



MEMORIA 2024

BODENOR FLEX CENTER S.A.

BODENOR
FLEXCENTER
PARQUES LOGÍSTICOS



[QUIENES SOMOS]



Bodenor Flex Center S.A., es una empresa líder de clase mundial que nace de la fusión de dos empresas chilenas, Bodenor S.A. y Flexcenter S.A. Actualmente, los propietarios son tres familias de destacada trayectoria Empresarial y Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias, administrado por Independencia Administradora General de Fondos S.A.

Contamos con casi 30 años de experiencia en el desarrollo y arriendo de centros de distribución de clase mundial, en la modalidad de Bodegas Flex, Parques Logísticos de tipo condominios y Proyectos BTS. Esto nos ha permitido atraer a más de 120 destacadas empresas de diferentes industrias de las cuales más de un 80% son internacionales.

A la fecha, operamos con alrededor de 1.000.000 metros cuadrados donde incorporamos espacios especialmente diseñados para diversas industrias, tales como, retail, automotriz, electrónica, comunicaciones, construcción, minería, farmacéutica, entre otras, además contamos con áreas diseñadas especialmente para el confort de nuestros clientes.



Identificación de Entidad.

Identificación básica


Bodenor Flex Center S.A., con domicilio en Avda. Boulevard Poniente 1313, comuna de Pudahuel, RUT 99.593.200-8 (en adelante la “Sociedad Matriz” o la “Sociedad”) se constituyó por escritura pública el 25 de abril de 2005, cuyo objeto incluye (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.

Documentos constitutivos

En junta extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 27 de diciembre de 2012, se aprobó por unanimidad la fusión que dio lugar a Bodenor Flex Center 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.

En junta extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 11 de enero de 2013, se aprobó 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.

En junta extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 27 de junio de 2013, se aprobó por unanimidad la división de Bodenor Flex Center S.A., subsistiendo como sociedad continuadora y constituyéndose al efecto una nueva sociedad anónima denominada BFC SANTIAGO S.A.



En junta extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 02 de julio de 2014, se aprobó por unanimidad (i) la adquisición de 6 acciones de Bodenor S.A., con lo cual Bodenor Flex Center S.A. reúne el 100% de las acciones de dicha sociedad, la que, además, tuvo como efecto la fusión impropia de ambas sociedades, por disolución de Bodenor S.A., pasando de pleno derecho a Bodenor Flex Center S.A. todos los activos y pasivos de Bodenor S.A.; y (ii) la adquisición del 0,407064131 % de los derechos de la sociedad Bodenor Flexcenter Parque Logístico Ltda., con lo cual Bodenor Flex Center S.A. reúne el 100% de los derechos sociales de dicha sociedad, la que, además, tuvo como efecto la fusión impropia de ambas sociedades, por disolución de Bodenor Flexcenter Parque Logístico Ltda., pasando de pleno derecho a Bodenor Flex Center S.A., todos los activos y pasivos de Bodenor Flexcenter Parque Logístico Ltda.

En junta extraordinaria de accionistas celebrada el 23 de diciembre de 2018, se aprobó aumentar el capital en M\$41.287.399, a través de la capitalización parcial de las deudas por pagar a los accionistas reflejadas en la cuenta corriente mercantil. Como consecuencia de lo anterior, al 31 de diciembre de 2018, el capital suscrito y pagado de la Sociedad ascendía a M\$55.000.000, dividido en 40.000 acciones ordinarias, nominativas, de única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal.

En junta extraordinaria de accionistas celebrada el 26 de enero de 2021, se aprobó aumentar el capital en M\$184.361.240, a través de la emisión de 40.000 acciones de pago, ordinarias, nominativas y de única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal. Como consecuencia de lo anterior, al 31 de diciembre de 2021, el capital suscrito y pagado de la Sociedad ascendía a M\$239.361.240, dividido en 80.000 acciones ordinarias, nominativas, de única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal.

