



RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA

Estados Financieros Intermedios

Al 31 marzo de 2023 y 2022

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Intermedios
Estados de Resultados Intermedios
Estados de Resultados Integrales Intermedios
Estados de Cambios en el Patrimonio Intermedios
Estados de Flujos de Efectivo Intermedios
Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
ÍNDICE

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL	10
NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	10
NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS	15
NOTA 4. REEXPRESION DE SALDOS COMPARATIVOS	22
NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO	22
NOTA 6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	23
NOTA 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	25
NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	25
NOTA 09. JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE	26
NOTA 10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	27
NOTA 11. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS	28
NOTA 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	30
NOTA 13. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	32
NOTA 14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	33
NOTA 15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	35
NOTA 16. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	38
NOTA 17. IMPUESTOS DIFERIDOS	39
NOTA 18. PATRIMONIO	40
NOTA 19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	41
NOTA 20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	41
NOTA 21. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	42
NOTA 22. RESULTADO FINANCIERO	42
NOTA 23. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE	43
NOTA 24. GARANTÍAS Y COMPROMISOS	43
NOTA 25. CONTINGENCIAS	43
NOTA 26. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	44
NOTA 27. COMPOSICIÓN MONEDA EXTRANJERA	46
NOTA 29. MEDIO AMBIENTE	48
NOTA 30. HECHOS RELEVANTES	48
NOTA 31. HECHOS POSTERIORES	48

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS
 Al 31 de marzo de 2023 y 2022
 (Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))



ACTIVOS	Nota	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(7)	3.300.187	2.823.736
Otros activos no financieros, corrientes	(10)	54.478	11.485
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(13)	368.557	496.609
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	(11)	61.089	62.134
Activos por impuestos, corrientes	(16)	-	-
Activos corrientes totales		3.784.311	3.393.964
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	(12)	132.140.039	133.367.608
Activos no corrientes totales		132.140.039	133.367.608
Total de activos		135.924.350	136.761.572

Las notas 1 a 31 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS
 Al 31 de marzo de 2023 y 2022
 (Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))



PASIVOS	Nota	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(14)	614.577	720.858
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	(11)	58.008	-
Pasivos por impuestos, corrientes	(16)	806.053	496.400
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes		70.503	186.728
Otros pasivos no financieros, corrientes		4.605	4.959
Pasivos corrientes totales		1.553.746	1.408.945
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	(15)	71.056.261	70.083.777
Pasivo por impuestos diferidos	(17)	22.324.603	22.885.425
Otros pasivos no financieros, no corrientes		3.012	3.960
Pasivos no corrientes totales		93.383.876	92.973.162
Patrimonio			
Capital emitido	(18)	9.492.478	9.492.478
Otras reservas	(18)	-	-
Ganancias acumuladas	(18)	31.494.250	32.886.987
Patrimonio total		40.986.728	42.379.465
Total de Patrimonio y Pasivos		135.924.350	136.761.572

Las notas 1 a 31 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
 ESTADOS DE RESULTADOS INTERMEDIOS
 Al 31 de marzo 2023 y 2022
 (Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))



ESTADO DE RESULTADO	Nota	01.01.2023 31.03.2023 M\$	01.01.2022 31.03.2022 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	(19)	2.633.879	2.155.287
Ganancia bruta		2.633.879	2.155.2587
Otros ingresos, por función		2.610	-
Gasto de administración	(20)	(790.661)	(369.077)
Otras ganancias (pérdidas)	(21)	(1.445.953)	-
Ingresos financieros	(22)	59.704	60.198
Costos financieros	(22)	(43.819)	(43.555)
Diferencias de cambio		-	-
Resultado por unidades de reajuste	(23)	(924.886)	(1.468.026)
Resultado antes de impuesto		(509.126)	334.827
Gasto por impuestos a las ganancias	(16)	116.389	187.203
Resultado del ejercicio		(392.737)	522.030
Resultado por acción			
Resultado por acción básica en operaciones continuadas	(18)	-0,00005	0,00006
Resultado por acción básica		-0,00005	0,00006
N° Acciones		8.614.396.541	8.614.396.541

Las notas 1 a 31 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
 ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS
 Al 31 de marzo de 2023 y 2022



(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	01.01.2023 31.03.2023 M\$	01.01.2022 31.03.2022 M\$
Resultado ejercicio	(392.737]	522.030
Otro resultado integral, antes de impuestos.		
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) derivado de cobertura	-	-
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 cobertura de flujo de efectivo	-	-
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral total	(392.737)	522.030

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
 ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS
 Al 31 de marzo de 2023 y 2022
 (Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))



Estado de Cambios en el Patrimonio	Capital Emitido	Reserva de Cobertura	Ganancias acumuladas	Total Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2023	9.492.478		32.886.987	42.379.465
Otros resultados integrales				
Resultado del ejercicio			(392.737)	(392.737)
Resultado Integral	-	-	(392.737)	(392.737)
Dividendos pagados	-	-	(1.000.000)	(1.000.000)
Total, cambios en el patrimonio	-	-	(1.392.737)	(1.392.737)
Saldo al 31.03.2023	9.492.478	-	31.494.250	40.986.728

Estado de Cambios en el Patrimonio	Capital Emitido	Reserva de Cobertura	Ganancias acumuladas	Total Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2022	9.492.478	(4.251.062)	31.690.936	36.932.352
Ajustes periodo anterior Afectan al Patrimonio Neto	-	4.251.062	(351.501)	3.899.561
Saldo re expresado al 01.01.2022	9.492.478	-	31.339.435	40.831.913
Resultado del ejercicio			522.030	522.030
Resultado Integral	-	-	522.030	522.030
Dividendos Pagados			-	-
Total cambios en el patrimonio	-	-	522.030	522.030
Saldo al 31.03.2022	9.492.478	-	321.861.465	41.353.943

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
 ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIOS
 Al 31 de marzo de 2023 y 2022
 (Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))



ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2023 31.03.2023 M\$	01.01.2022 31.03.2022 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	2.855.182	2.386.025
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.094.328)	(700.357)
Otros cobros y pagos de operación		
Intereses recibidos	59.704	60.198
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(132.183)	(474.812)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	1.688.375	1.271.054
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Propiedades de inversión	(218.383)	(638.095)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(218.383)	(638.095)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Total, importes procedentes de préstamos	6.459	-
Pago de préstamos otorgados	-	-
Pago de préstamos a entidades relacionadas	-	-
Dividendos pagados	(1.000.000)	-
Intereses pagados	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(993.541)	-
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	476.451	632.959
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	476.451	632.959
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	2.823.736	4.511.473
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	3.300.187	5.144.432

Las notas 1 a 31 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

Rentas e Inversiones Baker SpA (“Rentas e Inversiones Baker” o “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 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

El único accionista de Baker es Private Equity Real Estate 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

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Rentas e Inversiones Baker SpA, al 31 de marzo de 2023, 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.

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 7 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.

