
TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA

Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
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





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 31 de agosto de 2021

Señores Accionistas y Directores
Toltén Desarrollo y Rentas SpA

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros intermedios adjuntos de Toltén Desarrollo y Rentas SpA, que comprenden los estados de situación financiera al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los correspondientes estados intermedios de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero 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.

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



Santiago, 31 de agosto de 2021
Toltén Desarrollo y Rentas SpA

2

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera intermedia de Toltén Desarrollo y Rentas SpA al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Énfasis en un asunto – cambio en política contable

Tal como se menciona en la Nota 4, Toltén Desarrollo y Rentas SpA decidió modificar la política contable que se aplica a las propiedades de inversión pasando desde el modelo de costo al modelo de valor razonable. De acuerdo a NIC 8 “*Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores*”, este cambio se ha aplicado de manera retroactiva ajustando las cifras comparativas del año 2020 e incluyendo saldos re-expresados al 1 de enero de 2020. No se modifica nuestra opinión en relación con este asunto.

Otros asuntos

Los estados financieros intermedios de Toltén Desarrollo y Rentas SpA, por el período terminado al 30 de junio de 2020 no fueron auditados, revisados ni compilados por nosotros y, en consecuencia, no expresamos una opinión ni cualquier otra forma de seguridad sobre los mismos.

Toltén Desarrollo y Rentas SpA
INDICE

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

Toltén Desarrollo y Rentas SpA
INDICE

NOTA 26. SANCIONES	37
NOTA 27. MEDIO AMBIENTE	37
NOTA 28. HECHOS RELEVANTES	37
NOTA 29. HECHOS POSTERIORES	37

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
Estados de Situación Financiera Intermedios
Al 30 de junio de 2021 y 2020
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

ACTIVOS	Nota	30.06.2021 M\$	31.12.2020 Re-expresado M\$	01.01.2020 Re-expresado M\$
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	7	96.653	81.624	159.032
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	10	3.812.216	-	-
Activos por impuestos, corrientes	14	-	28.488	-
Activos corrientes totales		3.908.869	110.112	159.032
Activos no corrientes				
Propiedades de inversión	12	8.010.725	8.916.796	8.355.101
Activos no corrientes totales		8.010.725	8.916.796	8.355.101
Total de activos		11.919.594	9.026.908	8.514.133
PASIVOS				
Pasivos corrientes				
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	13	14.891	50.575	1.997
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	11	1.376	3.628	116.024
Pasivos por impuestos, corrientes	14	999.255	-	40.650
Otros pasivos no financieros, corrientes		-	-	4.870
Pasivos corrientes totales		1.015.522	54.203	163.541
Pasivos no corrientes				
Pasivo por impuestos diferidos	15	1.744.155	1.940.785	1.788.189
Pasivos no corrientes totales		1.744.155	1.940.785	1.788.189
Patrimonio				
Capital emitido	16	1.886.997	1.886.997	1.886.997
Ganancias acumuladas	16	7.272.920	5.144.923	4.675.406
Patrimonio total		9.159.917	7.031.920	6.562.403
Total de Patrimonio y Pasivos		11.919.594	9.026.908	8.514.133

Las notas 1 a la 29 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
ESTADOS DE RESULTADOS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADO DE RESULTADO	Nota	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 Re-expresado M\$	01.04.2021 30.06.2021 M\$	01.04.2020 30.06.2020 Re-expresado M\$
Ingresos de actividades ordinarias	17	158.836	154.670	79.879	77.675
Ganancia bruta		158.836	154.670	79.879	77.675
Gasto de administración	18	(96.597)	(96.059)	(51.936)	(56.426)
Otras ganancias (pérdidas)	19	2.909.674	90.559	2.906.145	90.559
Ingresos financieros	20	81	652	81	179
Costos financieros	20	(118)	(356)	(95)	(356)
Resultado por unidades de reajuste		(106)	3	(65)	3
Resultado antes de impuesto		2.971.770	149.469	2.934.009	111.634
Gasto por impuestos a las ganancias	14	(843.773)	(38.563)	(837.951)	(29.099)
Resultado del periodo		2.127.997	110.906	2.096.058	82.535
Resultado por acción					
Resultado por acción básica en operaciones continuadas		0,00112	0,00006	0,00111	0,00004
Resultado por acción básica		0,00112	0,00006	0,00111	0,00004
N° Acciones		1.896.439.877	1.896.439.877	1.896.439.877	1.896.439.877