Direcciones

La oficina principal de la Sociedad se encuentra en Avda. Boulevard Poniente 1313, Pudahuel, Santiago, teléfono +56225308000, correo electrónico contacto@bodenorflexcenter.cl. La Casilla de la Sociedad es 27003. Para mayor información la Sociedad tiene una página Web: “www.bodenorflexcenter.cl”.

Propiedad y control de la entidad.

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad está conformada por cinco accionistas, los cuales tienen suscrito y pagado el 100% de las 80.000 acciones en que se encuentra dividido el capital de la Sociedad. Los accionistas al 31 de diciembre de 2024 son:

Accionista	RUT Accionista	N° Acciones	% Participación
FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS	76.041.081-0	58.688	70%
NUEVA INVERSIONES SANTIAGO SPA	78.476.980-1	12.576	15%
BODEGAS DEL NORTE	96.756.230-0	10.480	13%
BBS INVESTMENT S.A.	96.755.420-0	1.048	1%
ASESORIAS E INV.PANAMERICANA NORTE	78.718.020-5	1.048	1%
Total		83.840	100%

Durante el ejercicio 2024, no hubo cambios en la propiedad.

Administración y Colaboradores.

1. Descripción de la organización

El Directorio administra y dirige la Sociedad. El Gerente General y demás ejecutivos cumplen las órdenes del Directorio. El Directorio ha delegado en el Presidente poderes limitados de administración que puede ejercer por sí solo y también poderes para actuar en conjunto con otros apoderados de la sociedad.

2. Directorio y ejecutivos

Directores actuales	Rut	Profesión	Cargo
Gonzalo Picó Cardone	8533743-2	Ingeniero comercial	Presidente
Giancarlo Fantoni Salas	6691317-1	Empresario	Director
Juan Pablo Grez Prado	7003816-1	Ingeniero civil	Director
Mónica Schmutzer Oldershausen	6321690-9	Ingeniero comercial	Director
Enrique Ovalle Puelma	7055630-8	Ingeniero comercial	Director
María Francisca López	12160042-0	Ingeniero comercial	Director