Los presentes estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros y propiedades de inversión que son medidos a los importes revaluados o valores razonables al final de cada ejercicio, como se explica en las políticas contables más adelante.

En términos generales el costo histórico está basado en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios. Por su parte, el valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el precio pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valorización, independiente de si este precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valorización directa. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Sociedad tiene en cuenta las características de los activos o pasivos que los participantes del mercado utilizarían a la hora de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Para estimar el valor en razonable la Sociedad prepara las proyecciones de flujos de caja futuros a partir de la mejor información disponible. Estas proyecciones incorporan las mejores estimaciones de la Administración sobre los ingresos y costos de las unidades generadoras de efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia y las expectativas futuras.

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 2023.

Enmiendas y mejoras

Enmienda a la NIIF 3, "Combinaciones de negocios" se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera, sin cambiar los requerimientos de combinaciones de negocios.

Enmienda a la NIC 16, "Propiedades, planta y equipo" prohíbe a las compañías deducir del costo de la propiedad, planta y equipos los ingresos recibidos por la venta de artículos producidos mientras la compañía está preparando el activo para su uso previsto. La compañía debe reconocer dichos ingresos de ventas y costos relacionados en la ganancia o pérdida del ejercicio.

Enmienda a la NIC 37, "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" aclara para los contratos onerosos qué costos inevitables debe incluir una compañía para evaluar si un contrato generará pérdidas.

Mejoras anuales a las normas NIIF ciclo 2018–2020 que realizan modificaciones menores a las siguientes normas:

- NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.
- NIIF 16 Arrendamientos: modificación a ejemplos ilustrativos incluidos en la norma.
- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a los valores en libros registrados en los libros de su matriz para medir también las diferencias de conversión acumuladas utilizando las cantidades informadas por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a las asociadas y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención IFRS 1.
- NIC 41 Agricultura: eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41.
- NIIF 17 "Contratos de Seguros". Publicada en mayo de 2017, 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 períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.
- Enmiendas a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" y NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores", publicada en febrero de 2021. Las modificaciones tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros

a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables. Esta enmienda debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

- Modificación de la NIC 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Estas modificaciones requieren que las empresas reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles. Esta enmienda debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

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.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p>NIIF 17 “Contratos de Seguros”. Publicada en mayo de 2017, 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 períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose la aplicación anticipada siempre y cuando se aplique NIIF 9, "Instrumentos financieros".</p>	01/01/2023
<p>Enmiendas y mejoras</p>	
<p>Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos ". Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8. Fecha efectiva de aplicación inicial 1 de enero de 2022 sin embargo, dicha fecha fue diferida al 1 de enero de 2024.</p>	01/01/2024
<p>Enmiendas a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" y NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores”, publicada en febrero de 2021. Las modificaciones tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables.</p>	01/01/2023
<p>Modificación de la NIC 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Estas modificaciones requieren que las empresas reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles.</p>	01/01/2023
<p>Enmiendas a la IFRS 16 “Arrendamientos” sobre ventas con arrendamiento posterior, la que explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.</p>	01/01/2024
<p>Enmienda a la NIC 1 “Pasivos no corrientes con covenants”, la modificación tiene como objetivo mejorar la información que una entidad entrega cuando los plazos de pago de sus pasivos pueden ser diferidos dependiendo del cumplimiento de covenants dentro de los doce meses posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros.</p>	01/01/2024

Enmiendas a la IFRS 16 “Arrendamientos” sobre ventas con arrendamiento posterior, la que explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.

01/01/2024

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 consolidados de la Sociedad en el periodo de su primera aplicación.

2.3 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda de presentación y moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera – “moneda funcional”. Los estados financieros 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:

	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
	\$	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	35.575,48	35.110,98	31.727,74
Pesos chilenos por dólar (US\$)	790,41	855,86	787,98

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

3.1 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable, basados en valoraciones efectuadas al cierre de cada período por asesores externos independientes bajo un modelo de flujo de caja descontado.

Los efectos en el valor razonable se reconocen en resultados y se presentan en el Estado de Resultados en la línea de Otras Ganancias (Pérdidas). Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se presentan netos de impuestos diferidos asociados

Para aquellas propiedades de inversión que a la fecha están en proceso de construcción, clasificadas como obras en curso, los costos incurridos en ella y su valorización serán en base a costo histórico hasta el término de su construcción, donde cambiará de categoría; pasando a ser valorizada en base al criterio de valor razonable.

Deterioro de propiedades de inversión:

La Sociedad evalúa, al final de cada periodo sobre el que se informa, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera este indicio, la Sociedad estima el importe recuperable del activo, que corresponde al valor más alto entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, se calcula el valor presente de los flujos de caja futuros descontados a una tasa asociada al activo evaluado.

Si el importe recuperable de un activo se estima que es menor que su valor libro, este último disminuye al valor recuperable, por lo tanto, se está en presencia de un deterioro de dicho activo, cuyos impactos se reflejarán en el rubro Otros egresos del Estado de Resultados.

Metodología de análisis aplicada:

Para calcular el valor de las propiedades de inversión de la Sociedad, se utilizó la metodología de flujo de caja descontado (DCF). Los flujos de caja proyectados se obtuvieron a partir de la proyección de los ingresos, principalmente por rentas de arriendo, además de costos tales como el pago de impuestos de contribuciones e impuesto a la renta, y cualquier otro gasto asociado directamente a cada propiedad. Por otro lado, para el cálculo del valor terminal de cada arriendo, se tomó en consideración el valor positivo de la última tasación con que cuenta la Compañía, incorporando cuando corresponda según contrato, el valor de la multa por salida anticipada que tendría que pagar el actual arrendatario del inmueble si opta por ejercer dicha cláusula.

Premisas que se consideraron en el flujo de caja descontado:

El método de valoración es de carácter dinámico, es decir, considera el valor del activo en función de la capacidad para generar flujos futuros. La proyección de ingresos y costos se basó en la información histórica y supuestos entregados por la administración de la empresa.

En la aplicación de esta metodología, se estimaron los flujos de caja del activo, posteriormente se los descontó a una tasa de descuento aplicable para este tipo de industria y el riesgo asociado (tasa WACC).

Plan de Inversión

Rentas e Inversiones Baker SpA mantiene una política de realizar inversiones y proyectos que generen flujos estables y sostenidos en el tiempo, por medio de contratos de arrendamiento con un componente fijo y contrapartes de buen perfil crediticio. Durante el desarrollo de las obras, Rentas e Inversiones Baker SpA vela por cumplir cabalmente con las normativas vigentes para cada proyecto, en términos de planos reguladores municipales, uso de suelos, factibilidades de servicios básicos de agua potable y energía, entre otros.

3.2 Deterioro del valor de activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida y no son amortizables, se someten continuamente 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 cuando el exceso del importe en libros del activo resulta ser superior a su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor valor entre el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso. 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).

