
RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2019

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estado Consolidado de Situación Financiera
Estado Consolidado de Resultados
Estado Consolidado de Resultados Integrales
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros Consolidados

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
US\$ - Dólares estadounidenses
UF - Unidades de fomento





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 25 de marzo de 2020
(17 de noviembre de 2020 para lo expresado en el párrafo de énfasis en un asunto y en nota 31)

Señores Accionistas y Directores
Rentas e Inversiones Baker SpA

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Rentas e Inversiones Baker SpA y filial, que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 2 y el 31 de diciembre de 2019 y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados 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 consolidados a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros consolidados 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 consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados 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 sin 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 consolidados.

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



Santiago, 25 de marzo de 2020
(17 de noviembre de 2020 para lo expresado en el párrafo de énfasis en un asunto y en nota 31)
Rentas e Inversiones Baker SpA
2

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Rentas e Inversiones Baker SpA y filial al 31 de diciembre de 2019, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el período comprendido entre el 2 y el 31 de diciembre de 2019 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis en un asunto – Re-emisión de estados financieros

De acuerdo a lo indicado en Nota 31, con fecha 19 de octubre de 2020 la Comisión para el Mercado Financiero emitió instrucciones a Rentas e Inversiones Baker SpA, en las cuales solicitó efectuar modificaciones a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019, consistentes en reclasificaciones en el estado consolidado de situación financiera, cambio en el método de presentación del estado consolidado de flujos de efectivo y ajustes a ciertas revelaciones contenidas en notas. A consecuencia de lo anterior, la Sociedad ha reemitido estos estados financieros originalmente presentados con fecha 25 de marzo de 2020 a fin de contemplar tal requerimiento. Dichas modificaciones no afectan el total patrimonio al 31 de diciembre de 2019 y los resultados integrales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JA' with a stylized flourish.

A handwritten signature in blue ink that reads 'PRICEWATERHOUSECOOPERS'.

Firmado digitalmente por Juan Agustín Aguayo Bahamondes RUT: 9.977.783-4. El certificado correspondiente puede visualizarse en la versión electrónica de este documento.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL	9
NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	9
2.1 Bases de preparación	9
2.2 Nuevas normas e interpretaciones emitidas	10
2.3 Principios de consolidación	12
2.4 Transacciones en moneda extranjera	13
NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS	14
3.1 Propiedades de Inversión	14
3.2 Deterioro del valor de activos no financieros	15
3.3 Activos y pasivos financieros	15
3.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	16
3.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	16
3.6 Arrendamientos	16
3.7 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	17
3.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17
3.9 Provisiones	18
3.10 Reconocimiento de ingresos	18
3.11 Ingresos y costos financieros	18
3.12 Medio Ambiente	18
3.13 Estado de flujos de efectivo	19
3.14 Información por segmentos	19
3.15 Capital Social	19
3.16 Responsabilidad de la información y aprobación de los estados financieros	19
3.17 Reclasificaciones y cambios contables	20
NOTA 4. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO	20
NOTA 5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	21
NOTA 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	22
NOTA 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	23
NOTA 8. VALOR RAZONABLE ACTIVOS FINANCIEROS	23
NOTA 9. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS	24
NOTA 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	25
NOTA 11. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	26
NOTA 12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	27
NOTA 13. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	28
NOTA 14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	29
NOTA 15. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	29
NOTA 16. IMPUESTOS DIFERIDOS	30
NOTA 17. PATRIMONIO	30
NOTA 18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	32
NOTA 19. COSTO DE VENTAS	32
NOTA 20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	32
NOTA 21. COSTOS FINANCIEROS	33
NOTA 22. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE	33
NOTA 23. GARANTÍAS Y COMPROMISOS	33
NOTA 24. CONTINGENCIAS	34
NOTA 25. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	34
NOTA 26. SANCIONES	36
NOTA 27. NOTA EN MONEDA EXTRANJERA	37

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA

NOTA 28. MEDIO AMBIENTE	37
NOTA 29. HECHOS RELEVANTES	37
NOTA 30. HECHOS POSTERIORES	37
NOTA 31. REEXPRESIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS	38

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
Al 31 de diciembre de 2019

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ACTIVOS	Nota	31.12.2019 M\$
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	(6)	445.056
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, netos.	(11)	1.540
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	(9)	351.434
Activos corrientes totales		798.030
Activos no corrientes		
Propiedad de inversión, neto	(10)	61.302.916
Activos no corrientes totales		61.302.916
Total de activos		62.100.946
PASIVOS		
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros, corrientes	(13)	74.421
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(12)	52.816
Pasivos por Impuestos, corrientes	(15)	380.439
Otros pasivos no financieros, corrientes	(14)	28.373
Pasivos corrientes totales		536.049
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros, no corrientes	(13)	28.344.892
Pasivos por Impuestos diferidos	(16)	2.437.012
Pasivos no corrientes totales		30.781.904
Patrimonio		
Capital emitido	(17)	7.605.482
Ganancias acumuladas		22.960.690
Utilidad del ejercicio		216.821
Patrimonio total		30.782.993
Total de Patrimonio y Pasivos		62.100.946

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
Al 31 de diciembre de 2019

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

ESTADO DE RESULTADO	Nota	02.12.2019 31.12.2019 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	(18)	565.931
Costo de ventas	(19)	(107.757)
Ganancia bruta		458.174
Gasto de administración	(20)	(35.173)
Ingresos financieros		56
Costos financieros	(21)	(34.053)
Resultado por unidades de reajuste	(22)	(87.718)
Ganancia antes de impuesto		301.286
Gasto por impuestos a las ganancias		(84.465)
Ganancia del ejercicio		216.821
Ganancia atribuible a:		
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		216.821
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras		-
Ganancia del ejercicio		216.821
Ganancias por acción		
Ganancia por acción básica		
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	(17)	0,00003
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas	(17)	0,00000
Ganancia por acción básica		0,00003

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL	02.12.2019 31.12.2019 M\$
Ganancia	216.821
Otro resultado integral, antes de impuestos.	
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos	-
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	-
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral	
Impuesto a las ganancias relacionado con planes de beneficios definidos de otro resultado integral	-
Otro resultado integral	-
Resultado integral total	216.821
Resultado integral atribuible a	
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	216.821
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-
Resultado integral total	216.821

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
Al 31 de diciembre de 2019

ESTADO DE CAMBIO EN PATRIMONIO

Estado de cambios en el patrimonio	Capital Emitido M\$	Ganancia Acumulada M\$	Patrimonio Atribuible a los propietarios de la controladora M\$
Saldo inicial al 02.12.2019	7.605.482	22.960.690	30.566.172
Cambio Patrimonio			
Ganancia del periodo		216.821	216.821
Otro resultado integral	-	-	-
Saldo al 31.12.2019	7.605.482	23.177.511	30.782.993

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
Al 31 de diciembre de 2019

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	02.12.2019 31.12.2019 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	-
Clases de pagos	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios.	-
Otras entradas de efectivo	245.000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	245.000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	
Intereses recibidos	56
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	56
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	
Préstamos bancarios obtenidos	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	245.056
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	245.056
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio.	200.000
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	445.056

Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

Rentas e Inversiones Baker SpA (“Baker” o la “Sociedad”, o la “Compañía”), fue constituida producto de la división de Esmax Distribución SpA, mediante escritura pública el 02 de diciembre de 2019, ante Notario Público señor Raúl Undurraga Laso, e inscrita en el registro de comercio de Santiago de Santiago del conservador de bienes raíces de Santiago.

