de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022.
Modificación NIC 37- Contrato Oneroso, costo de cumplimiento del contrato 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.	Mayo de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022.
Modificación NIC 16 – Productos antes del uso previsto 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.	Mayo de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022.

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

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

b) Nuevos pronunciamientos contables emitidos, aún no vigentes

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<u>NIIF 17, Contratos de Seguros</u> 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>Modificación NIIF 17 – Contratos de Seguros</u> 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.	julio 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.
<u>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes—</u> Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1 El tema de fondo está relacionado con las condiciones que deben ser consideradas para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. La modificación apunta a precisar las condiciones estipuladas en la norma original.	julio 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.
<u>Modifica NIC 8 – definición de estimaciones contables</u> 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.	Febrero 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada.

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

Revelación de Políticas Contables

Modifica NIC 1 y Practica de IFRS declaración 2.

Febrero
2021

Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.

Modificación a NIC 12

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 al 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.

3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

3.1.1 Riesgos de mercado

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

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

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

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

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

3.1.2 Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

3.1.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

3.1.4 Riesgo Operacional

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

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

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

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

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.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

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

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

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

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

5. CAMBIOS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2022, no se han efectuado cambios en los criterios contables, en comparación con el periodo anterior.

6. RECLASIFICACIONES

En el periodo 2022 no se han realizado reclasificaciones a los saldos del ejercicio anterior.

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

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Cuentas corrientes bancarias	2.217.946	839.751
Fondos mutuos (a)	15.904.152	10.123.043
Depositos a plazo	6.433.518	-
Totales	24.555.616	10.962.794

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

Fondos Mutuos

Institución	Fondo	Cuotas	Valor Cuota	Saldo M\$
				2022
Banco Santander	Money Market	18.547,2295	1.243,4965	23.063
Banco de Chile	Capital Empresarial Serie P	27.245,4960	1.160,5295	31.619
Banco de Chile	Capital Financiero Serie P	2.468.471,8837	1.135,646	2.803.309
Banco de Estado	FUBNS-070223	107.963,1600	34.892,7542	3.767.132
Banco de Estado	FUITA-230223	100.000,0000	34.806,7700	3.480.677
Banco de Estado	FUSTD-130323	164.458,1500	34.709,7483	5.708.301
Banco Itau	Fondo mutuo Itau Select	45.797,5576	1.966,2732	90.051
			Total	15.904.152
				2021 M\$
Banco Estado	Fondo conveniencia serie I	7.397.476,2185	1.368,4455	10.123.043
			Total	10.123.043

Depósitos a Plazo

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

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

- b) La siguiente tabla detalla los cambios en los pasivos que se originan de actividades de financiamiento de la Sociedad, incluyendo aquellos cambios que representan flujos de efectivo y cambios que no representan flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2022. 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 31/12/2022 (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\$	
Préstamos bancarios	135.864.587	63.047.895	(45.092.044)	17.955.851	-	-	-	23.697.768	-	-	177.518.206
Total	135.864.587	63.047.895	(45.092.044)	17.955.851	-	-	-	23.697.768	-	-	177.518.206

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

(2) Corresponde al devengamiento de intereses

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	Corriente	
	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Deudores por ventas	4.535.732	2.265.693
Cheques en cartera	-	123.205
Boletas en garantía	496.104	241.390
Deudores varios	1.443.339	175.815
Pagarés	170.957	93.705
Totales	6.646.132	2.899.808

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.

9. INFORMACION SOBRE PARTES RELACIONADAS

Las principales operaciones con partes relacionadas son:

- a) Accionistas** - La distribución de los Accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Nombre Accionista	Participación	
	2022	2021
	%	%
Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias S.A.	70,00	70,00
Nueva Inversiones Santiago SPA (ex Flexcenter S.A.)	15,00	15,00
Ases. Inv.Panamericana Norte Ltda.	1,25	1,25
BBS Investment S.A.	1,25	1,25
Bodegas del Norte S.A.	12,50	12,50
Totales	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

Con fecha 21 de noviembre de 2022, ante el notario Juan Carlos San Martin Urrejola titular de la Cuadragésima Tercera Notaria de Santiago, se reduce a escritura pública Acta de la Junta Extraordinaria de accionistas de FLEX CENTER S.A., donde se aprobó la Fusión por incorporación de Flex Center S.A. (la "Sociedad Absorbente") con Inversiones Santiago S.A. (la "Sociedad Absorbida") por incorporación de esta última a la primera, absorbiendo la primera a esta última.