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 por función.

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 basadas en la NIIF 9, de acuerdo con el modelo de pérdidas esperadas. En caso de pérdidas por deterioro relativas a créditos dudosos, éstos se registran en Resultados Integrales dentro del rubro de Gastos de administración.

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 común es Private Equity Real Estate, 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.

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

3.7 Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura.

Rentas e Inversiones Baker al 31 de diciembre 2021, tiene contratado un derivado de tipo swap que considera la cobertura de un riesgo concreto asociado a un crédito bancario, instrumento correspondiente a una cobertura de flujos de efectivo.

La Sociedad adoptó para la contabilidad al 31 de diciembre de 2021, el criterio de reconocer la deuda y el derivado formando parte de una estrategia de cobertura de flujos de efectivo, considerando para ello el entorno económico y de los negocios de la Compañía, donde sus flujos son sustancialmente generados en Unidades de Fomento.

Ello implicó:

- Valorar el swap a valor razonable al cierre del ejercicio,
- Imputar sus variaciones a una reserva de patrimonio, y
- Reciclar la corrección monetaria por UF devengada a los resultados del ejercicio.

La Compañía como parte de la evaluación continua de sus políticas y en el contexto de la preparación de sus Estados Financieros al 31 de marzo de 2023, ha considerado oportuno utilizar para esta transacción de financiamiento un tratamiento contable distinto, que refleje de mejor manera la realidad económica de la operación.

En ese contexto, es decisión de la Sociedad implementar un modelo de contabilidad “sintética” del Contrato del Crédito y el Swap suscritos, tomando en cuenta que:

- Ambos instrumentos han sido acordados y firmados simultáneamente y con la misma contraparte,
- Sus condiciones económicas han sido diseñadas de manera que uno no puede existir sin el otro, y
- Ambos son interdependientes.

3.8 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 con 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.

3.9 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 menos (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 valoradas a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Debido a la entrada en vigor 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.

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

3.10 Provisiones

Las obligaciones existentes a la fecha de cierre de los estados financieros, 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.

3.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos y después de eliminadas las ventas dentro de la Sociedad.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades de la Sociedad. Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Sociedad y los ingresos pueden ser confiablemente medidos.

Los ingresos de la entidad se registran sobre base devengada, conforme al año en el cual se devengan, independientemente del periodo de su percepción.

3.12 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.

3.13 Medio Ambiente

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

3.14 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, entendiéndose 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.

3.15 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 Política de Dividendos

El reparto de dividendos está condicionado a los resultados de cada ejercicio y son propuestos por el Directorio y aprobados por la Junta de Accionistas. La Compañía podrá distribuir dividendos provisorios con cargo a las utilidades del ejercicio, o eventuales, con cargo a las utilidades retenidas provenientes de balances aprobados por Juntas de Accionistas.

Los dividendos por pagar a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo en los estados financieros en el ejercicio en que son declarados y aprobados por los accionistas o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas.

3.17 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 con el tipo de inversiones que se materialice, Rentas e Inversiones Baker SpA, al 31 de marzo de 2023, gestiona su información a través de sólo un segmento de negocio "Rentas y desarrollo inmobiliario".

3.18 Responsabilidad de la información y aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Rentas e Inversiones Baker SpA, al 31 de marzo de 2023, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 22 de mayo de 2023.

NOTA 4. REEXPRESION DE SALDOS COMPARATIVOS

En relación con el contrato de Crédito y el Swap, Baker definió modificar la política contable que refleje de mejor manera la realidad económica de la operación y en ese contexto la sociedad decidió Implementar un modelo de contabilidad “sintética” del Contrato del Crédito y el Swap suscritos, tomando en cuenta que ambos instrumentos han sido firmados simultáneamente y forman parte integral de una misma operación.

Por tanto, a partir del 01.01.2022 todos los efectos de la contabilización del derivado que afectaron el resultado del ejercicio 2021 considerando lo como un contrato aislado se llevó a resultados acumulados afectando el Patrimonio neto de la sociedad en el año 2022, como ajustes del ejercicio anterior (ver nota de Estado de cambios en el Patrimonio) lo que implicó aumentar el Patrimonio neto en M\$ 3.899.561.-

Al 31.12.2021, la Sociedad ha realizado los ajustes de la contabilidad sintética afectando el resultado del ejercicio 2021, disminuyendo en M\$351.501 y un efecto en patrimonio de M\$3.899.561 el cual anula la reserva de cobertura previamente contabilizada.

NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

La política de gestión de riesgo de la Compañía 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 y financieros, Baker pueda cumplir sus metas estratégicas.

Para mitigar posibles siniestros sobre sus instalaciones, los activos se encuentran cubiertos por pólizas de seguros que cubren posibles siniestros en casos de huelga o conmoción civil. Adicionalmente, la Compañía posee pólizas de seguros de responsabilidad civil de directores y Ejecutivos.

A continuación, se mencionan los potenciales riesgos financieros a los que se podría ver afectado Baker:

i. Riesgo de Tasas de Interés

Se refiere a la sensibilidad que pueden tener los activos financieros respecto de las fluctuaciones que sufren las tasas de interés. La Sociedad mantiene un crédito, originalmente tomado a 3 años en pesos a tasa de interés fija que se encuentra cubierto por un derivado de moneda CLP/UF denominado también a tasa fija, por lo que no se encuentra expuesto a las variaciones de tasa de interés.

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 denominados en la misma moneda.

iii. Riesgo de Crédito

La Compañía presenta un riesgo de crédito acotado dado que su principal cliente, Esmax Distribución SpA, empresa relacionada que representa aproximadamente el 90% de sus flujos, mantiene un alto nivel crediticio (AA-).

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 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 Compañía 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.

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 marzo de 2023, el total de la deuda financiera se encuentra denominada en Unidad de Fomento (UF), y posee un plazo promedio en torno a los 2 años.

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

Al 31 de marzo de 2023	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
Obligación bancaria	-	71.150.960	-	-	71.150.960
M\$	-	71.150.960	-	-	71.150.960
%	-	100,0%	-	-	100,0%

Al 31 de diciembre de 2022	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
Obligación bancaria	-	70.221.960	-	-	70.221.960
M\$	-	70.221.960	-	-	70.221.960
%	-	100,0%	-	-	100%

NOTA 6. 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; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La administración de la Sociedad no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros.

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 resultara ser inferior al valor neto contable, se registraría una pérdida por deterioro como ítem operacional en el estado de resultados.

b) 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 marzo de 2023 y al 31 de marzo 2022, la Sociedad no presenta cuentas por cobrar afectas a deterioro.

c) 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.

d) 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.

e) Valor razonable de propiedades de inversión:

Las propiedades de inversión se presentarán a su valor razonable, basados en valoraciones efectuadas por asesores externos independientes, evaluación realizada bajo un modelo de flujo de caja descontado.