El único accionista de Baker es Private I Fondo de Inversión, fondo que es administrado por Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A. y en el cual participa como principal aportante Southern Cross Group (SCG).

La Sociedad tiene por objeto efectuar toda clase de inversiones en bienes corporales e incorporeales, muebles o inmuebles o derechos constituidos sobre los mismos, su administración y la percepción de rentas y frutos naturales y civiles que deriven de las anteriores; y la adquisición o inversión a cualquier título en bienes raíces, su explotación bajo forma de compraventas, usufructos, subdivisiones, loteos, urbanizaciones, enajenaciones de cualquier especie, arrendamientos gravados y no gravados con IVA y otros, el desarrollo de toda clase de proyectos inmobiliarios, la administración de los mismos y la percepción de sus frutos. La Sociedad podrá desarrollar estas actividades por cuenta propia o ajena, directamente o por medio de otra u otras sociedades de las que forme parte o constituya para esos efectos. Adicionalmente, La construcción, edificación, reparación, ampliación, remodelación, mantención, limpieza, pintura y demolición por cuenta propia o ajena, de toda clase de inmuebles por adherencia y obras de ingeniería y arquitectura, tales como edificios, locales comerciales, obras sanitarias y de alcantarillado y otras, así como la celebración de contratos de compraventa a entidades relacionadas o a terceros respecto de los bienes que construyan o manden a construir.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Rentas e Inversiones Baker SpA, al 31 de diciembre de 2019, han sido preparados de conformidad con la Normas Internacional de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. A su vez los presentes estados financieros han sido los primeros de la Sociedad que fue constituida el 02 de diciembre 2019, en consecuencia, no existen cifras comparativas del ejercicio 2018.

La preparación de los estados financieros conforme a NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su criterio profesional en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En Nota 5 se revelan las materias que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las materias donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

2.2 Nuevas normas e interpretaciones emitidas

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2019.

Norma	Descripción	Aplicación Obligatoria para ejercicios iniciados en:
NIIF 16 "Arrendamientos"	Publicada en enero de 2016 establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos. NIIF 16 sustituye a la NIC 17 actual e introduce un único modelo de contabilidad para el arrendatario y requiere que un arrendatario reconozca los activos y pasivos de todos los contratos de arrendamiento con un plazo de más de 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor	01-01-2019
CINIIF 23 "Posiciones tributarias inciertas"	Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.	01-01-2019
Enmienda a NIIF 9 "Instrumentos Financieros"	La modificación permite que más activos se midan al costo amortizado que en la versión anterior de la NIIF 9, en particular algunos activos financieros prepagados con una compensación negativa. Los activos calificados, que incluyen son algunos préstamos y valores de deuda, los que de otro modo se habrían medido a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL). Para que califiquen al costo amortizado, la compensación negativa debe ser una "compensación razonable por la terminación anticipada del contrato".	01-01-2019
Enmienda a NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos".	Esta modificación aclara que las empresas que contabilizan participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto - en el que no se aplica el método de la participación- deben contabilizarse utilizando la NIIF 9. El Consejo del IASB ha publicado un ejemplo que ilustra cómo las empresas aplican los requisitos de la NIIF 9 y la NIC 28 a los intereses de largo plazo en una asociada o una empresa conjunta.	01-01-2019
Enmienda a NIIF 3 "Combinaciones de negocios"	La enmienda aclaró que obtener el control de una empresa que es una operación conjunta, se trata de una combinación de negocios que se logra por etapas. La adquirente debe volver a medir su participación mantenida previamente en la operación conjunta al valor razonable en la fecha de adquisición.	01-01-2019
Enmienda a NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos"	La enmienda aclaró, que la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta.	01-01-2019

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

Norma	Descripción	Aplicación Obligatoria para ejercicios iniciados en:
Enmienda a NIC 12 "Impuestos a las Ganancias"	La modificación aclaró que las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como patrimonio deben reconocerse de acuerdo donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron beneficios distribuibles	01-01-2019
Enmienda a NIC 23 "Costos por Préstamos"	La enmienda aclaró que, si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado esté listo para su uso previsto o venta, se convierte en parte de los préstamos generales.	01-01-2019
Enmienda a NIC 19 "Beneficios a los empleados"	La enmienda requiere que las entidades, utilicen suposiciones actualizadas para determinar el costo del servicio actual y el interés neto por el resto del periodo después de una modificación, reducción o liquidación del plan; y reconocer en ganancias o pérdidas como parte del costo del servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, cualquier reducción en un excedente, incluso si ese excedente no fue previamente reconocido debido a que no superaba el límite superior del activo.	01-01-2019

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

b) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.

Norma	Descripción	Aplicación Obligatoria para ejercicios iniciados en:
NIIF 17 "Contratos de Seguros"	Reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, permitiéndose la aplicación anticipada siempre y cuando se aplique la NIIF 15, "Ingresos de los contratos con clientes" y NIIF 9, "Instrumentos financieros".	01-01-2021
Enmiendas a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" y NIC 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores contables"	Usa una definición consistente de materialidad en todas las NIIF y el Marco Conceptual para la Información Financiera; aclara la explicación de la definición de material; e incorporar algunas de las guías en la NIC 1 sobre información inmaterial.	01-01-2020

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

Norma	Descripción	Aplicación Obligatoria para ejercicios iniciados en:
Enmienda a la NIIF 3 "Definición de un negocio"	Revisa la definición de un negocio. De acuerdo a la retroalimentación recibida por el IASB, la aplicación de la actual guía se piensa frecuentemente que es demasiado compleja, y resulta en demasiadas transacciones que califican como combinaciones de negocios.	01-01-2020
Enmienda a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 "Reforma de la tasa de interés de referencia"	Estas enmiendas brindan ciertas simplificaciones en relación con la reforma a las tasas de interés de referencia. Las simplificaciones se relacionan con la contabilidad de cobertura y tienen efecto en la reforma IBOR la cual generalmente no debería hacer que la contabilidad de coberturas finalice. Sin embargo, cualquier ineficacia de cobertura debe continuar registrándose en resultados.	01-01-2020
Enmienda a NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos".	Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria	Indeterminado

La administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el periodo de su primera aplicación.

2.3 Principios de consolidación

a) Combinación de Negocios

Baker contabiliza las combinaciones de negocios utilizando el método de adquisición cuando se transfiere el control a la Matriz. La contraprestación transferida en la adquisición generalmente se mide al valor razonable al igual que los activos netos identificables adquiridos. Cualquier plusvalía resultante es sometida a pruebas anuales de deterioro. Cualquier ganancia por compra en condiciones muy ventajosas se reconoce de inmediato en resultados. Los costos de transacción se registran como gasto cuando se incurren, excepto si se relacionan con la emisión de deuda o instrumentos de patrimonio.

La contraprestación transferida no incluye los importes relacionados con la liquidación de relaciones pre-existentes. Dichos importes generalmente se reconocen en resultados.

Cualquier contraprestación contingente es medida al valor razonable a la fecha de adquisición. Si una obligación para pagar la contraprestación contingente que cumple con la definición de instrumentos financieros está clasificada como patrimonio no deberá medirse nuevamente y su liquidación posterior deberá contabilizarse dentro del patrimonio. De no ser así, la otra contraprestación contingente se mide nuevamente al valor razonable en cada fecha de balance y los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se reconocen en resultados.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

b) Entidades Subsidiarias

Se consideran sociedades subsidiarias aquellas entidades en las que la Sociedad, directa o indirectamente, ostenta la gestión por tener la mayoría de los derechos de voto en los órganos de representación y decisión y tiene capacidad para ejercer control; capacidad que se manifiesta cuando la Sociedad, conforme a lo definido por la NIIF 10, tiene facultad para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

Las sociedades subsidiarias se consolidan por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación.