Además de aprobó la transformación de la sociedad Flex Center .SA. mediante cambio de especie o tipo social conforme a las disposiciones legales vigentes, en una sociedad por acciones, modificando al mismo tiempo su nombre o razón social, la que paso a denominarse Nueva Inversiones Santiago SpA.

b) Saldos y transacciones con entidades relacionas

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no hay ninguna cuenta por cobrar o pagar a entidades relacionadas.

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

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

Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Transacciones efectuadas	
			2022 M\$	2021 M\$
Bodegas del Norte S.A.	Accionista	Cancelación de préstamos	-	(6.776.694)
		Pago dividendos	(1.666.250)	(31.558.590)
Fdo.Inversión Independencia Rentas Inmob.	Accionista	Cancelación de préstamos	-	(13.553.388)
		Pago dividendos	(9.331.000)	(55.593.744)
FIP Rio Blanco	Indirecto	Cancelación de préstamos	-	(3.388.347)
Nueva Inversiones Santiago SPA (ex Flexcenter S.A.)	Accionista	Cancelación de préstamos	-	(10.165.041)
		Pago dividendos	(1.999.500)	(37.945.308)
		Pago servicios y asesorías	(607.944)	(271.206)
Ases e Inv P.Norte	Accionista	Pago dividendos	(166.625)	(3.193.359)
BBS Investment S.A.	Accionista	Pago dividendos	(166.625)	(3.193.359)
		Pago servicios y asesorías	(166.645)	(150.698)
Inmob Menorca Ltda	Indirecto	Arriendo oficinas	-	(24.117)
Ases e Inv Quiman Ltda	Indirecto	Gestion comercial	(94.679)	(116.198)
		Honorarios gestion	(886.236)	(352.920)

Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Efecto en resultados (cargos)/abonos	
			31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Bodegas del Norte S.A..	Accionista	Diferencia de cambio préstamos	-	(9.127)
		Intereses por préstamos	-	(23.251)
FIP Rio Blanco	Indirecto	Diferencia de cambio préstamos	-	(4.563)
		Intereses por préstamos	-	(11.625)
Fdo.Inversión Independencia Rentas Inmob.	Accionista	Diferencia de cambio préstamos	-	(18.254)
		Intereses por préstamos	-	(46.501)
Nueva Inversiones Santiago SPA (ex Flexcenter S.A.)	Accionista	Diferencia de cambio préstamos	-	(13.690)
		Intereses por préstamos	-	(34.876)
		Asesoría administración proyectos	(47.362)	(42.819)
		Honorarios gestion	(560.582)	(228.387)
BBS Investment S.A.	Accionista	Servicio administración y finanzas	(112.425)	(101.666)
		Arriendo oficinas	(27.613)	(24.971)
Inmob Menorca Ltda	Indirecto	Arriendo oficinas	-	(20.266)
Ases e Inv Quiman Ltda	Indirecto	Gestion comercial	(94.679)	(105.889)
		Honorarios gestion	(886.236)	(352.920)

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.

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

- c) **Personal clave de la administración** – Personal clave se define como aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, ya sea directa o indirectamente, incluyendo cualquier miembro (sea o no ejecutivo) del consejo de administración u órgano de gobierno equivalente de la entidad. La Sociedad ha determinado que el personal clave de la administración lo componen los directores y el Gerente General, de los cuales los directores no reciben remuneraciones por parte de Bodenor Flexcenter S.A.
- d) **Otras prestaciones** – Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se han realizado pagos por conceptos distintos de los mencionados a continuación.
 - d.1 **Gastos en Asesoría del Directorio** – Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen gastos en asesoría del Directorio.
 - d.2 **Remuneración de los miembros de la alta dirección que no son Directores** Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen remuneraciones devengadas por este concepto.
 - d.3 **Cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones** - Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen cuentas por cobrar y pagar entre la Sociedad y sus directores y Gerencias.
 - d.4 **Otras transacciones** – Para los periodos 2022 y 2021 se realizaron pagos por asesorías a empresas relacionadas a directores de la Sociedad, correspondiendo en cada periodo M\$560.582 y M\$228.387 para empresas relacionadas al director Gonzalo Picó Cardone, M\$980.915 y M\$458.809 para empresas relacionadas al director Giancarlo Fantoni Salas.
 - d.5 **Planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes** - Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes.
 - d.6 **Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes** - Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen indemnizaciones pagadas entre la Sociedad y sus Directores y Gerencia.
 - d.7 **Cláusulas de garantía: Directorio y Gerencia de la Compañía** - Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no tiene pactado cláusulas de garantía con sus directores y gerencia.