Las notas 1 a la 29 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 Re-expresado M\$	01.04.2021 30.06.2021 M\$	01.04.2020 30.06.2020 Re-expresado M\$
Resultado periodo	2.127.997	110.906	2.096.058	82.535
Otro resultado integral, antes de impuestos.				
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas)	-	-	-	-
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 otro resultado integral	-	-	-	-
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral total	2.127.997	110.906	2.096.058	82.535
Resultado integral atribuible a				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	2.127.997	110.906	2.096.058	82.535
Resultado integral total	2.127.997	110.906	2.096.058	82.535

Las notas 1 a la 29 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

Estado de Cambios en el Patrimonio	Capital Emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Total Patrimonio M\$
Saldo inicial al 01.01.2021	1.886.997	5.144.923	7.031.920
Resultado Integral	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	2.127.997	2.127.997
Total cambios en el patrimonio	-	2.127.997	2.127.997
Saldo al 30.06.2021	1.886.997	7.272.920	9.159.917

Estado de Cambios en el Patrimonio	Capital Emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Total Patrimonio M\$
Saldo inicial al 01.01.2020	1.886.997	5.703.875	7.590.872
Revaluación Propiedad de Inversión	-	(1.028.469)	(1.028.469)
Saldo re-expresado al 01.01.2021	1.886.997	4.675.406	6.562.403
Resultado Integral	-	-	-
Resultado del periodo	-	110.906	110.906
Total cambios en el patrimonio	-	110.906	110.906
Saldo al 30.06.2020	1.886.997	4.786.312	6.673.309

Las notas 1 a la 29 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 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	160.504	180.366
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(170.414)	(124.701)
Otros cobros y pagos de operación		
Intereses recibidos	4	619
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	25.105	357
Otras entradas (salidas) de efectivo.	(170)	(139.000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	15.029	(82.359)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Propiedades de inversión	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Intereses pagados	-	-
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	15.029	(82.359)
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	15.029	(82.359)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	81.624	159.032
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	96.653	76.673

Las notas 1 a la 29 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

Toltén Desarrollo y Rentas SpA (“Toltén Desarrollo” o “Toltén” o la “Sociedad” o la “Compañía”), fue constituida producto de la división de Esmax Distribución SpA, mediante escritura pública el 2 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 Toltén es Private Equity 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, 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.

Con fecha 1 de septiembre de 2020 la Sociedad realizó un proceso de fusión con Toltén Desarrollo y Rentas Industrial SpA, de la cual poseía el 100% de la propiedad, compañía que hasta el 31 de agosto de 2020 formaba parte de los estados financieros consolidados.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Toltén Desarrollo y Rentas SpA, al 30 de junio de 2021, 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 6 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.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

Para estimar el valor 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 2021.

Enmiendas y mejoras

Enmiendas a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 “Reforma de la tasa de interés de referencia (IBOR)- Fase 2”. Publicada en agosto de 2020. Aborda los problemas que surgen durante la reforma de las tasas de interés de referencia, incluido el reemplazo de una tasa de referencia por una alternativa.

Enmienda a NIIF 16 “Concesiones de alquiler” Publicada en marzo de 2021. Esta enmienda amplía por un año el periodo de aplicación del expediente práctico de la NIIF 16 Arrendamientos (contenido en la enmienda a dicha norma publicada en mayo de 2020), con el propósito de ayudar a los arrendatarios a contabilizar las concesiones de alquiler relacionadas con el COVID-19. La enmienda es efectiva para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de abril de 2021, sin embargo, se permite su adopción anticipada incluso para los estados financieros cuya emisión no ha sido autorizada al 30 de junio de 2021.

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
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.	01/01/2022
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.	01/01/2022
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.	01/01/2022
Mejoras anuales a las normas NIIF ciclo 2018–2020. Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020:	01/01/2022
- NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.	

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

- NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.
- 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 los asociados 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. Esta enmienda tiene por objeto alinearse con el requisito de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos

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 periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose la aplicación anticipada siempre y cuando se aplique la NIIF 15, “Ingresos de los contratos con clientes” y NIIF 9, “Instrumentos financieros”.