La participación de terceros en el patrimonio y resultados de la compañía se presenta respectivamente en los rubros "Patrimonio Neto: Participaciones no controladoras" del estado de situación financiera consolidado y "Ganancia atribuible a participaciones no controladoras" en el estado consolidado de resultados.

Las sociedades incluidas en la consolidación son:

Rut	Sociedades	País	Domicilio Subsidiaria	Moneda Funcional	% Participación al 31.12.2019		
					Directo	Indirecto	Total
77.094.297-7	Rentas e Inversiones Baker Industrial SpA	Chile	Cerro Colorado 5240, Las Condes	CL\$	100%	-	100%

2.4 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda de presentación y moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera – "moneda funcional". Los estados financieros consolidados se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad y sus Subsidiarias.

b) Transacciones y saldos

Todas las operaciones en una moneda diferente a la moneda funcional son tratadas como moneda extranjera y se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción.

Los saldos de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan valorizados al tipo de cambio de cierre de cada ejercicio. La variación determinada entre el valor original y el de cierre se registra en resultado integral bajo el rubro Diferencias de cambio.

c) Tipos de cambio

Los activos y pasivos en moneda extranjera y aquellos pactados en unidades de fomento, se presentan a los siguientes tipos de cambios y valores de cierre respectivamente:

	31.12.2019 \$
Unidad de fomento (UF)	28.309,94
Pesos chilenos por dólar (US\$)	748,74

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

3.1 Propiedades de Inversión

Los bienes comprendidos en Propiedades de Inversión se encuentran registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro en caso de existir.

El costo de adquisición está conformado por costos que son directamente atribuibles a la adquisición del bien, que incluye los costos externos más los costos internos formados por consumos de materiales de bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo la inversión.

Los intereses y otros gastos financieros incurridos, y directamente atribuibles a la adquisición o construcción de un activo apto son capitalizados como parte de los costos durante el periodo de construcción o adquisición.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del periodo en el que se incurren.

La Sociedad deprecia las Propiedades de inversión desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, y distribuyendo linealmente el costo de los activos, neto del valor residual estimado, entre los años de vida útil técnica estimada.

Los años de vida útil estimados para los bienes se resumen de la siguiente manera:

Tipos de Bienes	Vida útil promedio o tasa de depreciación Indefinida
Terrenos	Indefinida
Edificios y construcciones	29 años
Instalaciones	15 años

El método de depreciación, vidas útiles y análisis de indicadores de deterioro son revisados en cada fecha de balance y ajustados si fuere necesario. La compañía no estima valor residual de sus bienes.

El valor residual y la vida útil de los bienes del rubro Propiedades de inversión, se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de estado de situación financiera, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con el valor de dichos bienes Durante el ejercicio la Sociedad ha determinado que no existen cambios significativos en las vidas útiles estimadas en el ejercicio presentado.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades de inversión, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado consolidado de resultados bajo el rubro Otras ganancias (pérdidas).

El ingreso de explotación está directamente asociado con el arriendo de las propiedades de inversión, de acuerdo a NIC 40.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

3.2 Deterioro del valor de activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida y no son amortizables, se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor, a modo de asegurar que su valor contable no supere el valor recuperable. En cambio, los activos amortizables se someten a pruebas de pérdidas por deterioro de valor siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro de valor por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que haya flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Los activos no financieros que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

Las pérdidas por deterioro de valor pueden ser reversadas contablemente sólo hasta el monto de las pérdidas reconocidas en periodos anteriores, de tal forma que el valor libro de estos activos no supere el valor que hubiese tenido de no efectuarse dichos ajustes. Este reverso se registra en Otras Ganancias.

3.3 Activos y pasivos financieros

La Sociedad clasifica los activos y pasivos financieros en el momento del reconocimiento inicial con base en las estrategias de la Administración para estos activos y pasivos, como las categorías siguientes:

a) Activos financieros

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son aquellos activos financieros mantenidos para negociar o que han sido designados como tales en el momento de su reconocimiento inicial y que se gestionan y evalúan según el criterio del valor razonable. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes.

- Préstamos y cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no tienen cotización bursátil. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance, en cuyo caso se clasifican como activos no corrientes.

Los instrumentos registrados en la categoría préstamos y cuentas por cobrar se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión por pérdidas por deterioro de valor.

La compañía realiza estimaciones basado a NIIF 9, de acuerdo a modelo de perdidas esperadas. Las pérdidas por deterioro relativas a créditos dudosos se registran en Resultados Integrales dentro del rubro de Gastos de Administración

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

b) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Efectivo y equivalentes al efectivo comprenden el efectivo en caja y cuentas corrientes e inversiones a corto plazo de alta liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en valor y tienen un plazo de tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

c) Pasivos financieros

Todos los créditos y préstamos son inicialmente reconocidos al valor razonable del pago recibido menos los costos directos atribuibles a la transacción. En forma posterior al reconocimiento inicial son medidos al costo amortizado usando el método de tasa efectiva de interés.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costos que sean parte integral del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados de acuerdo a dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el rubro "Costos Financieros" del estado de resultado por función.

3.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho periodo.

3.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Baker no mantiene cuentas por cobrar a terceros fuera de su plazo de vencimiento, y sus relaciones comerciales con otras empresas del grupo, considerando a éstas aquellas cuyo accionista es el fondo público Private Equity I, Fondo de inversión, no representan riesgo de incobrabilidad, por ende, no corresponde que realice un análisis de provisión de clientes.

3.6 Arrendamientos

En el mes de enero de 2016, el IASB ha emitido la NIIF 16 "Arrendamientos", NIIF 16 establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y del arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 "Arrendamientos", con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador.

3.6.1 La Sociedad evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento, al inicio del contrato. La Sociedad reconoce un activo por derecho de uso y un correspondiente pasivo por arrendamiento con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los cuales es el arrendatario, excepto por arrendamientos de corto plazo (definidos como un arrendamiento con un plazo de arriendo de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, la Sociedad reconoce los pagos de arrendamiento como un costo operacional sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento a menos que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el cual los beneficios económicos de los activos arrendados son consumidos

3.6.2.- Cuando Rentas e Inversiones Baker, es el arrendador.

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen dentro del rubro de propiedades de inversión.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

Los ingresos derivados del arrendamiento operativo se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento, dentro del rubro ingresos operacionales.

3.7 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a las ganancias está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos, y es reconocido como cargo o abono a resultados excepto en el caso que esté relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce con efecto en patrimonio.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar de acuerdo a las leyes tributarias vigentes, determinado por la renta imponible del ejercicio, usando tasas impositivas aprobadas a la fecha del estado de situación financiera y cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

Los impuestos diferidos son reconocidos usando el método del balance, determinando las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y los montos usados con propósitos impositivos.

Un activo por impuestos diferidos es reconocido en la medida en que sea probable que los beneficios fiscales futuros estén disponibles en el momento en que la diferencia temporal pueda ser utilizada. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no es probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos a las tasas tributarias que se esperan sean aplicables en el año donde el activo sea realizado o el pasivo sea liquidado, en base a las tasas de impuesto y leyes tributarias que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

3.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en la eventualidad de transacciones significativas de plazo superior a 30 días, se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, si el pago es dentro del plazo de un año (o en el ciclo normal de explotación de la empresa). Si no, se presentan como pasivos no corrientes.