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

10. IMPUESTOS CORRIENTES

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

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	1.993.493	1.848.676
Credito SENCE	-	10.629
Impuesto a la renta por pagar	<u>(2.112.877)</u>	<u>(1.235.272)</u>
Total	<u><u>(119.384)</u></u>	<u><u>624.033</u></u>

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Activos financieros al 31 de diciembre de 2022:

	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	24.555.616	-	-	24.555.616
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	-	-	6.646.132	6.646.132
Otros activo financieros corrientes	-	-	-	-
Total	<u>24.555.616</u>	<u>-</u>	<u>6.646.132</u>	<u>31.201.748</u>
No Corrientes				
Activos por derecho de uso	-	-	7.447.251	7.447.251
Total	<u>0</u>	<u>-</u>	<u>7.447.251</u>	<u>7.447.251</u>

b) 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>

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

c) Pasivos financieros al 31 de diciembre de 2022:

	resultados	otro resultado integral	amortizado	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Corrientes				
Otros pasivos financieros corrientes	-	-	20.376.893	20.376.893
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	7.671.737	7.671.737
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	-	-	177.766	177.766
Pasivos por arrendamientos, corrientes	-	-	172.262	172.262
No corrientes				
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	157.141.313	157.141.313
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	-
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	-	-	7.394.418	7.394.418
Otros pasivos no financieros, no corrientes	-	-	3.732.787	3.732.787
Total	-	-	196.667.176	196.667.176

d) Pasivos financieros al 31 de diciembre de 2021:

	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	-	-	40.044.256	40.044.256
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	-	-	95.820.331	95.820.331
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

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

Bodenor Flexcenter S.A., previa evaluación de la Administración, ha contratado coberturas mediante instrumentos financieros derivados para disminuir riesgos de tipo de cambio y tasa de interés. Estas coberturas se realizan conforme a las normas IFRS, son documentadas y son testeadas para medir su efectividad. El detalle de los instrumentos de cobertura de flujo de caja al 31 de diciembre de 2022, 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 la obligación	05-12-2030	\$	7.198.764	1.260.123

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 M\$7.216.618 por un pasivo de UF 250.000 con una tasa de interés fija de 3,45%. Si el valor razonable de este contrato resulta un monto a favor de la sociedad, se presenta en otros activos financieros no corrientes. Si por el contrario dicho monto resulta un monto en contra de la sociedad, se presenta en otros pasivos financieros no corrientes. Este instrumento se trata bajo contabilidad de cobertura.

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El detalle de las propiedades de inversión es el siguiente:

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

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

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

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

Detalle de propiedades al 31 de diciembre de 2022:

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

Detalle de propiedades al 31 de diciembre de 2021:

Dirección	Comuna	Región	Obs.	Valor UF	M\$
Marco Polo N°9038	Hualpén	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.

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

Obligación en leasing del Banco de Chile, fusionado con fecha 08 de junio de 2022, a pagar en 140 cuotas, con vencimiento final el 18 de enero de 2034, a una tasa de interés del 3,0486% anual. Correspondiente al traspaso de la propiedad en leasing de los centros de distribución Enea Fase 3, Pudahuel. Al 31 de diciembre de 2022 se han cancelado 7 cuotas de un total 140 cuotas.

Obligación en leasing del Banco de Chile, vigente desde el 26 de diciembre de 2022, a pagar en 145 cuotas, con vencimiento final el 18 de enero de 2035, a una tasa de interés del 3,986% anual. Correspondiente al traspaso de la propiedad en leasing del centro de distribución Los Aleces C, Pudahuel.