01/01/2023

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 periodo 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 2023.

01/01/2023

Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de estados financieros”, Practice Statement 2 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.

01/01/2023

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.

01/01/2023

Enmienda a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en septiembre 2014. 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

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

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 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:

	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
	\$	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	29.712,80	29.070,33	28.695,46
Pesos chilenos por dólar (US\$)	727,76	710,95	821,23

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

3.1 Propiedades de Inversión

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

Un incremento o deterioro en el valor libro de un activo, como resultado del modelo de valorización, es registrado como un aumento o disminución en el estado de resultados del ejercicio en que se incurre, a excepción de la primera valorización a valor de mercado en donde el aumento o disminución de valor se presentó en resultado integral presentado como “Resultado acumulado” en el estado de cambios en el patrimonio. Considérese que dicha partida se presenta neta del respectivo impuesto diferido.

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 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, en un periodo no superior a 12 meses.

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 de renta de arriendo, el pago de impuestos de contribuciones y renta, y cualquier gasto asociado directamente a cada transacción. 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 positivo de la multa por salida anticipada que tendría que pagar el actual arrendatario del inmueble.

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).

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

Plan de Inversión

Toltén Desarrollo y Rentas 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, Toltén Desarrollo y Rentas 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 fuera de explotación.

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 al 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.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

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.

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

Toltén 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 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 Toltén Desarrollo y Rentas SpA, 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 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.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

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 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 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.

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, 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.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

3.10 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 fluirán 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 devengó, independientemente del periodo de su percepción.

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 propiedades de inversión, se reconocerán en resultados en el ejercicio o periodo en que se incurren.

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 Capital Social

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

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

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.

3.15 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 a 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.

3.16 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, Toltén Desarrollo y Rentas SpA, al 30 de junio de 2021, gestiona su información a través de sólo un segmento de negocio "Rentas y desarrollo inmobiliario".

3.17 Responsabilidad de la información y aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Toltén Desarrollo y Rentas SpA, al 30 de junio de 2021, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 31 de agosto de 2021.

NOTA 4. CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES

Con el objeto de reflejar en su contabilidad el valor razonable de las propiedades de inversión, Toltén Desarrollo y Rentas SpA, definió modificar la política contable que se aplica a las propiedades de inversión pasando desde el modelo de costo al modelo de valor razonable, de acuerdo a lo señalado por la NIC 40.

Por lo tanto, con fecha 1 de enero de 2021, se registró un cambio en el criterio contable para la valorización de las Propiedades de inversión en sus clases de terrenos y construcciones

Dicho cambio tuvo significativas afectaciones en los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2021, de modo que éstos reflejen la variación en el valor razonable de las propiedades de inversión.

La aplicación y presentación de los Estados Financieros intermedios y finales de acuerdo a NIC 8 – Políticas Contables, Cambios en las estimaciones contables y errores, debe ser aplicada retroactivamente para el año anterior comparativo, re-expresando el impacto que tuvo en el ejercicio 2020.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

La composición de las partidas por cambio en la política contable es la siguiente:

a) Conciliación Estados Financieros emitidos:

ACTIVOS	31.12.2019	Ajuste	01.01.2020	31.12.2020	Ajuste	31.12.2020
	M\$ Auditado	Cambio Criterio 01.01.2020 M\$	M\$ Re-expresado	M\$ Auditado	Cambio Criterio 31.12.2020 M\$	M\$ Re-expresado
Activos corrientes totales	159.032	-	159.032	110.112	-	110.112
Activos no corrientes totales	8.237.232	117.869	8.355.101	8.203.187	713.609	8.916.796
Total Activos	8.396.264	117.869	8.514.133	8.313.299	713.609	9.026.908

Los ajustes por cambio de criterio en el activo se explican a continuación:

Activos no corrientes totales:	31.12.2019	Ajuste	01.01.2020	31.12.2020	Ajuste	31.12.2020
	M\$ Auditado	valor razonable	M\$ Re-expresado	M\$ Auditado	valor razonable	M\$ Re-expresado
Propiedades de inversión	8.237.232	117.869	8.355.101	8.203.187	713.609	8.916.796