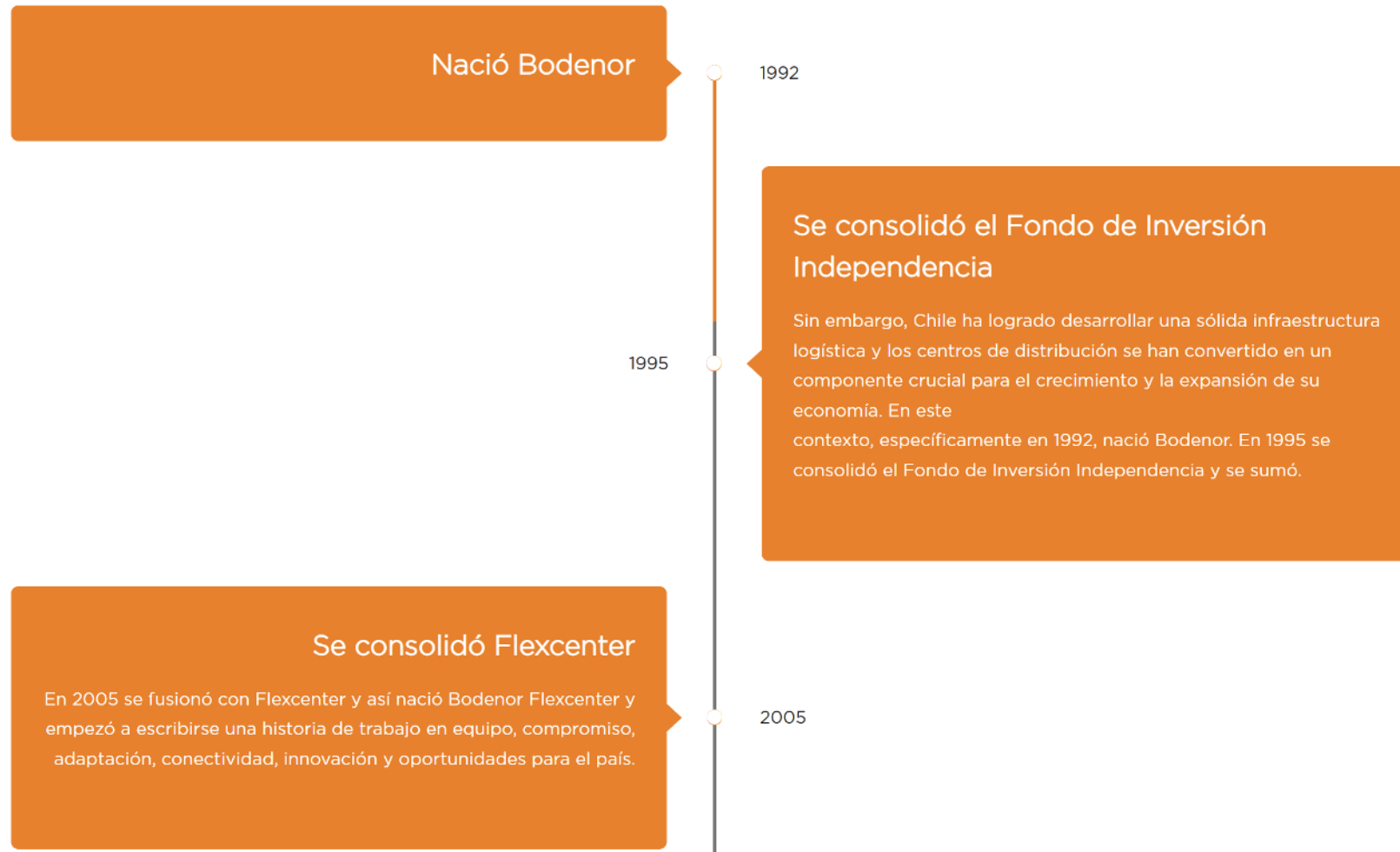
Ejecutivo	Rut	Profesión	Cargo
Fernando Ureta Rojas	13891965-k	Ingeniero civil	Gerente General

3. Colaboradores

Al 31 de diciembre de 2024, la Empresa Bodenor Flexcenter S.A. tenían una dotación de 144 personas, distribuidas de la siguiente forma:

Colaboradores	Áreas		
	Administración	Ingeniería y Construcción	Operaciones
Gerentes	6	1	1
Profesionales y técnicos	8	25	53
Otros cargos	2	0	48
Total	16	26	102

Historia de Bodenor Flexcenter.



Historia de Bodenor Flexcenter.



Historia de Bodenor Flexcenter.





Nuestros Parques Logísticos.

Somos una red de parques logísticos de clase mundial y un partner estratégico para que tu negocio pueda seguir creciendo con seguridad, sustentabilidad, eficiencia en la operación y bajos costos de funcionamiento. **Parque logístico de Gran Formato.**

Condominios de primer nivel, con naves desde 3.000 metros equipadas con oficinas, baños y camarines de acuerdo a los requerimientos de los clientes. Ubicaciones estratégicas, espacio para la innovación y altos estándares de construcción y seguridad.

Parque logístico – Pequeños Formatos.

Bodegas flex, soluciones modulares desde los 500 hasta 3.000 metros cuadrados con oficinas integradas. Cuentan con características de primer nivel y ubicaciones privilegiadas.

Built To Suit

Centros de distribución contruidos de acuerdo a los requerimientos específicos de los clientes. Contamos con la capacidad financiera de más alto nivel y el conocimiento para desarrollar estos proyectos “hechos a la medida”.

Nuestras Ubicaciones.