13. PROPIEDADES PLANTAS Y EQUIPOS

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

	Activos en ejecución	Muebles y útiles	Equipos de producción	Otros	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01 de enero de 2022	11.264.811	156.571	308.381	-	11.729.763
Adiciones	25.741.867	-	235.225	427.277	26.404.369
Reclasificación	(31.279.573)	-	-	-	(31.279.573)
Total activo fijo bruto	5.727.105	156.571	543.606	427.277	6.854.559
Depreciación del ejercicio	-	(18.250)	(64.588)	-	(82.838)
Total al 31 de diciembre de 2022	5.727.105	138.321	479.018	427.277	6.771.721
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
Reclasificación	(3.341.592)	(6.870)	-	-	(3.348.462)
Total activo fijo bruto	11.264.811	166.592	352.515	-	11.783.918
Depreciación de ejercicio	-	(10.021)	(44.134)	-	(54.155)
Total al 31 de diciembre de 2021	11.264.811	156.571	308.381	-	11.729.763

14. ARRENDAMIENTOS

Bodenor Flexcenter S.A. establece contratos de arrendamiento de sus inmuebles clasificados como propiedades de inversión (ver nota 12). Los contratos producen ingresos mínimos de arrendamientos.

Los pagos mínimos futuros por cobrar bajo los contratos de arrendamientos operativos no cancelables al 31 de diciembre de 2022, se han estimado en los siguientes montos:

Pagos mínimos	al 31.12.2022 M\$
Menos de un año	46.731.892
Entre un año y cinco años	97.450.966
Más de cinco años	3.593.415
Total	147.776.273

15. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Saldos de impuestos diferidos

Los activos por impuestos diferidos se detallan a continuación:

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Activos:		
Provisión Vacaciones	47.997	45.873
MTM Swaps	-	212.003
Deuda Leasing	<u>31.356.649</u>	<u>24.538.538</u>
Total activos por impuestos diferidos	<u>31.404.646</u>	<u>24.796.414</u>
Pasivos:		
Propiedades de inversión - Propiedad Planta y Equipos	<u>159.642.461</u>	<u>128.109.440</u>
Total pasivos por impuestos diferidos	<u>159.642.461</u>	<u>128.109.440</u>

b) Impuesto a la renta reconocido en resultados

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias:		
Gasto por impuestos corrientes	<u>2.241.108</u>	<u>1.235.272</u>
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	<u>2.241.108</u>	<u>1.235.272</u>
Gasto por impuestos diferidos a las ganancias:		
Diferencias temporarias	24.924.789	10.049.247
Otros gastos por impuestos	<u>-</u>	<u>-</u>
Gasto (ingreso) por impuestos diferidos, neto, total	<u>24.924.789</u>	<u>10.049.247</u>
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	<u><u>27.165.897</u></u>	<u><u>11.284.519</u></u>

c) Conciliación de la tasa efectiva

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Utilidad financiera antes de impuestos a las ganancias	100.983.712	45.384.092
Impuesto a la renta a la tasa vigente 27,0%.	(27.265.602)	(12.253.705)
Efectos de:		
Diferencias no imponibles	<u>99.705</u>	<u>969.186</u>
Impuesto a la renta por tasa efectiva	<u><u>(27.165.897)</u></u>	<u><u>(11.284.519)</u></u>
	%	%
Tasa Impositiva legal	27,0	27,0
Diferencias permanentes y temporales	<u>(0,1)</u>	<u>(2,1)</u>
Tasa impositiva efectiva	<u><u>26,9</u></u>	<u><u>24,9</u></u>

16. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros pasivos financieros es el siguiente:

		31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
Corriente:			
Obligaciones Banco Estado	a)	1.779.393	1.840.499
Obligaciones Leasing Banco Chile	b)	1.273.933	1.074.928
Obligaciones Leasing Banco Chile	c)	6.858.964	7.716.308
Obligaciones Leasing Banco Chile	d)	732.447	628.074
Obligaciones Leasing Banco Estado	e)	5.559.956	4.759.105
Obligaciones Leasing Banco Chile	f)	2.970.503	1.297.865
Obligaciones Leasing Banco Chile	g)	654.318	742.496
Obligaciones Leasing Banco Chile	h)	377.871	-
Obligaciones Banco de Chile	i)	-	14.599.237
Obligaciones Banco Itau	j)	-	7.385.744
Obligaciones Banco de Chile	k)	169.508	-
Total		<u>20.376.893</u>	<u>40.044.256</u>
No corriente:			
Obligaciones Banco Estado	a)	21.597.164	20.344.046
Obligaciones Leasing Banco Chile	b)	549.640	1.609.930
Obligaciones Leasing Banco Chile	c)	13.649.738	18.255.646
Obligaciones Leasing Banco Chile	d)	4.072.026	4.237.873
Obligaciones Leasing Banco Estado	e)	29.741.038	31.171.915
Obligaciones Leasing Banco Chile	f)	33.263.669	13.575.919
Obligaciones Leasing Banco Chile	g)	6.543.878	6.625.002
Obligaciones Leasing Banco Chile	h)	9.102.082	-
Obligaciones Banco de Chile	k)	38.622.078	-
Total		<u>157.141.313</u>	<u>95.820.331</u>

- a) Operación N°00023391080 con Banco Estado, vigente desde 08 de agosto de 2019 por UF 800.000 a pagar en 180 cuotas, 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.

Al 31 de diciembre de 2022 se han cancelado 35 cuotas de un total de 180 cuotas.

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

- b) Obligación en leasing del Banco de Chile, modificada con fecha 25 de agosto de 2022, a pagar en 22 cuotas, con vencimiento final el 25 de mayo de 2024, a una tasa de interés del 4,4945% anual. Correspondiente al traspaso de la propiedad en leasing del centro de distribución Lo Boza 441.
Al 31 de diciembre de 2022 se han cancelado 5 cuotas de un total 22 cuotas.
- c) Obligación en leasing del Banco de Chile, vigente desde el 18 de marzo de 2019, a pagar en 145 cuotas, con vencimiento final el 09 de abril de 2031, a una tasa de interés del 3,7312% anual. Correspondiente al traspaso de la propiedad en leasing de los centros de distribución Enea Fase 1, Pudahuel.
Al 31 de diciembre de 2022 se han cancelado 45 cuotas de un total 145 cuotas.
- d) Obligación en leasing del Banco de Chile, vigente desde el 26 de diciembre de 2016, a pagar en 145 cuotas, con vencimiento final el 22 de enero de 2029, a una tasa de interés del 2,89% anual. Correspondiente al traspaso de la propiedad en leasing de los centros de distribución Enea Fase 2, Nave 12, Pudahuel.
Al 31 de diciembre de 2022 se han cancelado 72 cuotas de un total 145 cuotas. Esta obligación se encuentra garantizada con la propiedad ubicada en Lo Boza 107.
- e) 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.
Al 31 de diciembre de 2022 se han cancelado 26 cuotas de un total 115 cuotas, el vencimiento del contrato es al 27 de mayo de 2030.
- f) Obligación en leasing del Banco de Chile, fusionado con fecha 08 de junio de 2022, a pagar en 140 cuotas, con vencimiento final el 18 de enero de 2034, a una tasa de interés del 3,0486% anual. Correspondiente al traspaso de la propiedad en leasing de los centros de distribución Enea Fase 3, Pudahuel.
Al 31 de diciembre de 2022 se han cancelado 7 cuotas de un total 140 cuotas.

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

- g) Obligación en leasing del Banco de Chile, vigente desde el 18 de diciembre de 2020, a pagar en 121 cuotas, con vencimiento final el 05 de diciembre de 2030, a una tasa de interés del 3,45% anual. Correspondiente al traspaso de la propiedad en leasing de los centros de distribución Parque XV, Pudahuel.
Al 31 de diciembre de 2022 se han cancelado 25 cuotas de un total 121 cuotas. Esta obligación se encuentra garantizada con la propiedad ubicada en Lo Boza 107.
- h) Obligación en leasing del Banco de Chile, vigente desde el 26 de diciembre de 2022, a pagar en 145 cuotas, con vencimiento final el 18 de enero de 2035, a una tasa de interés del 3,986% anual. Correspondiente al traspaso de la propiedad en leasing del centro de distribución Los Aleces C, Pudahuel.
- i) 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.
Con fecha 20 de mayo de 2022 se cancela el total de crédito.
- j) Con fecha 26 de octubre de 2021 se cursó un nuevo crédito con el Banco de Itaú a una tasa de 5,64% anual, asociado a un forward a UF más 0% de interés.
Con fecha 28 de diciembre de 2022 se cancela el total del crédito.
- k) Con fecha 20 de mayo de 2022 se obtiene un préstamo con el Banco de Chile, por un monto de UF 1.100.000, con vencimiento al 20 de mayo de 2027, a una tasa de interés del 3,95% anual. Esta operación se encuentra con una garantía general con la propiedad Lo Boza 120.

17. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar es el siguiente:

		31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
Corriente:			
Acreedores comerciales	(a)	2.598.695	1.273.121
Otras cuentas por pagar	(b)	2.787.218	858.679
Iva débito fiscal		2.285.824	147.233
		<u>7.671.737</u>	<u>2.279.033</u>
Total		<u>7.671.737</u>	<u>2.279.033</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.

18. PROVISION POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo por provisión de vacaciones corresponde a M\$177.766 en 2022, M\$169.900 en 2021.

19. OTROS PASIVOS NO FINANCIERO, NO CORRIENTES

Los otros pasivos no financieros no corrientes, corresponden a garantías por los contratos de arriendo por M\$3.732.787 equivalentes a UF 106.313,94 para el ejercicio 2022, M\$3.048.679 equivalentes a UF 98.370,70 para el ejercicio 2021.

20. DERECHOS DE USO Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTO

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

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Saldo inicial	-	-
Adiciones	7.028.882	-
Amortizaciones del período	(240.411)	-
Bajas	-	-
Diferencias de conversión	658.780	-
Saldo final	<u>7.447.251</u>	<u>-</u>

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

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Corriente:		
Pasivos por arrendamientos	<u>172.262</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>172.262</u>	<u>-</u>
No corriente:		
Pasivos por arrendamientos	<u>7.394.418</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>7.394.418</u>	<u>-</u>

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

	Pasivos por arriendos	Intereses diferidos por arriendos	Saldo Pasivos por arriendos al 31.12.2022
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial	12.488.269	(5.459.387)	7.028.882
Pagos pasivos por arriendo	(415.270)	\$289.584	(125.686)
Diferencia de cambio	<u>1.172.594</u>	<u>(509.110)</u>	<u>663.484</u>
Totales	<u>13.245.593</u>	<u>(5.678.913)</u>	<u>7.566.680</u>

21. INFORMACION A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO

- a) Gestión de Capital** – La Sociedad mantiene adecuados índices de capital, con el objetivo de asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones, dar continuidad y estabilidad a su negocio en el largo plazo y maximizar el valor de la empresa, de manera de obtener retornos adecuados para sus accionistas. Adicionalmente, la Sociedad monitorea continuamente su estructura de capital, con el objetivo de mantener una estructura óptima que le permita reducir su costo de capital.
- b) Capital suscrito y pagado y número de acciones** – En junta de accionistas celebrada el 26 de enero de 2021 se aprobó un aumento de capital, a través de la emisión de 40.000 acciones, ordinarias, nominativas y única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal, aumento equivalente a M\$184.361.240, quedando al 31 de diciembre de 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:

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Saldo inicial	46.722.848	144.107.635
Reclasifica Otras reservas	-	-
Dividendos	(13.330.000)	(131.484.360)
Utilidad del año	<u>73.817.815</u>	<u>34.099.573</u>
Resultados retenidos total	<u>107.210.663</u>	<u>46.722.848</u>

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto	<u>73.817.815</u>	<u>34.099.573</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u><u>73.817.815</u></u>	<u><u>34.099.573</u></u>
Número de acciones	80.000	80.000
Ganancias (pérdidas) básicas por acción	922.723	426.245
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>73.817.815</u>	<u>34.099.573</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos	<u><u>73.817.815</u></u>	<u><u>34.099.573</u></u>
Promedio ponderado de números de acciones, básico	80.000	80.000
Promedio ponderado de número de acciones, diluido	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Ganancias (pérdidas) diluidas por acción en \$	<u><u>922.723</u></u>	<u><u>426.245</u></u>

- f) Dividendos** -Los dividendos pagados durante el presente ejercicio ascienden a M\$13.330.000, los que corresponden en su totalidad a dividendos provisorios con cargo a las utilidades del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022, aprobados en el directorio celebrado el 23 de noviembre de 2022.