PASIVOS	31.12.2019	Ajuste	01.01.2020	31.12.2020	Ajuste	31.12.2020
	M\$ Auditado	Cambio Criterio 01.01.2020 M\$	M\$ Re-expresado	M\$ Auditado	Cambio Criterio 31.12.2020 M\$	M\$ Re-expresado
Pasivos corrientes totales	163.541	-	163.541	54.203	-	54.203
Pasivos no corrientes totales	641.851	1.146.338	1.788.189	633.598	1.307.187	1.940.785
Patrimonio	7.590.872	(1.028.469)	6.562.403	7.625.498	(593.578)	7.031.920
Total de Patrimonio y Pasivos	8.396.264	117.869	8.514.133	8.313.299	713.609	9.026.908

Los ajustes por cambio de criterio en el pasivo se explican a continuación:

Pasivos no corrientes totales	31.12.2019	Ajuste	01.01.2020	31.12.2020	Ajuste	31.12.2020
	M\$ Auditado	valor razonable	M\$ Re-expresado	M\$ Auditado	valor razonable	M\$ Re-expresado
Pasivo por impuestos diferidos	641.851	1.146.338	1.788.189	633.598	1.307.187	1.940.785

Patrimonio	31.12.2019	valor	01.01.2020	31.12.2020	valor	31.12.2020
	M\$ Auditado	razonable	M\$ Re-expresado	M\$ Auditado	razonable	M\$ Re-expresado
Ganancias acumuladas	5.696.778	(1.028.469)	4.668.309	5.703.875	(593.578)	5.110.297
Resultado ejercicio	7.097	-	7.097	34.626	-	34.626
Efecto en patrimonio	5.703.875	(1.028.469)	4.675.406	5.738.501	(593.578)	5.144.923

b) Conciliación Estado de Resultados

ESTADO DE RESULTADOS:	30.06.2020	31.12.2020
	M\$	M\$
Resultado del periodo auditado	28.588	34.626
Cambios en:		
Costo de ventas (reverso depreciación)	22.205	44.654
Otras ganancias por aplicación valor razonable	90.559	551.086
Gasto por impuestos diferido	(30.446)	(160.849)
Sub total cambios resultado periodo/ ejercicio	82.318	434.891
Resultados re-expresados	110.906	469.517

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

c) Conciliación Patrimonio

Movimiento Patrimonio	Capital Emitido M\$	Resultado Acumulado M\$	Total M\$
Saldo inicial al 01.01.2020	1.886.997	5.703.875	7.590.872
Revaluación Propiedades de Inversión	-	(1.028.469)	(1.028.469)
Saldo inicial re-expresado 01.01.2020	1.886.997	4.675.406	6.562.403
Revaluación Propiedades de Inversión, neto a junio 2020 (*)	-	60.113	60.113
Reversa del costo de venta (enero-junio 2020)	-	22.205	22.205
Resultado del periodo (enero-junio 2020)	-	28.588	28.588
Saldo inicial re-expresado 30.06.2020	1.886.997	4.786.312	6.673.309
Revaluación Propiedades de Inversión, neto a diciembre 2020 (*)	-	330.124	330.124
Reversa del costo de venta (julio-diciembre 2020)	-	22.449	22.449
Resultado del periodo (julio-diciembre 2020)	-	6.038	6.038
Saldo inicial re-expresado 31.12.2020	1.886.997	5.144.923	7.031.920

(*) Corresponde a revaluación de propiedades de inversión menos impuesto diferido.

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, Toltén pueda cumplir sus metas estratégicas.

Para mitigar posibles siniestros sobre sus instalaciones, los activos se encuentran cubiertas por pólizas de seguros que cubren posibles siniestros en casos de huelga o conmoción civil. Adicionalmente, la Compañía está cubierto por seguros de responsabilidad civil.

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

i. Riesgo de Tasas de Interés

La sociedad no tiene deuda financiera, por lo que los resultados financieros netos están sujetos exclusivamente a la variabilidad de los ingresos financieros producto de las condiciones que afecten a las inversiones en valores negociables.

ii. 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 (AA-/A+).

iii. 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.