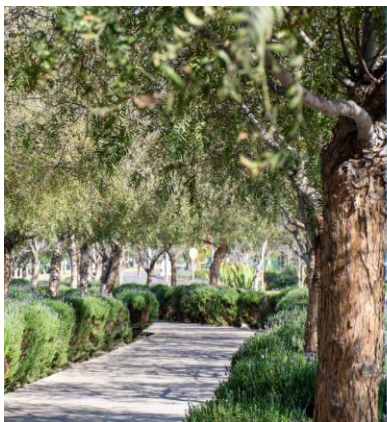
NUESTROS FORMATOS

Parques Logísticos	Parques Logísticos	Built To Suit
<ul style="list-style-type: none"> ● (Pequeños formatos) Condominios desde 500 m2 hasta 3000 m2 	<ul style="list-style-type: none"> ● (Gran formato) Condominios desde 3000 m2 hasta 35.000 m2 	<ul style="list-style-type: none"> ● Hecho a la Medida

NUESTROS PARQUES

Parques Logísticos	Parques Logísticos	Built To Suit
<ul style="list-style-type: none"> (Pequeños formatos) ● Lo Boza 107 ● Bío Bío ● Puerto Montt 	<ul style="list-style-type: none"> (Gran formato) ● Parque Logístico Fase 1 ● Parque Logístico Fase 2 ● Parque Logístico Los Alerces ● Lo Boza 120 ● Lo Boza 441 ● Lo Boza 422 Nuevo ● Panamericana Norte ● Parque Logístico Centro Norte (Próximo Proyecto) 	<ul style="list-style-type: none"> ● Unilever ● Kimberly Clark ● Finning ● Ditec ● Sal Punta de Lobos ● Cerámicas Cordillera

Nuestros Servicios.



ÁREAS VERDES



TRABAJOS EN ALTURA



CASINOS



QUINCHOS



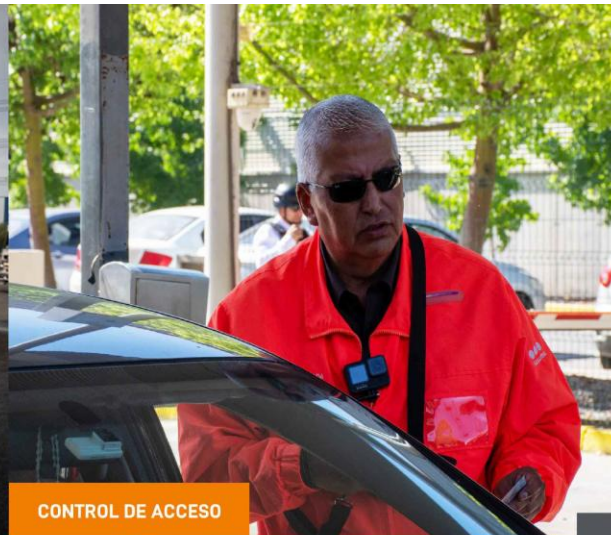
ÁREAS DEPORTIVAS



Nuestros Servicios.