Las otras cuentas por pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente son valorados a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Debido a la entrada en vigencia de la NIIF 16 "Arrendamientos" los pagos por arrendamiento se registran de acuerdo al siguiente criterio:

Contabilidad del arrendatario: requiere que los contratos de arrendamientos que actualmente son clasificados como operacionales, con una vigencia mayor a 12 meses, se clasifiquen como cuentas por pagar operacionales. Esto es, en la fecha de inicio de un contrato de arrendamiento, el arrendatario reconocerá un activo por el derecho de uso del bien y un pasivo por las cuotas futuras a pagar.

En cuanto a los efectos sobre el resultado, los pagos de arriendo mensuales serán reemplazados por la amortización del derecho de uso y el reconocimiento de un gasto financiero. La norma incluye como exención de reconocimiento los contratos de arriendo con plazo inferior a 12 meses y los de bajo valor.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

Contabilidad del arrendador: El arrendador continuará clasificando los arrendamientos bajo los mismos principios de la norma actual.

3.9 Provisiones

Las obligaciones existentes a la fecha de cierre de los estados financieros consolidados, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse obligaciones cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran como provisiones por el valor actual del importe más probable que la Sociedad deberá desembolsar para cancelar la obligación.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros consolidados.

3.10 Reconocimiento de ingresos

La entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios, mediante la aplicación de los siguientes 5 pasos:

- Identificación de contrato (o contratos) con el cliente.
- Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Determinación del precio de la transacción.
- Asignación del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño.
- Reconocimiento del ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño

La Sociedad comienza a devengar sus ingresos mensualmente, toda vez que se firme un contrato de arriendo, los cuales están directamente asociados a las propiedades de inversión, el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Entidad.

3.11 Ingresos y costos financieros

Los ingresos financieros están compuestos por intereses ganados de fondos invertidos. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos por intereses, gastos y comisiones bancarias y son reconocidos en el estado de resultados al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

3.12 Medio Ambiente

Los eventuales desembolsos relacionados con el medio ambiente que no correspondan a adiciones de propiedad de inversión, se reconocerán en resultados en el ejercicio o periodo en que se incurren.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

3.13 Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo recoge los movimientos de caja realizados durante el ejercicio, determinados por el método directo. En estos estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

- i. Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses, de gran liquidez y bajo riesgo de pérdidas en su valor.
- ii. 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 financiamiento.
- iii. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- iv. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio total y de los pasivos de carácter financiero.

3.14 Información por segmentos

La IFRS 8 exige que las entidades adopten "el enfoque de la Administración" al revelar información sobre el resultado de sus segmentos operativos. En general, esta es la información que la Administración de la Sociedad utiliza internamente para evaluar el rendimiento de los segmentos y decidir cómo asignar los recursos a los mismos.

Un segmento de negocio es un grupo de activos y operaciones encargados de suministrar productos o servicios sujetos a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos de negocios.

Siendo una clasificación dinámica que variará de acuerdo al tipo de inversiones que se materialice, Rentas e Inversiones Baker SpA, al 31 de diciembre de 2019, gestiona su información a través de sólo un segmento de negocio "Rentas y desarrollo inmobiliario"

3.15 Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias de una sola clase y un voto por acción.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

3.16 Responsabilidad de la información y aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados de Rentas e Inversiones Baker SpA, al 31 de diciembre de 2019, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 25 de marzo de 2020. No obstante, ante recomendaciones realizadas por la Comisión de Mercado Financiero mediante oficio ordinario N°50.932 de fecha 19 de octubre de 2020 se reemite el presente estado financiero consolidado al 31 de diciembre de 2019 siendo aprobado por el directorio con fecha 17 de noviembre de 2020.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

3.17 Reclasificaciones y cambios contables

Los presentes estados financieros consolidados reemitidos al 31 de diciembre de 2019, presentan reclasificación de los saldos presentados bajo el rubro de Propiedad Plantas y equipos al rubro Propiedades de Inversión.

NOTA 4. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

La política de gestión de riesgo de la Sociedad busca contribuir con un equilibrio adecuado entre los objetivos de crecimiento y retorno, y su nivel de exposición al riesgo, sean ellos inherentes al propio ejercicio de sus actividades o consecuencia del contexto en el que opera, de modo que, por medio de la asignación efectiva de sus recursos físicos, financieros y humanos, Baker pueda cumplir sus metas estratégicas.

La Sociedad posee pólizas de seguros que cubren riesgos operacionales relacionados con posibles siniestros en sus instalaciones y seguros de responsabilidad civil.

Los riesgos a los que se ve afectada la operación de Baker se detallan a continuación:

i) Riesgo de Tasas de Interés

Se refiere a la sensibilidad que pueden tener los pasivos financieros respecto de las fluctuaciones que sufren las tasas de interés. La Sociedad mantiene un crédito en tasa variable sobre TAB UF, por lo que el impacto radica en la variación de este indicador.

Para dimensionar el efecto del riesgo en la TAB UF sobre el resultado, se realizó una sensibilización, determinando que, si la TAB UF hubiese sido un 1% mayor durante el periodo, habría tenido un impacto negativo en los resultados del periodo de MM\$54, y lo contrario habría sucedido en el evento que la TAB UF hubiese sido un 1% menor.

ii) Riesgo de inflación

El riesgo de la inflación se refiere al descalce entre los flujos producto de la inflación. Rentas e Inversiones Baker se encuentra cubierta en forma natural en términos de resultado, ya que mantiene un pasivo en Unidades de Fomento, cuyos gastos financieros son compensados por los ingresos de operación que se encuentran indexados a la Unidad de Fomento.

iii) Riesgo de Crédito

La Compañía presenta un riesgo de crédito acotado dado que su principal cliente, Esmax Distribución SpA, empresa relacionada, mantiene un alto nivel crediticio y representa aproximadamente el 95% de sus flujos.

iv) Riesgo por Liquidez

El concepto de riesgo de liquidez se emplea para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con la capacidad de la Sociedad y de sus subsidiarias para responder a aquellos requerimientos netos de efectivo que sustentan sus operaciones, tanto bajo condiciones normales como también excepcionales.

Para controlar el nivel de riesgo de los activos financieros disponibles, la Gerencia de Administración y Finanzas monitorea constantemente las proyecciones de caja de la empresa tanto de corto, como de largo plazo, así como también la disponibilidad de líneas de crédito bancarias y otras alternativas de financiamiento disponibles.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

Continuamente realizan proyecciones y análisis de mercado con el objeto de, en caso de requerirlo, contratar nuevos financiamientos o reestructurar créditos existentes a plazos que sean coherentes con la capacidad de generación de flujos.

Al 31 de diciembre de 2019, la deuda financiera denominada en UF de la Compañía posee un plazo promedio de 1,81 años.

En el siguiente cuadro se puede apreciar el perfil de vencimientos de capital e intereses de Rentas e Inversiones Baker, proyectando a UF constante y de acuerdo a la tasa de interés vigente:

Al 31 de diciembre de 2019 M\$	Hasta 1 año	Más de 1 año y hasta 3 años	Más de 3 años y hasta 6 años	Más de 6 años y hasta 10 años	Total
Bancos	74.421	28.344.892	-	-	28.419.313
	74.421	28.344.892	-	-	28.419.313
	0,3%	99,7%	0%	0%	100%

NOTA 5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables, por definición, muy pocas veces serán iguales a los respectivos resultados reales. En opinión de la administración, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros consolidados; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros consolidados. La administración de la Sociedad no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros consolidados.

Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el cual se revisa la estimación y/o prospectivamente, si la revisión afecta tanto los ejercicios actuales como futuros.

a) Test de deterioro de los activos

De acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 se evalúa al cierre de cada ejercicio, o antes si existiese algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos. Si como resultado de esta evaluación, el valor razonable resulta ser inferior al valor neto contable, se registra una pérdida por deterioro como ítem operacional en el estado de resultados.

b) Vidas útiles de Propiedades de Inversión

La depreciación se efectúa en función de las vidas útiles que ha estimado la administración para cada uno de sus componentes basándose en la naturaleza del bien, la que es revisada a cada cierre. Esta estimación puede cambiar por innovaciones tecnológicas o por cambios en el mercado. La administración incrementará el cargo a depreciación cuando las vidas útiles actuales sean inferiores a las estimadas anteriormente o depreciará o eliminará activos obsoletos técnicamente.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

c) Deterioro de clientes

Para la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante la vida del activo, la Sociedad emplea el enfoque simplificado, de acuerdo a lo establecido en el párrafo 5.5.15 de la NIIF 9. Por tanto, dado los plazos promedio de recupero de las obligaciones y de que éstas no tienen un componente de financiamiento significativo, se calcula la pérdida esperada para toda la vida del activo.

Cabe destacar que, al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no presenta cuentas por cobrar afectas a deterioro.

d) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aun cuando la Gerencia considera que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

e) Juicios y contingencias

La Sociedad al tener posibles procesos judiciales de naturaleza tributaria, civil, y ambientales resultantes del curso normal de sus operaciones clasifica con la expectativa de pérdida como probable, posible o remota, así como sus valores estimados, se elabora con base de los juicios de los asesores jurídicos y del mejor juicio de la Administración.

NOTA 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del efectivo y equivalentes al efectivo se compone como sigue:

	31.12.2019 M\$
Efectivo	200.000
Depósitos a plazo	245.056
Total	445.056

El detalle por tipo de moneda del saldo de efectivo y equivalentes al efectivo es el siguiente:

	31.12.2019 M\$
Şchilenos	445.056
Total	445.056

El efectivo y equivalentes al efectivo no tiene restricciones de disponibilidad.

El efectivo y equivalentes a efectivo incluido en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, no difiere del presentado en el estado de flujos de efectivo.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

NOTA 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

Activos 31 de diciembre de 2019	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	200.000	245.056	445.056
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netos, corrientes	1.540	-	1.540
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	351.434	-	351.434
Total	552.974	245.056	798.030

Pasivos 31 de diciembre de 2019	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros, corrientes	74.421	-	74.421
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	52.816	-	52.816
Otros pasivos financieros, no corrientes	28.344.892	-	28.344.892
Total	28.472.129	-	28.472.129

NOTA 8. VALOR RAZONABLE ACTIVOS FINANCIEROS

La Sociedad ha clasificado la medición de valor razonable utilizando una jerarquía que refleja el nivel de información utilizada en la valoración. Esta jerarquía se compone de 3 niveles:

- I. valor razonable basado en cotización en mercados activos para una clase de activo o pasivo similar.
- II. valor razonable basado en técnicas de valoración que utilizan información de precios de mercado o derivados del precio de mercado de instrumentos financieros similares.
- III. valor razonable basado en modelos de valoración que no utilizan información de mercado.

A continuación, se detalla:

Al 31 de diciembre de 2019:

Descripción	Valor Justo al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	31.12.2019	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Valor justo depósito a plazo	245.056	245.056	-	-
Total activos a valor razonable	245.056	245.056	-	-

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

NOTA 9. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

Los saldos de cuentas por cobrar y pagar entre la Sociedad y entidades relacionadas corresponden a operaciones del giro y no devengan intereses.

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	31.12.2019 M\$
79.588.870-5	ESMAX DISTRIBUCIÓN SPA	Arriendo terrenos	Hasta 30 días	Chile	Matriz común	CL\$	351.434
	Total						351.434

b) Transacciones

RUT	Sociedad	Relación	País	Mon	Tipo de Transacción	Monto Transacción	Efecto en Resultado
						31.12.2019 M\$	31.12.2019 M\$
79.588.870-5	ESMAX DISTRIBUCIÓN SPA	Matriz común	Chile	\$	Arriendo terrenos	581.987	536.669
				\$	Servicio de administración	(33.636)	(33.636)
				\$	Arriendos espacios a terceros	56.695	28.322
				\$	Mandato pago dividendos	(245.000)	-
				\$	Pago de contribuciones	(8.612)	(8.612)

Con fecha 27 de diciembre de 2019 Rentas e Inversiones Baker Industrial SpA, al no contar con cuenta corriente para realizar el pago de dividendos, devengados a su accionista Rentas e Inversiones Baker SpA, facultó mediante un mandato a Esmax Distribución SpA para realizar el mencionado pago, registrándose esta transacción como una cuenta por pagar entre empresas relacionadas en la contabilidad de Rentas e Inversiones Baker Industrial SpA.

En esta misma fecha Rentas e Inversiones Baker SpA no contaba con cuenta corriente para recibir el pago de los dividendos, por lo cual Esmax Distribución SpA tomó un depósito a plazo por el monto pagado, endosado a nombre de Rentas e Inversiones Baker SpA, el cual se registra al 31 de diciembre de 2019 dentro del rubro de efectivo y equivalentes al efectivo, como inversión en depósitos a plazos.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

c) Directorio y personal clave de la gerencia

- Administración y Alta Dirección

La Sociedad no presenta personal contratado ni que perciba remuneraciones.

Los miembros de la Alta Administración y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad, no han participado en transacciones inusuales ni/o relevantes.

- Remuneraciones recibidas por el directorio.

Al 31 de diciembre de 2019 El Directorio de la Sociedad estaba compuesto por tres directores los cuales no recibieron remuneraciones por el ejercicio de sus funciones.

NOTA 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) La composición del rubro es la siguiente:

Propiedades de Inversión	31.12.2019		
	Bruto M\$	Dep. Acumulada M\$	Neto M\$
Terrenos	48.835.134	-	48.835.134
Edificios y construcciones	44.780.003	(32.312.221)	12.467.782
Total	93.615.137	(32.312.221)	61.302.916

Los activos del rubro se encuentran valorizados a costo histórico, por lo que periódicamente se realiza el test de deterioro con el fin de evaluar el valor de los bienes. De acuerdo a tasaciones, el valor de mercado de cada uno de los bienes es mayor a su valor contable, alcanzando en conjunto un valor que al 31 de diciembre de 2019 supera los MM\$100.517

b) El movimiento de Propiedades de Inversión es el siguiente:

Movimientos	Terrenos	Edificios y construcc.	Propiedades de Inversión, Neto
	M\$	M\$	M\$
Saldo al 02.12.2019	48.835.134	12.603.810	61.438.944
Bajas	-	(27.898)	(27.898)
Depreciación	-	(108.130)	(108.130)
Trasposos – reclasificaciones	-	-	-
Saldo al 31.12.2019	48.835.134	12.467.782	61.302.916

A la fecha de cierre, la Sociedad no presenta evidencias de deterioro por cambios relevantes como la disminución del valor de mercado, obsolescencia, daños físicos, retorno de mercado u otros, que puedan afectar la valorización de Propiedad.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

c) Política de inversiones en Propiedades de Inversión

Rentas e Inversiones Baker y subsidiaria han mantenido una política de llevar cabo todas las obras necesarias para satisfacer los incrementos de la demanda, conservar en buen estado las instalaciones y adaptar el sistema a los avances tecnológicos, con el objeto de cumplir cabalmente con las normas de calidad y continuidad de suministro establecidos por la regulación vigente.