Para aquellas propiedades de inversión que a la fecha están en proceso de ejecución, clasificadas como obras en curso, los costos incurridos en ella y su valorización será en base a costo histórico hasta su término de construcción donde cambiará de categoría; pasando a ser valorizada en base a el criterio de valor razonable.

NOTA 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Saldos en bancos	1.174.313	756.151
Fondos mutuos	2.125.874	2.067.585
Total	3.300.187	2.823.736

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

	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
\$ chilenos	3.300.187	2.823.736
Total	3.300.187	2.823.736

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 marzo de 2023 y de diciembre 2022, no difiere del presentado en el estado de flujos de efectivo.

NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Activos 31.03.2023	Costo amortizado	A valor razonable		Total
		Con cambios en resultado	Con cambios en Otros resultados integrales	
		M\$	M\$	
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.174.313	2.125.874	-	3.300.187
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	368.557	-	-	368.557
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	61.089			61.089
Propiedad de inversión	-	132.140.039	-	132.140.039
Total	1.603.959	134.265.913	-	135.869.872

Pasivos 31.03.2023	Costo amortizado	A valor razonable		Total
		Con cambios en resultado	Con cambios en Otros resultados integrales	
	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	614.577	-	-	614.577
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	58.008	-	-	58.008
Otros pasivos financieros no corrientes	71.056.261	-	-	71.056.261
Total	71.728.846	-	-	71.728.846

Activos 31.12.2022	Costo amortizado	A valor razonable		Total
		Con cambios en resultado	Con cambios en Otros resultados integrales	
	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	756.151	2.067.585	-	2.823.736
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	496.609	-	-	496.609
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	62.134	-	-	62.134
Propiedad de inversión	-	133.367.608	-	133.367.608
Total	1.314.894	135.435.193	-	136.750.087

Pasivos 31.12.2022	Costo amortizado	A valor razonable		Total
		Con cambios en resultado	Con cambios en Otros resultados integrales	
	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	720.858	-	-	720.858
Otros pasivos financieros no corrientes	70.083.777	-	-	70.083.777
Total	70.804.635	-	-	70.804.635

NOTA 09. JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE

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 marzo de 2023:

Descripción	Valor Razonable al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	31.03.2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Valor justo fondos mutuos	2.125.874	2.125.874	-	-
Valor justo propiedades de inversión	132.140.039	-	-	132.140.039
Total activos a valor razonable	134.265.913	2.125.874	-	132.140.039

Descripción	Valor Razonable al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	31.03.2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos				
Valor justo Otros pasivos financieros corrientes	-	-	-	-
Total pasivos a valor razonable	-	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2022:

Descripción	Valor Razonable al	Mediciones de Valor Razonable usando valores considerados como		
	31.12.2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Valor razonable fondos mutuos	2.067.585	2.067.585	-	-
Valor razonable propiedades de inversión	133.367.608	-	-	133.367.608
Total activos a valor razonable	135.435.193	2.067.585	-	133.367.608

Descripción	Valor Razonable al	Mediciones de Valor Razonable usando valores considerados como		
	31.12.2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos				
Valor razonable otros pasivos financieros corrientes	-	-	-	-
Total pasivos a valor razonable	-	-	-	-

NOTA 10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro es la siguiente:

Otros activos no financieros	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Corrientes		
Garantía de arriendo	18.978	11.485
Amortización gastos	35.500	
Total	54.478	11.485

NOTA 11. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

La composición del rubro al 31 de marzo de 2023 y de diciembre 2022 es la siguiente:

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Arriendos terrenos	Hasta 30 días	Chile	Matriz común	CL\$	46.265	62.134
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Anticipo	Hasta 30 días	Chile	Matriz común	CL\$	14.824	-
	Total, cuentas por cobrar corto plazo						61.089	62.134

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Servicio de Administración	30 días	Chile	Matriz común	CLP	-	-
		Compra de terrenos	30 días	Chile	Matriz común	CLP	-	-
		Recuperación de gastos	30 días	Chile	Matriz común	CLP	50.784	-
81.218.300-1	Esmax Industrial SpA	Recuperación de gastos	30 días	Chile	Matriz común	CLP	7.224	-
		Compra de terrenos	30 días	Chile	Matriz común	CLP	-	-
	Total						58.008	-

c) Transacciones

RUT	Sociedad	Relación	País	Mon	Tipo de Transacción	Monto de Transacción		Efecto en Resultados (Cargo) Abono	
						31.03.2023 M\$	31.12.2022	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Matriz común	Chile	CLP	Arriendo terrenos e instalaciones	2.448.620	9.106.107	2.303.854	8.522.506
				CLP	Ingreso por Servicios Básicos	-	34.235	-	34.235
				CLP	Servicio de administración	-	(167.212)	-	(167.212)
				CLP	Compra de terrenos	-	207.154	-	207.154
				CLP	Lucro Cesante Punta Arenas	-	(6.041)	-	(6.041)
				CLP	Recuperación de gastos	(35.238)	(49.647)	(20.414)	(49.647)
81.218.300-1	Esmax Industrial SpA	Matriz común	Chile	CLP	Recuperación de gastos	-	2.314	-	2.314
				CLP	Compra de terrenos	-	-	-	-
79.706.120-4	Esmax Red Ltda.	Matriz común		CLP	Recuperación de gastos	(13.704)	(52.415)	(13.704)	(52.415)

d) Directorio y Ejecutivos Principales

- Administración y Alta Dirección

Al 31 de marzo del año 2023, la Sociedad si cuenta con personal contratado que perciba remuneraciones a partir del 1 de abril 2022, lo cual corresponde a 9 personas contratadas.

Los Ejecutivos Principales y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad, no han participado en transacciones inusuales y/o relevantes.

- Remuneraciones recibidas por el directorio

Al 31 de marzo de 2023, el directorio de la Sociedad estaba compuesto por cinco directores de los cuales dos, han recibido remuneraciones en el ejercicio de sus funciones de acuerdo con el siguiente detalle:

Remuneración recibida por el directorio	Cargo	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Cristián Alliende	Director	-	12.682
José Tomás Edwards	Director	14.166	39.862
		14.166	52.544

Con fecha 16 de abril de 2022, presento su renuncia al cargo de director de la Sociedad don Cristián Alliende Arriagada.

NOTA 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

- a) La composición del rubro es la siguiente:

Concepto	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Propiedades de Inversión completadas	131.589.163	132.830.805
Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	550.876	536.803
Total, propiedades de inversión	132.140.039	133.367.608

La Sociedad con fecha 1 de enero de 2021 valorizó sus propiedades de inversión al valor razonable (*“fair value”*), para esto se encargó a una empresa asesora independiente que realizó un estudio del valor razonable de las propiedades de Baker con el fin de determinar el impacto real entre la valorización contable registrada a costo histórico versus valor razonable o *fair value*, debido a la naturaleza del negocio de esta compañía.