SIMULACROS



CONTROL DE ACCESO

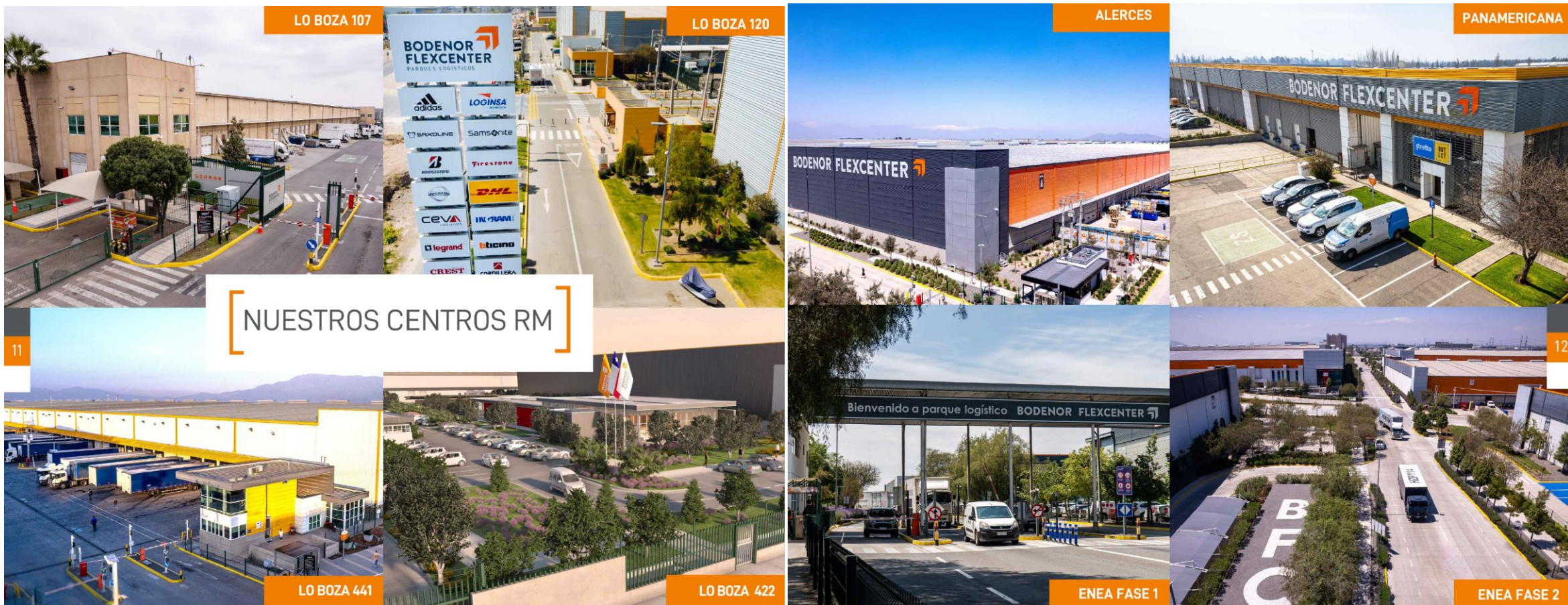


BLOQUEO ACCESOS



BRIGADA DE EMERGENCIA

Nuestros Centros.



Nuestros Centros.

PUERTO MONTT



NUESTROS CENTROS REGIONES
OFICINAS BFC DE RENTA



BIO BIO



OFICINAS DE CLIENTES



LO BOZA 422
ÁREAS DEPORTIVAS

BODEGA



Nuestros clientes.



Logística • Retail • Automotriz • Electrónica • Comunicaciones • Construcción • Minería • Farmacéutica

80% CLIENTES MULTINACIONALES 20% NACIONALES



Política de Dividendos

La administración piensa seguir pagando, cada año la totalidad del monto resultante de el resultado operacional menos los intereses financieros y lo impuestos a las utilidades, en la medida que lo permitan los flujos de caja y las necesidades de la empresa procurar repartir dividendos provisorios como anticipo de las anteriores.

Sostenibilidad.

Comprometidos con el planeta, la comunidad, nuestros clientes y con el futuro

100% energías limpias por fuentes de generación renovable

Hemos apoyado sistemáticamente a tres instituciones educativas: Fundación Soymás, Fundación San Esteban Mártir y Fundación Impacto +. Y hemos procurado una vinculación de valor con la comunidad, con las instituciones y, por supuesto, con nuestros clientes. El objetivo es ofrecerles no solo un recinto a la medida y de alta calidad estructural, sino también un acompañamiento estratégico y una comunidad con más de 100 empresas de clase mundial que comparten nuestros estándares de calidad y nuestro compromiso medioambiental. Nos hemos posicionado como una de las tres grandes potencias que lideran el mercado de parques logísticos porque sabemos que guardamos sueños... guardamos tu futuro.