No existen restricciones en la titularidad de propiedades de inversión de la Sociedad a excepción de inmuebles que se encuentran hipotecados en favor de banco Scotiabank y se encuentran afectos a la prohibición de gravar y/o enajenar sin el consentimiento propio del mismo. Nota 23 Garantías y Compromisos.

La Sociedad no mantiene restricciones o pactos impuestos por los arrendamientos; transacciones de venta con arrendamiento posterior o salidas de efectivo futuras que deban revelarse, en ninguno de los periodos consultados.

d) Informaciones adicionales a revelar sobre propiedad inversión

Al 31 de diciembre de 2019 no existen Importes en libros de Propiedades de inversión completamente depreciados.

Al 31 de diciembre de 2019 no existen Importes en libros de Propiedades Inversión retirados no mantenidos para la venta.

Al 31 de diciembre de 2019 no se presentan desembolsos sobre cuentas de propiedad de inversión en proceso de construcción

e) Costos por Intereses

Durante el periodo terminados al 31 de diciembre de 2019, no se han capitalizado intereses

NOTA 11. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

a) Clase y composición del rubro de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por

Concepto	31.12.2019 M\$
Deudores por venta	1.540
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netos, corrientes	1.540

b) La Compañía al 31 de diciembre de 2019, no ha realizado provisión de deterioro.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

c) Estratificación de la cartera

Tramos de deudores	Clientes de cartera no repactada	Cartera no repactada bruta M\$	Provisión deterioro M\$
Vigente	1	1.540	-
Total	1	1.540	-

d) La Sociedad no cuenta con cartera securitizada, ni posee documentos por cobrar protestados ni en cobranza judicial.

e) Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no cuenta con coberturas o garantías para cubrir potenciales deterioros crediticios

NOTA 12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar en cada ejercicio se presentan a continuación:

Concepto	31.12.2019 M\$
Facturas por recibir (*)	1.538
Impuesto al valor agregado	45.918
PPM por pagar	5.360
Total cuentas por pagar	52.816

(*) correspondiente a auditoría financiera y servicios tributarios.

a) Proveedores con pagos al día

La Sociedad al 31 de diciembre de 2019, presenta todas sus cuentas por pagar al día

b) Proveedores con pagos vencidos

La Sociedad al 31 de diciembre de 2019, no presenta pagos vencidos, considerando plazo vencido, los días transcurridos entre la fecha estipulada para el pago y el cierre de los estados financieros

c) Detalle de los principales proveedores

Al 31 de diciembre de 2019, el principal proveedor de Rentas de Inversiones Baker corresponde a su empresa relacionada Esmax Distribución SpA.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

NOTA 13. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

a) Detalle de los otros pasivos financieros bancarios corrientes y no corrientes:

al 31 de diciembre de 2019:

País	RUT Deudor	Sociedad deudora	RUT Acreedor	Institución acreedora	Tipo de amortización	Garantía	Mon	Capital	% Tasa nominal	% Tasa efectiva	Venc	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Total Corriente M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	5 años o más M\$	Total No corriente M\$	
Chile	77.104.934-6	Rentas e Inversiones Baker SpA.	97.018.000-1	Scotiabank	Al vencimiento	Hipotecaria 1,4x deuda	UF	28.100.000	TAB UF 180 días + 1,25%	1,39%	24.10.2021	74.421	-	74.421	28.344.892	-	-	-	28.344.892
Total Obligaciones Bancarias												74.421	-	74.421	28.344.892	-	-	-	28.344.892

Con fecha 02 de diciembre de 2019, mediante división societaria Esmax Distribución SpA aportó deuda vigente, compuesta por un crédito en unidades de fomento equivalentes a M\$28.100.000 con el Banco Scotiabank Chile, con vencimiento a 2 años, cuyo capital será pagado en una única cuota bullet al vencimiento, con pago de intereses semestrales.

b) Movimientos de otros pasivos financieros bancarios corrientes y no corrientes:

Movimiento 2019	Saldo inicial al 02.12.2019	Adiciones	Pagos Capital/Interés	Otros	Saldo final al 31.12.2019
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	28.257.174	-	-	-	28.257.174
Intereses por préstamos bancarios	40.368	-	-	34.053	74.421
Variación UF	-	-	-	87.718	87.718
Total	28.297.542	-	-	121.771	28.419.313

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

NOTA 14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los otros pasivos no financieros es el siguiente:

	02.12.2019
Ingresos de actividades ordinarias	31.12.2019
	M\$
Arriendos cobrados anticipadamente (*)	28.373
Total	28.373

(*) Corresponde a arriendos de inmuebles a terceros, cobrados por mes anticipado, saldo corresponde a enero 2020

NOTA 15. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Composición del rubro

	31.12.219
Impuesto Renta	M\$
Impuesto de primera categoría	385.799
Pagos provisionales mensuales	(5.360)
Total: Impuesto a la renta neto de pagos	380.439

b) Detalle de gasto por impuesto a la renta

	31.12.219
Componentes	M\$
Provisión impuesto a la renta	(385.799)
Efecto División Esmax Distribución SpA	54.462
Efecto de impuesto diferido del ejercicio	246.872
Total	(84.465)

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

c) Conciliación tasa efectiva

	31.12.2019	
	M\$	%
Ganancia antes de impuestos	301.286	
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(81.347)	27%
Efecto de partidas no deducibles	(3.118)	1%
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(84.465)	28%

Renta e Inversiones Baker SpA, nacida producto de la división de Esamax Distribución SpA, ha reconocido al 31 de diciembre de 2019, un efecto en impuesto asignado un valor ascendente a M\$54.452.-

NOTA 16. IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle de impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	31.12.2019	
	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$
Propiedad de Inversión	-	2.437.012
Total	-	2.437.012
Saldo neto Impuesto diferido		2.437.012

Plazos estimados de realización de los pasivos por impuestos diferidos:

Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2019 M\$
Pasivo por impuestos diferidos a recuperar en un plazo de 12 meses	108.131
Pasivo por impuestos diferidos a recuperar después de 12 meses	2.328.881
Total	2.437.012
Impuesto diferido neto	2.437.012

NOTA 17. PATRIMONIO

a) Capital emitido y acciones suscritas y pagadas

El objetivo de la Sociedad es mantener un nivel adecuado de capitalización, que le permita asegurar el acceso a mercados financieros para el desarrollo de sus objetivos de mediano y largo plazo, optimizando el retorno a sus accionistas y manteniendo una sólida posición financiera.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

Al 31 de diciembre de 2019 el capital de la Sociedad asciende a la suma de \$7.605.481.581, dividido en 7.643.542.788 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado por Private Equity I Fondo de Inversión.

b) Política de dividendos

La distribución de las utilidades deberá acordarse por la junta de accionistas de la Sociedad, pudiendo acordar la distribución de cualquier porcentaje de éstas o ninguno si así lo estima conveniente para los intereses sociales.