- g) Otras reservas** – El detalle de otras reservas al 31 de diciembre 2022 y 2021, es el siguiente:

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Saldo inicial	(573.192)	-
Derivado (MTM)	(474.928)	(785.195)
Impuesto diferido por derivado	<u>128.230</u>	<u>212.003</u>
Saldo final	<u><u>(919.890)</u></u>	<u><u>(573.192)</u></u>

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

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos de actividades ordinarias ascendentes a M\$44.489.118 y M\$ M\$37.793.419 respectivamente, corresponden al cobro por arriendo de las propiedades de inversión, el detalle es el siguiente:

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Arriendos	42.427.529	37.112.329
Otros servicios	<u>2.061.590</u>	<u>681.090</u>
Saldo final	<u>44.489.119</u>	<u>37.793.419</u>

23. COSTO DE VENTAS

El detalle del costo de ventas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Ingresos por gasto común		
Gastos comunes (*)	3.603.627	2.763.775
Servicios básicos	2.646.712	2.254.463
Egresos		
Arriendo propiedades	-	(17.172)
Costos por gasto común	(6.356.267)	(5.178.400)
Seguros generales	(596.541)	(531.116)
Mantenición en general	(1.027.628)	(862.535)
Contribuciones	<u>(4.874.554)</u>	<u>(3.928.837)</u>
Totales	<u>(6.604.651)</u>	<u>(5.499.822)</u>

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

24. INGRESOS FINANCIEROS

El detalle de otros ingresos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Intereses por depósito a plazo	527.077	1.442
Utilidades por fondos mutuos	1.775.420	125.868
Saldo final	<u>2.302.497</u>	<u>127.310</u>

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

25. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de los gastos de administración y ventas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

		31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
Remuneraciones	a)	(2.110.635)	(1.438.957)
Asesorías de terceros	b)	(2.139.723)	(1.169.369)
Marketing y publicidad		(162.262)	(98.344)
Arriendos oficinas de terceros		(69.904)	(45.237)
Otros		(164.178)	(103.012)
Depreciaciones		(82.838)	(54.155)
Amortizaciones		(240.411)	-
Total		<u>(4.969.951)</u>	<u>(2.909.074)</u>

Los gastos de administración incluyen entre otros los siguientes gastos:

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
a) Remuneraciones		
Sueldos administración y ventas	1.156.028	715.985
Comisiones	93.535	23.379
Comisiones obra	-	-
Sueldos personal obra	<u>861.072</u>	<u>699.593</u>
Total	<u>2.110.635</u>	<u>1.438.957</u>
b) Asesorías a terceros		
Asesoría legal	75.038	89.395
Asesoría administrativa	151.772	258.719
Asesorías varias	47.584	106.660
Bono de Gestión	<u>1.865.329</u>	<u>714.595</u>
Total	<u>2.139.723</u>	<u>1.169.369</u>

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

26. COSTOS FINANCIEROS

El detalle de los costos financieros 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre 2021 es el siguiente:

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Intereses bancarios	(1.449.835)	(759.355)
Intereses financieros leasing	(3.241.347)	(2.313.365)
Intereses socios	-	(116.253)
Impuesto de timbres	(170.239)	(89.465)
Intereses por arriendos	<u>(289.584)</u>	<u>-</u>
Total	<u>(5.151.005)</u>	<u>(3.278.438)</u>

27. RESULTADOS POR UNIDADES DE REAJUSTE

	M\$	M\$
Activos		
Intereses diferidos	1.583.682	627.536
Intereses diferidos por derecho de uso	605.947	-
Otros activos	<u>225.244</u>	<u>55.647</u>
Saldo final	<u>2.414.873</u>	<u>683.183</u>
Pasivos		
Obligaciones en leasing	14.221.813	\$6.712.216
Obligaciones por arriendos	658.780	\$0
Obligaciones por instituciones financieras	6.578.119	\$1.459.636
Otros pasivos	<u>353.527</u>	<u>\$233.433</u>
Saldo final	<u>21.812.239</u>	<u>8.405.285</u>
Efecto neto	<u>(19.397.366)</u>	<u>(7.722.102)</u>

28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

- a) **Garantías directas – Constitución de garantías** – Por los arriendos, la Sociedad ha percibido depósitos en garantía que al 31.12.2022 llega a un total de M\$3.732.787, M\$3.048.679 en 2021.