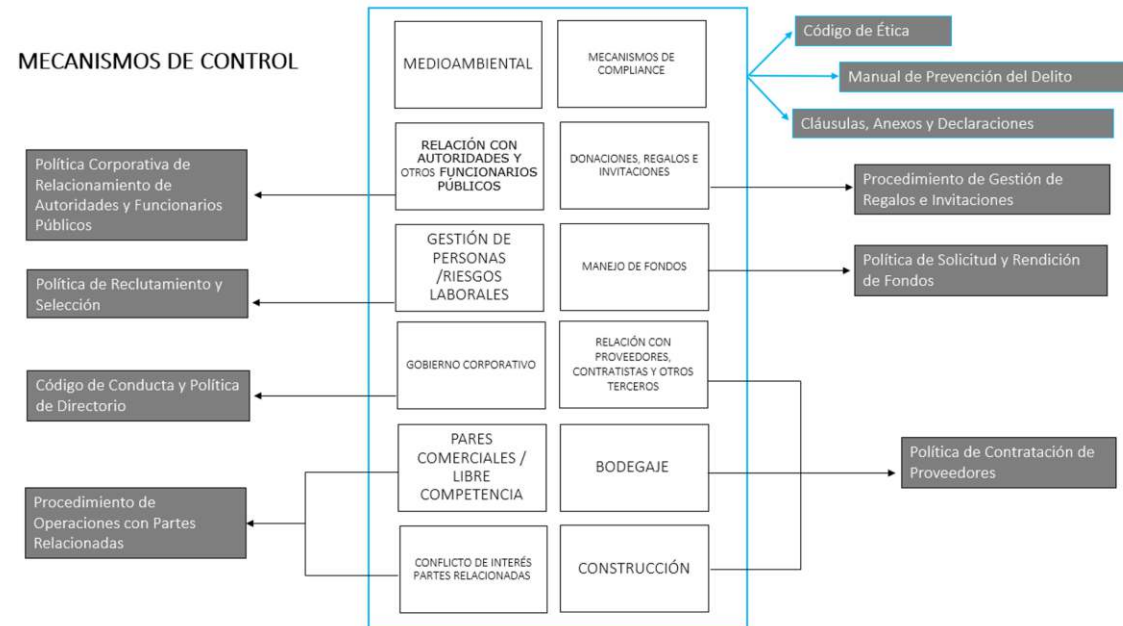
Modelo de Prevención del delito.

Estamos implementando el nuevo modelo de prevención del delito de Bodenor Flex Center S.A. para dar cumplimiento a lo establecido en la ley N°20.393 y ley N°21.595. Se busca implementar efectivamente una cultura de ética organizacional, evitando de manera efectiva las malas prácticas y sus eventuales consecuencias penales para la empresa.

Los conceptos importantes para considerar:

Probidad: Deviene siendo la honradez, integridad y rectitud en el ejercicio de nuestras funciones. El desempeño honesto y leal de nuestro cargo, en el que prevalece siempre el interés de nuestra empresa por sobre los particulares.