El directorio de la Sociedad podrá distribuir dividendos provisorios durante el ejercicio, con cargo a las utilidades del mismo sin ningún tipo de responsabilidad para ellos ni para los miembros de su directorio o personas relacionadas. En caso que los dividendos provisorios distribuidos a los accionistas con cargo a las utilidades líquidas de un determinado ejercicio sean superiores al monto definitivo de dichas utilidades líquidas, según los estados financieros de la Sociedad al treinta y uno de diciembre de dicho ejercicio, automáticamente deberá asignarse dicho exceso a las utilidades retenidas provenientes de balances aprobados por juntas de accionistas. En caso de no existir dichas utilidades, la distribución de dividendos provisorios en exceso deberá tratarse como una disminución de capital.

La Sociedad no repartió dividendos a sus accionistas durante el ejercicio 2019.

c) Accionistas

Accionista	Total de Acciones suscritas y pagadas	%
Private Equity I, Fondo de Inversión	7.643.542.788	100%
Total 31.12.2019	7.643.542.788	100%

d) Ganancia por acción

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el año, excluyendo, de existir, las acciones comunes adquiridas por la Compañía y mantenidas como acciones de tesorería.

Ganancia por acción	02.12.2019 31.12.2019 M\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	216.821
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	0,00003
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas	0,00000
Cantidad de acciones	7.643.542.788

e) Gestión de capital

El objetivo de la Sociedad en relación con la gestión del capital, es resguardar la capacidad del mismo para asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo, procurando maximizar el rendimiento para los socios.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha efectuado distribución de dividendos.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

NOTA 18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El siguiente es el detalle de los ingresos de actividades ordinarias:

Ingresos de actividades ordinarias	02.12.2019 31.12.2019 M\$
Arriendos de terrenos	565.931
Total	565.931

Los Ingresos por arriendos se reconocen en resultados sobre base devengada, se presentan netos de impuestos a las ventas, rebajas y descuentos.

Ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

La sociedad determinó su reconocimiento y medición de los ingresos de actividades ordinarias, basándose en el principio de los cinco pasos de NIIF15. De acuerdo a lo anterior no se han identificado en contratos con clientes obligaciones de desempeño.

NOTA 19. COSTO DE VENTAS

El siguiente es el detalle de costos de ventas:

Costos de actividades ordinarias	02.12.2019 31.12.2019 M\$
Depreciación propiedades de inversión	107.757
Total	107.757

NOTA 20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración ascendieron a lo siguiente:

Gastos de Administración	02.12.2019 31.12.2019 M\$
Contrato de administración	33.636
Otros gastos de administración ^(*)	1.537
Total	35.173

^(*) En los otros gastos de administración se clasifican gastos de auditoría y gastos generales (principalmente provisión de patente y certificado digital)

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

NOTA 21. COSTOS FINANCIEROS

La composición del rubro es la siguiente:

Costo financieros	02.12.2019 31.12.2019 M\$
Intereses instituciones financieras	34.053
Total	34.053

NOTA 22. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

La composición del rubro es la siguiente:

Unidad de reajuste	02.12.2019 31.12.2019 M\$
Actualización Préstamo	87.718
Total	87.718

NOTA 23. GARANTÍAS Y COMPROMISOS

a) Garantías directas

El crédito con Banco Scotiabank está sujeto al cumplimiento de los siguientes covenants:

- Hipotecas de primer grado específicas al crédito en UF, con cobertura mínima de 1,4x el monto del crédito en UF a valor comercial.
- No puede constituir, contraer o asumir gravámenes sobre propiedad o activos.
- Tasar los bienes raíces constituidos en Hipotecas cada dos años.
- Mantener existencia legal y actual giro del negocio.
- Informar al banco cualquier hecho que pueda afectar la concesión y/o capacidad financiera o comercial del deudor.
- Enviar los Estados Financieros anuales consolidados, debidamente auditados y los Estados Financieros no auditados en forma semestral.
- Pasivos Totales/Patrimonio menor a 2,00x
- Ebitda/Gastos Financieros Netos mayor a 2,5x

La Sociedad ha dado cumplimiento a todas las garantías detalladas anteriormente.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad cumple con las obligaciones pactadas.

Dado lo expuesto, algunos activos se encuentran hipotecados en favor de Scotiabank y se encuentran afectos a la prohibición de gravar y/o enajenar sin el consentimiento propio de los mismos

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

b) Garantías indirectas

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no mantiene boletas de garantías bancarias emitidas.

Al 31 de diciembre de 2019 la compañía mantiene una garantía solidaria a favor de Esmax Distribución SpA producto de la división societaria realizada con fecha 02 de diciembre de 2019 algunos inmuebles se encuentran hipotecados en favor del banco Scotiabank, y se encuentran afectos a la prohibición de gravar y/o enajenar sin el consentimiento propio de los mismos.

NOTA 24. CONTINGENCIAS

Juicios y acciones legales

A la fecha de preparación de estos estados financieros, no se han realizado provisiones contables y no existen procesos judiciales clasificados como probables pérdidas, en función de la opinión de la administración y sus asesores legales con excepción a las ya registradas en los presentes estados financieros.

NOTA 25. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

Rentas e Inversiones Baker SpA y su subsidiaria, presentan la información por segmentos según lo exigido en NIIF 8 adoptando "El enfoque de la Administración". Los indicadores utilizados por la gerencia para la medición de desempeño y asignación de recursos a cada segmento están vinculados con la rentabilidad de cada actividad y su EBITDA.

Esta información se utiliza internamente para evaluar el rendimiento y tomar decisiones sobre ellos y asignar recursos, al 31 de diciembre de 2019, gestiona su información a través de solo un segmento de negocio "Rentas y desarrollo inmobiliario".

"Rentas y desarrollo inmobiliario"

Rentas e Inversiones Baker es una sociedad inmobiliaria, que tiene como objeto generar flujos de renta estabilizados y de largo plazo, por medio del arrendamiento de terrenos para estaciones de servicio y espacios comerciales para distintos rubros, tales como farmacias, locales gastronómicos, entre otros.

El principal arrendatario de Rentas e Inversiones Baker es Esmax Distribución SpA, licenciataria de la marca Petrobras en Chile y tercer operador de estaciones de servicio en Chile. A la fecha, existen 78 contratos de arrendamiento entre estas dos compañías, en terrenos de Arica a Punta Arenas y adicionalmente cuenta con 3 terrenos disponibles para el desarrollo futuro de proyectos.

Para el caso de los arriendos de espacios comerciales, la estrategia es generar arrendamientos de largo plazo con cadenas reconocidas, que tengan un buen perfil crediticio y sean un complemento a la propuesta de valor de las estaciones de servicio.

Diversificación de activos

El portafolio de terrenos de Rentas e Inversiones Baker presenta una importante diversificación geográfica, con ubicaciones distribuidas en distintas ciudades de Arica a Punta Arenas. En particular, la Región Metropolitana cuenta con el 36% de los terrenos.

El 92% de los terrenos se ubica en zonas urbanas y céntricas, con un alto flujo vehicular y peatonal, lo cual genera un atractivo para el desarrollo comercial de las ubicaciones. El restante 8% se ubica en sectores estratégicos de carreteras.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

Estructura de contratos de largo plazo

Los ingresos de Rentas e Inversiones Baker SpA se caracterizan por estar amparados en contratos de largo plazo con sus arrendatarios, lo que genera una importante estabilidad y predictibilidad para los flujos de la compañía.