NOTA 6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

NOTA 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Saldos en bancos	96.653	11.135
Fondos mutuos	-	70.489
Total	96.653	81.624

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

	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
\$ chilenos	96.653	81.624
Total	96.653	81.624

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 30 de junio de 2021 y 2020, 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 30.06.2021	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	96.653	-	96.653
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	3.812.216	-	3.812.216
Propiedades de inversión	-	8.010.725	8.010.725
Total	3.908.869	8.010.725	11.919.594

Pasivos 30.06.2021	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	14.891	-	14.891
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	1.376	-	1.376
Total	16.267	-	16.267

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

Activos 31.12.2020 Re-expresado	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	11.136	70.488	81.624
Propiedades de inversión	-	8.916.796	8.916.796
Total	11.136	8.987.284	8.998.420

Pasivos 31.12.2020 Re-expresado	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	50.575	-	50.575
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	3.628	-	3.628
Total	54.203	-	54.203

NOTA 9. 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 30 de junio de 2021:

Descripción	Valor Justo al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	30.06.2021	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Valor justo propiedades de inversión (Nota 12)	8.010.725	8.010.725	-	-
Total activos a valor razonable	8.010.725	8.010.725	-	-

Al 31 de diciembre de 2020:

Descripción	Valor Justo al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	31.12.2020 Re-expresado	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Valor justo depósito a plazo (Nota 7)	70.488	70.488	-	-
Valor justo propiedades de inversión (Nota 12)	8.916.796	8.916.796	-	-
Total activos a valor razonable	8.987.284	8.987.284	-	-

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

NOTA 10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Concepto	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Documentos por cobrar	3.812.216	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netos, corrientes	3.812.216	-

b) La Compañía al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020 no ha realizado provisión de deterioro.

c) Estratificación de la cartera

Saldo al 30.06.2021	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\$
Documentos por cobrar	3.812.216	-	-	-	-	-	3.812.216
Total general	3.812.216	-	-	-	-	-	3.812.216

Al 31 de diciembre de 2020, no se presentan deudores por venta a estratificar.

d) Resumen de estratificación de la cartera deudores comerciales:

Saldos al 31.03.2021								
Tramos de deudores	Clientes de cartera no repactada	Cartera no repactada bruta M\$	Provisión deterioro M\$	Clientes de cartera repactada	Cartera repactada bruta M\$	Provisión deterioro	Total cartera bruta M\$	Total Provisión deterioro M\$
Vigente	-	3.812.216	-	-	-	-	3.812.216	-
1-30 días	-	-	-	-	-	-	-	-
31-60 días	-	-	-	-	-	-	-	-
61-90 días	-	-	-	-	-	-	-	-
91-120 días	-	-	-	-	-	-	-	-
Más de 120 días	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	3.812.216	-	-	-	-	3.812.216	-

Al 31 de diciembre de 2020 la sociedad no presenta saldo en deudores comerciales.

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

f) Al 30 de junio de 2021 la Sociedad no presenta coberturas o garantías para cubrir potenciales deterioros crediticios

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

NOTA 11. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

La composición del rubro al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

a) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Recuperación de gastos	30 días	Chile	Matriz común	CL\$	1.376	3.628
	Total						1.376	3.628

b) Transacciones

RUT	Sociedad	Relación	País	Mon	Tipo de Transacción	Monto de Transacción		Efecto en Resultados (Cargo) Abono	
						30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Matriz común	Chile	CL\$	Arriendo terrenos e instalaciones	130.112	256.167	128.551	256.167
				CL\$	Servicio de administración	(32.309)	(63.018)	(32.309)	(63.018)
				CL\$	Recuperación de gastos	(2.328)	(31.735)	(2.328)	(31.735)

c) Directorio y Ejecutivos Principales

- Administración y Alta Dirección

La Sociedad no cuenta con personal contratado ni que perciba remuneraciones.