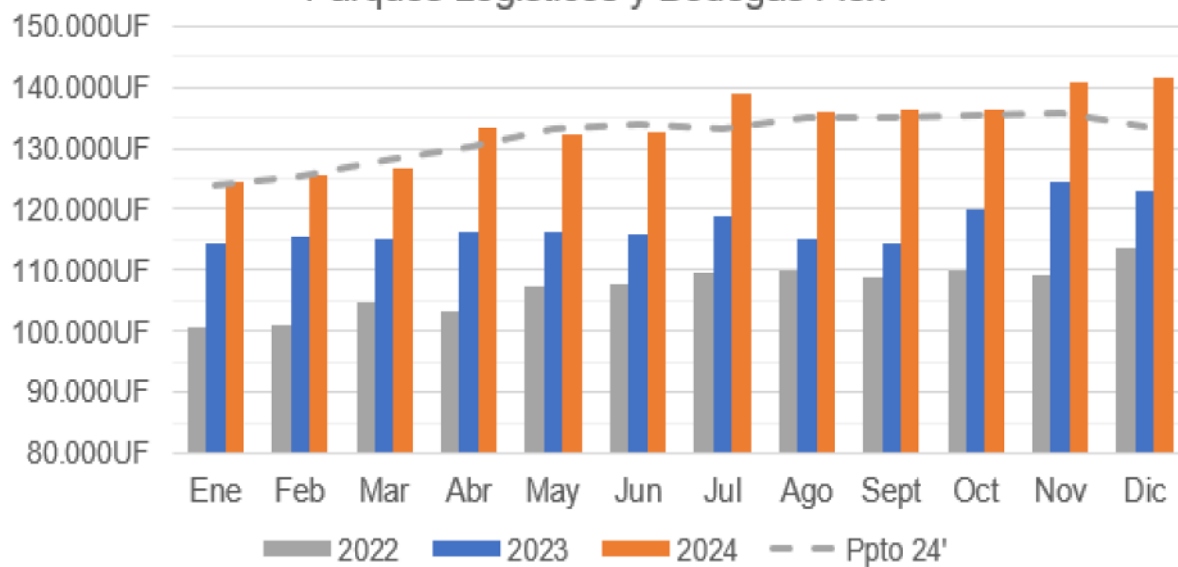
Transparencia: es la manera de conducir y realizar nuestros procesos y actividades, asegurando el registro íntegro y oportuno de la información que sustenta la toma de decisiones y evidencia el cumplimiento de normativas y leyes. Esto para permitir la auditabilidad de nuestros indicadores, el accountability de nuestros resultados, la rendición de cuentas respecto del uso de recursos, como asimismo la debida disponibilidad de esta información para la ciudadanía, las autoridades y los órganos fiscalizadores en los términos que la ley requiere.



Estados financieros.

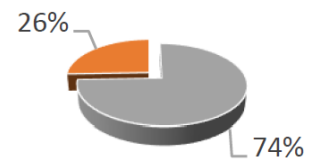
Ingresos.

Consolidado
Parques Logísticos y Bodegas Flex

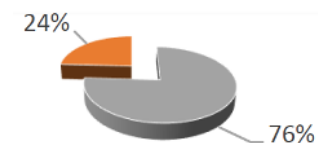


Principales clientes por ingresos

Cientes	YTD	%
DHL SUPPLY CHAIN	121.525 UF	7,6%
KUEHNE + NAGEL	98.330 UF	6,1%
UNILEVER	96.216 UF	6,0%
SKECHERS	70.674 UF	4,4%
H&M	66.614 UF	4,1%
KIMBERLY	62.263 UF	3,9%
PUMA	49.097 UF	3,1%
EVERCRIPS	49.012 UF	3,1%
VIRUTEX	48.333 UF	3,0%
SAMSUNG	48.186 UF	3,0%
ADIDAS	47.821 UF	3,0%
NATURA	47.665 UF	3,0%
MOSAICO	36.491 UF	2,3%
KOMAX	32.881 UF	2,0%
3M	30.571 UF	1,9%
OTROS	698.907 UF	43,6%
Total	1.604.586 UF	100%



■ Multinacional ■ Nacional



■ Final ■ Logístico

Estados financieros.

Estado de resultados.