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

Al 31 de marzo de 2023 y diciembre 2022, a valor razonable:

31.03.2023 M\$	Propiedades de Inversión completadas	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Totales
Saldo Inicial 01.01.2023	132.830.805	536.803	133.367.608
Adiciones	204.310	14.073	218.383
Ganancia (pérdida) por ajuste del valor razonable	(1.445.952)	-	(1.445.952)
Otros incrementos (decrementos)	-	-	-
Total, cambios	(1.241.642)	14.073	(1.227.569)
Total, al 31.03.2023	131.589.163	550.876	132.140.039

31.12.2022 M\$	Propiedades de Inversión completadas	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Totales
Saldo Inicial 01.01.2022	104.649.239	368.071	105.017.310
Adiciones	6.545.085	4.170.536	10.715.621
Ganancia (pérdida) por ajuste del valor razonable	13.010.106	-	13.010.106
Otros incrementos (decrementos)	-	(6.545.085)	(6.545.085)
Total, cambios	19.555.191	2.374.549	17.180.642
Total, al 31.12.2022	132.830.805	536.803	133.367.608

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 las Propiedades de Inversión.

Al 31.12.2022, la Sociedad ha realizado valorización de sus activos a través de asesores externos, observando un aumento en el valor de mercado de los bienes contenidos en propiedades de inversión, de M\$13.010.106 y a marzo 2023 una pérdida de M\$ 1.445.952.

c) Política de inversiones en Propiedades de Inversión

Rentas e Inversiones Baker SpA mantiene una política de realizar inversiones y proyectos que generen flujos estables y sostenidos en el tiempo, por medio de contratos de arrendamientos con un componente fijo y contrapartes de buen perfil crediticio. Durante el desarrollo de las obras, Rentas e Inversiones Baker SpA vela por cumplir cabalmente con las normativas vigentes para cada proyecto, en términos de planos reguladores municipales, usos de suelos, factibilidades de servicios básicos de agua potable y energía, entre otros.

Al 31 de marzo de 2023, existen restricciones en la titularidad de algunas propiedades de inversión de la Sociedad que se encuentran en proceso de ser gravados en favor de banco Scotiabank y se encuentran afectados a la prohibición de gravar a favor de terceros, y/o enajenar sin el consentimiento propio de Scotiabank.

d) Informaciones adicionales a revelar sobre propiedades de inversión

Informaciones adicionales a revelar	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Importe de desembolsos sobre cuentas de propiedades de inversión en proceso de construcción	14.073	4.170.536

e) Costos por Intereses

Durante los ejercicios terminados 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre 2022, no se han capitalizado intereses.

NOTA 13. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Concepto	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Deudores por venta	65.772	46.592
Deudores varios (*)	84.392	91.136
Documentos por cobrar	218.393	358.881
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netos, corrientes	368.557	496.609

*) Saldo por cobrar de préstamo mutuo con Inversiones e Inmobiliaria Cuatro SpA por M\$91.136.

b) La Compañía al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre 2022 no ha realizado provisión de deterioro.

c) Estratificación de la cartera

Saldo al 31.03.2023	Vigente M\$	1-30 días M\$	31-60 días M\$	61-90 días M\$	91-120 días M\$	Mayor a 120 días M\$	Total, general M\$
Deudores por venta bruto	351	57.710	4.013	2.606	1.092	-	65.772
Total, general	351	57.710	4.013	2.606	1.092	-	65.772

Saldo al 31.12.2022	Vigente M\$	1-30 días M\$	31-60 días M\$	61-90 días M\$	91-120 días M\$	Mayor a 120 días M\$	Total, general M\$
Deudores por venta bruto	-	17.383	(17.720)	6.965	5.833	34.131	46.592
Total, general	-	17.383	(17.720)	6.965	5.833	34.131	46.592

d) Resumen de estratificación de la cartera deudores comerciales:

Saldos al 31.03.2023								
Tramos de deudores	Cientes de cartera no repactada	Cartera no repactada bruta M\$	Provisión deterioro M\$	Cientes de cartera repactada	Cartera repactada bruta M\$	Provisión deterioro	Total cartera bruta M\$	Total Provisión deterioro M\$
Vigente	-	351	-	-	-	-	351	-
1-30 días	-	57.710	-	-	-	-	57.710	-
31-60 días	-	4.013	-	-	-	-	4.013	-
61-90 días	-	2.606	-	-	-	-	2.606	-
91-120 días	-	1.092	-	-	-	-	1.092	-
Más de 120 días	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	65.772	-	-	-	-	65.772	-

Saldos al 31.12.2022								
Tramos de deudores	Cientes de cartera no repactada	Cartera no repactada bruta M\$	Provisión deterioro M\$	Cientes de cartera repactada	Cartera repactada bruta M\$	Provisión deterioro	Total cartera bruta M\$	Total Provisión deterioro M\$
Vigente	-	-	-	-	-	-	-	-
1-30 días	-	17.383	-	-	-	-	17.383	-
31-60 días	-	(17.720)	-	-	-	-	(17.720)	-
61-90 días	-	6.965	-	-	-	-	6.965	-
91-120 días	-	5.833	-	-	-	-	5.833	-
Más de 120 días	-	34.131	-	-	-	-	34.131	-
Total	-	46.592	-	-	-	-	46.592	-

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

f) Al 31 de marzo de 2023 la Sociedad presenta las siguientes coberturas o garantías para cubrir potenciales deterioros crediticios

Garantía	M\$
Garantías de arriendos	7.492
Total, general	7.492

NOTA 14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

Concepto	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Proveedores	107.931	567.100
Remuneraciones por	25.712	25.776
Honorarios por pagar	6.898	10.782
Facturas por recibir (*)	341.147	55.188
Acreedores varios	8.358	9.249
Impuesto único	47.293	3.992
PPM por pagar	45.341	43.013
Garantías de arriendo	31.897	5.758
Total cuentas por pagar	614.577	720.858

(*) correspondiente a asesorías inmobiliarias, seguridad y legal

b) Proveedores con pagos al día

Tipo de proveedor	Montos según plazo de pago (días) – M\$						Total
	Hasta 30	31 - 60	61-90	91-120	121-365	366 y más	
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Servicios	81.219	-	-	-	-	-	81.219
Otros	-	-	-	-	-	-	-
Total	81.219	-	-	-	-	-	81.219

c) Proveedores con pagos vencidos

Tipo de proveedor	Montos según plazo de pago (días) – M\$						Total
	Hasta 30 días	31 - 60	61-90	91-120	121-365	366 y más	
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Servicios	16.171	316	352	6.761	3.112	-	26.712
Otros	-	-	-	-	-	-	-
Total M\$	16.171	316	352	6.761	3.112	-	26.712

d) Detalle de los principales proveedores

Concepto	31.03.2023 M\$	31.03.2023 %
Enel Distribución Chile S.A.	47.618	44,12%
Integra servicios S.A.	14.218	13,17%
CGE S.A.	9.053	8,39%
Consel Capacitaciones Seguridad y Alarmas SpA.	8.947	8,29%
Arenas y Cayo S.A.	6.730	6,23%
Otros.	21.365	19,80%
Total proveedores	107.931	100,00%