El portafolio de contratos de arrendamiento con Esmax Distribución SpA tiene un plazo promedio que supera los 19 años y representan aproximadamente el 95% de los ingresos de Rentas e Inversiones Baker SpA. Los contratos establecen una renta con estructura fija mensual.

El restante 5% de los ingresos de la Sociedad, provienen de arrendamientos de espacios comerciales a cadenas reconocidas a nivel nacional, como Farmacias Cruz Verde, Papa John's, entre otros.

Cabe mencionar que los contratos de arriendo están estipulados en UF, lo que cubre eventuales riesgos inflacionarios.

a) Análisis de Resultados acumulados

Estado de Resultado	31.12.2019 M\$
Ingresos de Operación (1)	565.931
Costos de Operación (2)	(35.173)
EBITDA	530.758
Depreciación y amortizaciones	(107.757)
Resultado de Explotación	423.001
Gasto financiero neto	(33.997)
Resultado por unidad de reajuste	(87.718)
Resultado fuera de explotación	(121.715)
Resultado antes de impuesto	301.286
Gastos por impuestos a las ganancias	(84.465)
Ganancia (pérdida)	216.821

(1) Ingresos actividades ordinarias más otros ingresos por función

(2) Costo de ventas más gastos de administración

Rentas e Inversiones Baker presenta un EBITDA de MM\$531, equivalente a un margen EBITDA de 93,8% en su primer mes de operaciones. Cabe destacar que, dada la naturaleza del negocio y la estructura de sus flujos, este indicador debería mantenerse estable bajo una operación normal de 12 meses.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

b) Análisis de Estado situación financiera

Análisis Balance	31.12.2019 M\$
Activos corrientes	798.030
Activos no corrientes	61.302.916
Total de activos	62.100.946
Pasivos corrientes	536.049
Pasivos no corrientes	30.781.904
Patrimonio	30.782.993
Total de pasivos	62.100.946

Activos Corrientes por MM\$798, el que se compone principalmente por el efectivo y equivalentes al efectivo aportado como capital por MM\$445 y las cuentas por cobrar a Esmax Distribución por concepto de los arriendos de diciembre 2019.

Activos No Corrientes por MM\$61.303, explicados en su totalidad por el valor contable de los 81 activos y las correspondientes instalaciones adosadas.

Pasivos Corrientes por MM\$536, que se componen principalmente por Pasivos por Impuestos, generados en la división societaria por MM\$380 e intereses devengados por MM\$74 del pasivo bancario de largo plazo, que se explica en el punto siguiente.

Pasivos No Corrientes por MM\$31.318, explicados por el pasivo financiero no corriente correspondiente a un crédito por MM\$28.345 denominado en Unidades de Fomento equivalentes a aproximadamente MMUF1,0 con vencimiento en octubre de 2021, cuyo capital será pagado en una cuota bullet. Adicionalmente, Baker cuenta con MM\$2.437 por concepto de pasivo por impuestos diferidos.

c) Estado de Flujo de efectivo

Flujos efectivo neto procedentes de (utilizados en)	31.12.2019 M\$
Actividades de operación	245.000
Actividades de inversión	-
Actividades de financiación	-
Totales	245.000

Al 31 de diciembre de 2019, se registró saldo de efectivo y equivalentes al efectivo de MM\$245.

Las actividades de operación generaron una variación positiva de MM\$245 y no se registraron flujos por operaciones de inversión ni de financiamiento.

NOTA 26. SANCIONES

Durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2019 Rentas e Inversiones Baker y subsidiaria, ni el Directorio ni la administración han sido objeto de sanciones por parte de ninguna autoridad.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

NOTA 27. NOTA EN MONEDA EXTRANJERA

27.1 Composición Moneda Extranjera

La Sociedad no cuenta con partidas en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2019.

27.2 Composición Unidad de Reajuste

Detalle moneda UF	31.12.2019 M\$
Unidad de Reajuste por pasivos	
Otros pasivos financieros, corrientes	74.421
Otros pasivos financieros, no corrientes	28.344.892
Total Unidad de Reajuste por pasivos	28.419.313
Total Unidad de Reajuste, neto	28.419.313

NOTA 28. MEDIO AMBIENTE

Para la Sociedad la sostenibilidad se traduce en una estrategia de gestión que incorpora valores y compromisos. En la Sociedad no existen desembolsos significativos efectuados a la fecha de cierre de los estados financieros, ni desembolsos comprometidos a futuro, relacionados con el mejoramiento y/o inversión de procesos productivos, verificación y control de cumplimiento de ordenanzas y leyes relativas a los procesos e instalaciones industriales que pudiera afectar directa o indirectamente a la protección del medio ambiente.

NOTA 29. HECHOS RELEVANTES

No se presentan hechos relevantes a informar al 31 de diciembre de 2019.

NOTA 30. HECHOS POSTERIORES

El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud designó el brote de la enfermedad coronavirus 2019 ("COVID-19") como una emergencia de salud pública de importancia internacional. En Chile, con fecha 16 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud declaró al COVID-19 en etapa 4 lo que implica una serie de medidas para contener su propagación y con fecha 18 de marzo de 2020 se decretó Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe en todo el territorio nacional. Como parte de las medidas sanitarias que se han adoptado para enfrentar esta situación, tanto a nivel local como internacional, se incluyen, entre otras, la restricción de circulación de las personas y el cierre de fronteras, lo cual se espera afecte de manera significativa la actividad económica y los mercados en general.

Con fecha 01 de septiembre de 2020, Rentas e Inversiones Baker Industrial SpA, fue fusionada con su matriz Rentas e Inversiones Baker SpA.

A la fecha de emisión de estos estados financieros las operaciones de la Compañía no han sufrido efectos significativos como consecuencia de esta situación.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por el periodo comprendido entre el 02 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019

NOTA 31. REEXPRESIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha 19 de octubre de 2020, la Comisión del Mercado Financiero, mediante Oficio Ordinario N°50.932, comunicó a la Sociedad observaciones a las Notas a los estados financieros. Dichas observaciones solicitaron la incorporación de información complementaria y otros aspectos formales, modificando parte de la información contenida en los estados financieros presentados originalmente, considerados en su conjunto.

Consecuentemente, se han complementado determinados aspectos cubiertos por las siguientes Notas:

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS
NOTA 4. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO
NOTA 5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
NOTA 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO
NOTA 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS
NOTA 8. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS
NOTA 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN
NOTA 10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR
NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR
NOTA 12. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES
NOTA 13. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS
NOTA 14. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES
NOTA 15. IMPUESTOS DIFERIDOS
NOTA 16. PATRIMONIO
NOTA 18. COSTO DE VENTAS
NOTA 19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN
NOTA 20. COSTOS FINANCIEROS
NOTA 21. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE
NOTA 22. GARANTÍAS Y COMPROMISOS
NOTA 23. CONTINGENCIAS
NOTA 24. SANCIONES
NOTA 25. NOTA EN MONEDA EXTRANJERA
NOTA 29. REEXPRESIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

El estado de situación financiera, se ha efectuado la reclasificación de “Propiedad plantas y equipos” al rubro “Propiedad de inversión”

El estado de resultados, estado de resultados por función, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo – método directo al 31 de diciembre de 2019, no han sido modificados en esta nueva versión.

Los estados financieros de 31 al diciembre de 2019, modificados para dar respuesta al Oficio Ordinario N°50.932 y de acuerdo a lo expuesto anteriormente, han sido aprobados en Sesión Extraordinaria de Directorio del 17 de noviembre de 2020.