<i>Montos en UF</i>	YTD A DICIEMBRE					
	2024		Ppto		Desviación	
	UF	%	UF	%	UF	%
Ingresos de la Explotación	1.770.118	100%	1.739.846	100%	30.272	▲ 1,7%
Costos Operacionales	-119.072	-6,7%	-135.555	-7,8%	16.482	▲ -12,2%
Margen de Contribución	1.651.046	93,3%	1.604.291	92,2%	46.754	▲ 2,9%
Gastos Generales	-378.430	-21,4%	-355.436	-20,4%	-22.995	▼ 6,5%
Resultado Operacional	1.272.615	71,9%	1.248.856	71,8%	23.760	▲ 1,9%
Resultado Fuera de la Explotación	1.224.419	69,2%	177.275	10,2%	1.047.144	▲ 590,7%
Impuestos	-663.761	-37,4%	-663.761	-38,3%	0	▬ 0%
Utilidad Después de Impuestos	1.833.273	103,6%	762.369	43,6%	1.070.904	▲ 140,5%
Ebitda gestión	1.288.249	72,8%	1.266.818	72,8%	21.431	▲ 1,7%
Ajuste Arriendo	-22.120	-1,2%	-22.138	-1,3%	19	▲ -0,1%
Ebitda gestión ajustado	1.266.129	71,5%	1.244.680	71,5%	21.449	▲ 1,7%

Estados financieros.

Balance.	Balance						
	31.12.2024	30.11.2024	31.12.2023		31.12.2024	30.11.2024	31.12.2023
	MMS	MMS	MMS	MMS	MMS	MMS	
ACTIVOS				PATRIMONIO Y PASIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES				PASIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.980	15.269	11.568	Otros pasivos financieros corrientes	71.527	72.321	
Deudores comerciales y otras cuentas	6.640	5.867	5.435	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9.251	11.670	
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	-	-	-	Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	11.398	11.448	
Inventario	-	-	-	Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	257	210	
Otros activos no financieros	1.215	1.067	326	Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	3.832	3.822	
Activos por impuestos	2.954	2.647	11	Pasivos por arrendamientos corrientes	270	269	
Activos corrientes totales	16.789	24.850	17.329	Pasivos corrientes totales	96.535	99.740	
ACTIVOS NO CORRIENTES				PASIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversión	837.806	834.125	699.514	Otros pasivos financieros no corrientes	167.636	167.960	
Propiedades, planta y equipo	17.161	16.521	14.011	Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	
Activos por impuestos diferidos	25.226	25.999	27.814	Pasivo por impuestos diferidos	194.601	194.166	
Activos intangibles distintos de la plusvalía	270	270	270	Otros pasivos no financieros, no corrientes	5.232	5.199	
Activos por derechos de uso	10.812	10.805	10.821	Pasivos por arrendamientos no corrientes	11.074	11.048	
Total de activos no corrientes	891.274	887.720	752.430	Total de pasivos no corrientes	378.542	378.371	
TOTAL DE ACTIVOS	908.063	912.570	769.759	TOTAL DE PASIVOS	475.078	478.112	
Dividendos				PATRIMONIO			
Marzo (p): 5.550 millones				Capital emitido y pagado	261.960	261.960	
Abril (d): 8.658 millones				Capital por enterar	-	-	
Junio (p): 5.630 millones				Ganancias(pérdidas) acumuladas	171.999	173.480	
Septiembre (p): 5.676 millones				Otras reservas	(973)	(982)	
Diciembre (p): 5.751 millones				TOTAL DE PATRIMONIO	432.986	434.458	
Financiamientos				TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	908.063	912.570	
Marzo: Estado → UF 1.000.000 – 3,3%							
Julio: Estado → UF 355.000 – 1,87%							
Diciembre: Estado a BCI → UF 1.355.000 – 3,98% (15 años)							

Estados financieros.

Estado de flujo efectivo.

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

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

Estados financieros.

Informe del auditor independiente.



Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

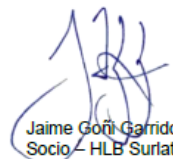
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto, pero no absoluto, nivel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

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

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Bodenor Flexcenter S.A. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administradora de Bodenor Flexcenter S.A., así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Bodenor Flexcenter S.A. para continuar como una empresa en marcha por un periodo de tiempo razonable.

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

Santiago, Chile
14 de marzo de 2025



Jaime Goñi Garrido
Socio - HLB Surlatina Chile