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

La sociedad además tiene en garantía la propiedad Lo Boza 107, en una operación leasing del Parque XII (Nota 16 d) y Parque XV (Nota 16 g).

La propiedad Lo Boza 120 se encuentra garantizando un préstamo de UF 1.100.000 con el Banco de Chile (Nota 16 k).

- b) Garantías indirectas** - No existen garantías indirectas a favor de terceros.
- c) Avals 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 2021

- Deuda Financiera / Ebitda < 7,5 veces
 - Deuda Financiera Total < 7.000.000 UF
- Durante el ejercicio 2021 se cumplieron ambas condiciones.

Año 2022

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

El detalle de las obligaciones vigentes y sus covenants al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Cierre UF	Deuda (M\$)	Covenant Deuda (M\$)	Holgura	Indicador Deuda	Ebitda (M\$)	Ebitda Adj (M\$)	Deuda/ Ebitda Adj	Covenant Deuda /Ebitda Adj	Holgura	Indicador Deuda /Ebitda
Cierre 2021	30.992	135.864.587	216.942.180	81.077.593	Cumple	29.438.678	29.438.678	4,6	7,5	2,9	Cumple
Cierre 2022	35.111	177.518.206	245.776.860	68.258.654	Cumple	33.237.766	32.997.355	5,4	6,5	1,1	Cumple

M\$ Miles de pesos

29. DETERMINACION DEL VALOR RAZONABLE

Los valores razonables se basan en los valores de tasación, que corresponden al monto estimado a través de dos peritos externos (tasadores), los cuales realizan su valorización por el método de capitalización de rentas esperadas en base a los flujos generados por la propiedad tasada. La sociedad para el año 2022 ha dispuesto de dos expertos externos que son GEA Tasaciones S.A. y Transa S.A.

29.1 Tasa de intereses usados para determinar el valor razonable

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

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

Peritos Externos	Tasa de Descuento promedio aplicadas	Activos / Pasivos
GEA Tasaciones	6,33%	Propiedades de Inversión
Transa	6,43%	

Tasa descuento aplicada por propiedad		
Dirección	GEA Tasaciones	Transa
Boulevard 1313, Pudahuel	6,22%	6,20%
Av El parque 1307, Pudahuel	6,22%	6,20%
Lo Boza 120, Pudahuel	6,35%	6,50%
Lo Boza 441, Pudahuel	6,45%	6,50%
Lo Boza 107, Pudahuel	6,49%	6,50%
Las Esteras 550, Lampa	6,31%	6,50%
Av La Montaña, Lampa	6,42%	6,50%
P.Norte Km19, Colina	6,31%	6,20%
San Bernardino 1997, Pto.Montt	6,47%	6,70%
Marco Polo 9038, Hualpen	6,33%	6,70%
Los Alerces 13959, Pudahuel	6,03%	6,20%

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

29.2 Jerarquía del valor razonable

Para las mediciones del valor razonable reconocidas en el Estado de situación Financiera y Estado de Resultados Integrales, la entidad revela el nivel de jerarquía del valor razonable en las que están categorizadas las mediciones del mismo en su totalidad.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se muestran en nota 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	15.904.152		624.820.253	640.724.405

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

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

30. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DE LA FECHA DEL BALANCE

Con fecha 09 de marzo de 2023 se pagó un dividendo de M\$16.200.000, correspondiendo M\$7.120.000 a dividendos del año 2022 y M\$9.080.000 como dividendos provisorios del año 2023.

En el período comprendido entre 01 de enero de 2023 y la presentación de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

31. MEDIO AMBIENTE

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

32. APROBACION DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros han sido aprobados por la Alta Gerencia de la Sociedad, siendo autorizado su entrega a los usuarios con fecha 14 de marzo de 2023.

* * * * *