Concepto	31.12.2022 M\$	31.12.2022 %
Inmobiliaria y Constructora Eje SpA.	308.206	54,35%
Ingeniería Eléctrica y Construcción SpA.	46.165	8,14%
Veta SpA.	33.649	5,93%
Inversiones e Inmobiliaria Cuatro SpA.	30.347	5,35%
Grupo CCB SpA.	25.643	4,52%
Otros.	123.090	21,71%
Total, proveedores	567.100	100,00%

NOTA 15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Descripción	Corrientes		No Corrientes		Total	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos de comisiones bancarias			(94.699)	(138.183)	(94.699)	(138.183)
Obligaciones Bancarias	-	-	71.150.960	70.221.960	71.150.960	70.221.960
Total	-	-	71.056.261	70.083.777	71.056.261	70.083.777

Al 31 de marzo de 2023, en relación con el contrato de Crédito y el Swap, la sociedad refleja de mejor manera la realidad económica de la operación y en ese contexto la sociedad lleva un modelo de contabilidad “sintética” del Contrato del Crédito y el Swap suscritos, tomando en cuenta que ambos contratos han sido firmados simultáneamente y forman parte integral de una misma operación.

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
 Al 31 de marzo de 2023 y 2022



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

al 31 de marzo de 2023:

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\$	Total, No corriente M\$
Chile	77.104.934-6	Rentas e Inversiones Baker SpA.	97.018.000-1	Scotiabank	Bullet	Hipotecaria	UF	58.854.980	1,95%	2,37%	12.04.2024	-	-	-	71.150.960	-	71.150.960
Total, Obligaciones Bancarias												-	-	-	71.150.960	-	71.150.960

Al cierre de los estados financieros esto es al 30 de junio 2022, y por un error contable al 31 diciembre según oficio de la CMF Nro 40270 la sociedad decidió llevar un modelo de contabilidad "Sintética" quedando una obligación bancaria expresada en UF 2.000.000 con tasa cero y solo se reajusta por la variación de la UF.

al 31 de diciembre de 2022:

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\$	Total, No corriente M\$
Chile	77.104.934-6	Rentas e Inversiones Baker SpA.	97.018.000-1	Scotiabank	Bullet	Hipotecaria	UF	58.854.980	1,95%	2,37%	12.04.2024	-	-	-	70.221.960	-	70.221.960
Total, Obligaciones Bancarias												-	-	-	70.221.960	-	70.221.960

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

Movimiento 2023	Saldo inicial al 01.01.2023	Adiciones	Pagos Capital/Interés	Otros	Efecto Swap	Saldo al 31.03.2023
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	58.716.797	-	-	43.484	-	58.760.281
Intereses por préstamos bancarios	-	-	(43.484)	43.484	-	-
Variación UF	11.366.980	-	-	-	929.000	12.295.980
Total	70.083.777	-	(43.484)	86.968	929.000	71.056.261

Movimiento 2022	Saldo inicial al 01.01.2022	Adiciones	Pagos Capital/Interés	Otros	Efecto Swap	Saldo al 31.12.2022
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	58.540.445	-	-	176.352	-	58.716.797
Intereses por préstamos bancarios	-	-	(176.352)	176.352	-	-
Variación UF	3.128.500	-	-	-	8.238.480	11.366.980
Total	61.668.945	-	(176.352)	352.704	8.238.480	70.083.777

b) Conciliación de otros pasivos financieros y flujos de financiamiento:

Concepto	Saldo inicial 01.01.2023	Flujo			No representan flujo de efectivo		
		Obtención M\$	Pagos realizados M\$	Pagos de intereses M\$	Diferencias de cambios M\$	Otros M\$	Saldo al 31.03.2023
Créditos bancarios obtenidos	70.083.777	-	-	43.484	929.000	-	71.056.261
Préstamos Empresas relacionadas otorgados	-	-	-	-	-	-	-
Total	70.083.777	-	-	43.484	929.000	-	71.056.261

Concepto	Saldo inicial 01.01.2022	Flujo de efectivo financiamiento			No representan flujo de efectivo		
		Obtención M\$	Pagos realizados M\$	Pagos de intereses M\$	Diferencias de cambios M\$	Otros M\$	Saldo al 31.12.2022
Créditos bancarios obtenidos	61.668.945	-	-	176.352	8.238.480	-	70.083.777
Préstamos Empresas relacionadas otorgados	-	-	-	-	-	-	-
Total	61.668.945	-	-	176.352	8.238.480	-	70.083.777

NOTA 16. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Composición del rubro

Impuesto Renta	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Provisión impuesto a la renta (*)	(3.689.255)	(3.244.821)
Impuesto único Art. 21 (Gastos Rechazados)	(18.612)	(18.612)
Pagos provisionales mensuales (*)	2.901.814	2.767.033
Otros créditos por imputar	-	-
Total, Impuesto a la renta neto	(806.053)	(496.400)

(*) El valor de Provisión impuesto a la renta y Pagos provisionales mensuales, corresponde al año tributario AT 22 y al periodo al 31 de marzo 2023, dado que la declaración se encuentra en proceso de revisión por parte del Fiscalizador.

b) Detalle de gasto por impuesto a la renta

Componentes	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$	31.03.2022 M\$
Provisión impuesto a la renta	(444.434)	(1.889.896)	(142.676)
Impuesto único art. 21 (Gasto Rechazado)	-	(3.271)	-
Ajuste al impuesto corriente del periodo anterior	-	98.282	-
Efecto de impuesto diferido del periodo/ejercicio	560.823	(1.570.681)	329.879
Total	116.389	(3.365.566)	187.203

c) Conciliación tasa efectiva

	31.03.2023		31.12.2022		31.03.2022	
	M\$	%	M\$	%	M\$	%
Ganancia antes de impuestos	(509.126)		12.013.118		334.827	
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	137.464	27%	(3.243.542)	27%	(90.403)	27%
Efecto de partidas no deducibles	(21.075)	-4%	(122.024)	1%	277.606	-83%
Diferencia año anterior impuesto a la renta e impuestos diferidos	-	0%	-	0%	-	0%
División societaria Esmax	-	0%	-	0%	-	0%
Otros Impuestos	-	0%	-	0%	-	0%
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	116.389	23%	(3.365.566)	28%	187.203	-56%

NOTA 17. IMPUESTOS DIFERIDOS

a) El detalle de impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	31.03.2023 M\$		31.12.2022 M\$	
	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$
Propiedades de inversión	-	22.121.289	-	22.614.275
Neto MTM	-	3.445.570	-	3.254.474
Préstamo Financiero/Préstamo Tributario	-	(3.174.447)	-	(3.001.085)
Interés Préstamo Valor Tributario				
Provisiones varias	93.378		58.310	38.762
Provisión de gastos Financiamiento	-	25.569	-	37.309
Total	93.378	22.417.981	58.310	22.943.735
Saldo neto Impuesto diferido		22.324.603		22.885.425

b) Conciliación de saldo inicial:

Saldo neto Impuesto diferido	Saldo 31.12.2022 M\$	Ajuste por corrección de error contable	Saldo 31.12.2022 M\$
Propiedades de inversión	22.614.275	-	22.614.275
Neto MTM	3.254.474	-	3.254.474
Préstamo Financiero/Préstamo Tributario	(3.001.085)	-	(3.001.085)
Provisiones varias	(19.548)	-	(19.548)
Provisión de gastos Financiamiento	37.309	-	37.309
Saldo Totales	22.885.425	-	22.885.425

c) Plazos estimados de realización de los pasivos por impuestos diferidos:

Activos por Impuestos diferidos	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activo por impuestos diferidos a recuperar en un plazo de 12 meses	93.378	58.310
Activo por impuestos diferidos a recuperar después de 12 meses		
Total	93.378	58.310
Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2022 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivo por impuestos diferidos a pagar en un plazo de 12 meses		-
Pasivo por impuestos diferidos a pagar después de 12 meses	22.417.981	22.943.735
Total	22.417.981	22.943.735
Impuesto diferido neto	22.324.603	22.885.425

NOTA 18. 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.

Al 31 de marzo 2023 el capital de la Sociedad asciende a la suma de \$ 9.492.478, dividido en 8.614.396.541 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado por Private Equity I Fondo de Inversión.

Con fecha 20 de diciembre 2022 Private Equity I Fondo de Inversión se divide en tres, originando los fondos Private Equity Infraestructure Fondo de Inversión y Private Equity Real Estate Fondo de Inversión. En esta división se le asignan el 100 % de las acciones de Rentas e Inversiones Baker SpA a Private Equity Real Estate, convirtiendo así en su único accionista.

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 de este, sin ningún tipo de responsabilidad para ellos ni para los miembros de su directorio o personas relacionadas. En caso de 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.

c) Accionistas

Accionista	Total de Acciones suscritas y pagadas	%
Private Equity Real Estate Fondo de Inversión	8.614.396.541	100%
Total 31.03.2023	8.614.396.541	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.

Resultado por acción	01.01.2023 31.03.2023 M\$	01.01.2022 31.03.2022 M\$
Resultado periodo	(392.737)	522.030
Resultado por acción básica en operaciones continuadas	-0,00005	0,00006
Cantidad de acciones	8.614.396.541	8.614.396.541

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.

NOTA 19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

Ingresos de actividades ordinarias	01.01.2023 31.03.2023 M\$	01.01.2022 31.03.2022 M\$
Arriendos de terrenos	2.633.879	2.155.287
Total	2.633.879	2.155.287

(*) Los ingresos de actividades ordinarias corresponden a contratos de arriendo celebrados principalmente con la empresa relacionada Esmax Distribución SPA por M\$2.303.854 (87,47%) a marzo 2023, y para marzo 2022 el monto asciende a M\$1.979.807 (91,86%) del total de ingresos respectivamente.

NOTA 20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración ascendieron a lo siguiente:

Detalle	01.01.2023 31.03.2023 M\$	01.01.2022 31.03.2022 M\$
Contrato de administración	13.141	97.847
Impuestos, contribuciones y patentes	237.915	68.253
Asesorías y auditorías	49.931	33.732
Gastos legales	23.983	35.804
Sueldos y afines	188.521	42.500
Otros gastos de administración (*)	277.170	90.941
Total	790.661	369.077

(*) En los otros gastos de administración se clasifican gastos generales, principalmente por gastos de Ingeniería, seguridad, dietas de directorio y seguros.

NOTA 21. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El siguiente es el detalle de otras ganancias (pérdidas):

Otras ganancias (pérdidas)	01.01.2023 31.03.2023 M\$	01.01.2022 31.03.2022 M\$
Aplicación valor razonable propiedad de inversión	(1.445.953)	-
Total	(1.445.953)	-

Al 31 de marzo 2023, la sociedad ha realizado valorización de sus activos de forma global, de los bienes contenidos en la propiedad de inversión.

NOTA 22. RESULTADO FINANCIERO

La composición del rubro es la siguiente:

	01.01.2023 31.03.2023 M\$	01.01.2022 31.03.2022 M\$
Ingresos financieros		
Intereses ganados	59.704	60.198
Otros ingresos financieros	-	-
Total, ingreso financiero	59.704	60.198
Costos financieros		
Intereses financiamiento	-	-
Gastos y comisiones bancarias	(43.819)	(43.555)
Total, Costos financieros	(43.819)	(43.555)
Total ingreso (costo) financiero, neto	15.885	16.643

NOTA 23. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

La composición del rubro es la siguiente:

Unidad de reajuste	01.03.2023 31.03.2023 M\$	01.01.2022 31.03.2022 M\$
Actualización Préstamo	(925.156)	(1.472.000)
Actualización PPM	270	3.974
Total Unidad de reajuste	(924.886)	(1.468.026)

NOTA 24. GARANTÍAS Y COMPROMISOS

a. Garantías directas

De acuerdo con las condiciones del crédito con Scotiabank, Rentas e Inversiones Baker SpA. se comprometió a cumplir con las siguientes ratios financieros al 31 de diciembre de cada año:

1. Leverage Financiero: Deuda financiera neta / Patrimonio <2.2 veces
2. Cobertura: EBITDA / Gastos Financieros Netos >= 2.5 veces

Al 31 de marzo 2023, la Sociedad cumple con las obligaciones pactadas:

Covenant	31.03.2023
Leverage Financiero	1,65
Cobertura	N/A

3. Mantener propiedades hipotecadas por 1,64 veces el valor del capital, gestión que se encuentra en proceso de constitución, lo que implica que dichos bienes se encuentran afectos a la prohibición de gravar o enajenar con el consentimiento del acreedor.

NOTA 25. 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 26. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

Rentas e Inversiones Baker SpA, presenta la información por segmentos según lo exigido en NIF 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 estarían 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 marzo de 2023, gestiona su información a través de solo un segmento de negocio “Rentas y desarrollo inmobiliario”.

“Rentas y desarrollo inmobiliario”

Rentas e Inversiones Baker SpA 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.

La Compañía tiene actualmente 88 propiedades, equivalentes a 274.105 m2 de GLA, de los cuales tiene 83 inmuebles son arrendados a Esmax, una de las empresas líderes en la distribución de combustibles a lo largo de Chile y que opera sus estaciones de servicio y tiendas de conveniencia bajo las marcas Petrobras y Spacio 1 respectivamente. Baker cuenta además con contratos de arriendo con distintas cadenas reconocidas a nivel nacional, del rubro de gastronomía y farmacia, por medio de 24 locales comerciales en operación, que representan aproximadamente el 13% de los ingresos de Rentas e Inversiones Baker. Adicionalmente, se han suscritos nuevos contratos de arrendamiento con cadenas de los rubros mencionados, que comenzarán a devengar rentas durante los próximos años, esperando alcanzar una proporción de ingresos de arriendo de un 20% aproximadamente con cadenas comerciales y un 80% con Esmax.

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.

El 88% de los terrenos se ubica en zonas urbanas y céntricas, con un alto flujo vehicular y peatonal. El restante 12% se ubica en sectores estratégicos de carreteras.

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 14 años y representan aproximadamente el 87% de los ingresos de Rentas e Inversiones Baker SpA. Los contratos establecen una renta con estructura fija mensual. El restante 13% 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, Taco Bell, Melt, entre otros.

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

a) Análisis de Resultados

Estado de Resultado	31.03.2023 M\$	31.03.2022 M\$
Ingresos de Operación (1)	2.633.879	2.155.287
Costos de Operación (2)	(790.661)	(369.077)
EBITDA	1.843.218	1.786.210
Depreciación y amortizaciones	-	-
Resultado de Explotación	1.843.218	1.786.210
Otros, Ingresos por función	2.610	-
Gasto financiero neto	15.885	16.643
Otras ganancias (pérdidas)	(1.445.953)	-
Resultado por unidad de reajuste	(924.886)	(1.468.026)
Resultado fuera de explotación	(2.352.344)	(1.451.383)
Resultado antes de impuesto	(509.126)	334.827
Gastos por impuestos a las ganancias	116.389	187.203
Ganancia (pérdida)	(392.737)	522.030

(1) Ingresos actividades ordinarias más otros ingresos por función

(2) Gastos de administración.

Rentas e Inversiones Baker presenta un EBITDA de M\$1.843.218, equivalente a un margen EBITDA de 70% en el periodo 2023. Cabe destacar que, dada la naturaleza del negocio y la estructura de sus flujos, los indicadores se mantienen relativamente constantes a lo largo del tiempo.

b) Análisis de Estado situación financiera

Análisis Balance	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos corrientes	3.784.311	3.393.964
Activos no corrientes	132.140.039	133.367.608
Total, de activos	135.924.350	136.761.572
Pasivos corrientes	1.553.746	1.408.945
Pasivos no corrientes	93.383.876	92.973.162
Patrimonio	40.986.728	42.379.465
Total, de pasivos	135.924.350	136.761.572

Activos Corrientes por M\$3.784.311, el que se compone principalmente por el efectivo y equivalentes al efectivo en un 87%, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar 12% y otros activos no financieros 1%.

Activos No Corrientes por M\$132.140.039 explicados por el valor contable de las propiedades de inversión.

Pasivos Corrientes por M\$ 1.553.746, que se componen por las cuentas por pagar comerciales por 40%, provisiones a beneficio a los empleados en un 5%, pasivo por impuestos corrientes por 52%.

Pasivos No Corrientes por M\$ 93.383.876, explicados en un 76% por el crédito de UF 2.000.000 con el Banco Scotiabank y un 24% por el Pasivo por impuestos diferidos.

c) Estado de Flujo efectivo

Flujos efectivo neto procedentes de (utilizados en)	31.03.2023 M\$	31.03.2022 M\$
Saldo Inicial	2.823.736	4.511.473
Actividades de operación	1.688.375	1.271.054
Actividades de inversión	(218.383)	(638.095)
Actividades de financiamiento	(993.541)	-
Totales	3.300.187	5.144.432

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, el saldo de efectivo y equivalentes al efectivo registrado corresponde a M\$ 3.300.187 y M\$ 5.144.432, respectivamente.

Las actividades de operación generaron un flujo por ingreso neto de M\$1.688.375, derivados principalmente de los pagos de proveedores de servicios.

Las actividades de inversión generaron un flujo neto negativo de M\$218.383 correspondiente a mayor inversión en proyectos.

Las actividades de financiamiento generaron un flujo neto negativo de M\$993.541, proveniente de pagos de dividendos M\$1.000.000 y el saldo préstamos de un Mutuo a Inversiones E inmobiliaria Cuatro Spa. Por M\$6.459.-

NOTA 27. COMPOSICIÓN MONEDA EXTRANJERA

La Sociedad no cuenta con partidas en moneda extranjera al 31 de marzo de 2023, la composición de sus saldos en monedas corresponde a:

ACTIVOS CORRIENTES	Moneda	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	3.300.187	2.823.736
Otros activos no financieros, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	54.478	11.485
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	368.557	496.609
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	61.089	62.134
Activos por impuestos, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	-
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	3.784.311	3.393.964

ACTIVOS NO CORRIENTES	Moneda	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Otros activos financieros, no corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	-
Propiedades de inversión	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	132.140.039	133.367.608
Activos por impuestos diferidos	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	-
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	132.140.039	133.367.608
ACTIVOS TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	135.924.350	136.761.572

PASIVOS CORRIENTES	Moneda	31.03.2023 M\$		31.12.2022 M\$	
		Vencimiento		Vencimiento	
		Hasta 90 días	90 días a 1 año	Hasta 90 días	90 días a 1 año
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	614.577	-	720.858	-
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	70.503	-	186.728	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	58.008	-	-	-
Pasivos por Impuestos, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	806.053	-	496.400	-
Otros pasivos no financieros, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	4.605	-	4.959	-
PASIVOS CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	1.553.746	-	1.408.945	-

PASIVOS NO CORRIENTES	Moneda	31.03.2023 M\$				31.12.2022 Re-expresado M\$			
		Vencimiento				Vencimiento			
		1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años
Otros pasivos financieros, no corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	71.056.261	-	-	-	70.083.777	-	-	-
Pasivo por impuestos diferidos	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	22.324.603	-	-	-	22.885.425	-	-	-
Otros pasivos, no financieros, no corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	3.012	-	-	-	3.960	-	-	-
PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	93.383.876	-	-	-	92.973.162	-	-	-

NOTA 28. SANCIONES

Durante el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2023 Rentas e Inversiones Baker Spa, el Directorio y la Administración no han sido objeto de sanciones por parte de ninguna autoridad.

NOTA 29. MEDIO AMBIENTE

En 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 30. HECHOS RELEVANTES

1. Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 28 de marzo de 2023, se acordó, entre otras materias, el pago de un dividendo eventual por un monto total ascendente a \$1.000.000.000, el cual era equivalente al 3,0407% de las utilidades acumuladas de la Sociedad, correspondientes a su vez a \$0,116085 por acción. El citado dividendo se pagó en pesos a contar del día 31 de marzo de 2023 a los accionistas que se encontraban inscritos en el Registro de Accionistas de la Sociedad a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha de pago, a prorrata del número de acciones de que eran titulares a dicha fecha.

NOTA 31. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de marzo de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellos presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.