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

- Remuneraciones recibidas por el directorio

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el directorio de la Sociedad no percibió remuneraciones

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

NOTA 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) La composición del rubro es la siguiente:

Concepto	30.06.2021 M\$	31.12.2020 Re-expresado M\$
Propiedades de Inversión completadas	8.000.116	8.906.187
Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	10.609	10.609
Total propiedades de inversión	8.010.725	8.916.796

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 Toltén 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 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, a valor razonable:

30.06.2021 M\$	Propiedades de Inversión completadas	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Totales
Saldo Inicial 01.01.2021 re-expresado	8.906.187	10.609	8.916.796
Ganancia por ajuste del valor razonable	196.680	-	196.680
Bajas propiedad de inversión	(1.102.751)	-	(1.102.751)
Total cambios	(906.071)	-	(906.071)
Total al 30.06.2021	8.000.116	10.609	8.010.725

31.12.2020 M\$ Re-expresado	Propiedades de Inversión completadas	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Totales
Saldo Inicial 01.01.2020	8.237.232	-	8.237.232
Ganancia (pérdida) por ajuste del valor razonable	117.869	-	117.869
Saldo Inicial re-expresado al 01.01.2020	8.355.101	-	8.355.101
Adiciones	-	10.609	10.609
Ganancia por ajuste del valor razonable	551.086	-	551.086
Total cambios	551.086	10.609	561.695
Total al 31.12.2020 re-expresado	8.906.187	10.609	8.916.796

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.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

c) Política de inversiones en Propiedades de Inversión

Toltén Desarrollo y Rentas 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, Toltén Desarrollo y Rentas 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.

d) Toltén Desarrollo y Rentas SpA al 30 de junio de 2021 no presenta importes por desembolsos sobre cuentas de propiedades de inversión en construcción y al 31 de diciembre presentaba M\$10.609.

e) Costos por Intereses

Durante los ejercicios terminados 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no se han capitalizado intereses.

NOTA 13. 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	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Proveedores	2.698	33.975
Facturas por recibir (*)	11.955	10.777
Impuesto al valor agregado	238	(1.256)
PPM por pagar	-	7.079
Total cuentas por pagar	14.891	50.575

(*) correspondiente principalmente a asesorías inmobiliarias

b) La Sociedad al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 presenta todos sus proveedores con pagos al día.

c) Detalle de los principales proveedores:

Concepto	30.06.2021 M\$	30.06.2021 %
VGM Servicios Profesionales Ltda.	2.697	100%
Total proveedores	2.697	100 %
Concepto	31.12.2020 M\$	31.12.2020 %
Asesorias e Inversiones GPS Property	29.078	85,59%
Amparito Cecilia González Rebeco	4.637	13,65%
Goplicity Chile SPA	260	0,77%
Total proveedores	33.975	100,00%

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

NOTA 14. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Composición del rubro

Impuesto Renta	30.06.2021 M\$	31.12.2020 Re-expresado M\$
Provisión impuesto a la renta	(1.024.179)	(21.541)
Pagos provisionales mensuales	24.924	50.029
Total Impuesto a la renta neto	(999.255)	28.488

b) Detalle de gasto por impuesto a la renta

Componentes	30.06.2021 M\$	31.12.2020 Re-expresado M\$	30.06.2020 Re-expresado M\$
Provisión impuesto a la renta	(1.024.179)	(21.541)	(14.621)
Fusión Toltén Rentas y Desarrollo Industrial SpA.	-	452	-
Ajuste al impuesto corriente del periodo anterior	(16.224)	10.502	10.502
Efecto de impuesto diferido del periodo/ejercicio	196.630	(152.795)	(34.444)
Total	(843.773)	(163.382)	(38.563)

c) Conciliación tasa efectiva

	30.06.2021		31.12.2020 Re-expresado		30.06.2020 Re-expresado	
	M\$	%	M\$	%	M\$	%
Resultado antes de impuestos	2.971.771		632.899		149.469	
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(802.378)	27%	(170.883)	27%	(40.357)	27%
Efecto de partidas no deducibles	(25.171)	0.8%	(3.001)	0%	(8.708)	6%
Diferencia año anterior impuesto a la renta e impuestos diferidos	(16.224)	0.5%	10.502	(2%)	10.502	(7%)
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(843.773)	28.3%	(163.382)	25%	(38.563)	26%

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

NOTA 15. IMPUESTOS DIFERIDOS

a) El detalle de impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	30.06.2021 M\$		31.12.2020 Re-expresado M\$	
	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$
Propiedades de inversión	-	1.744.155	-	1.940.785
Total	-	1.744.155	-	1.940.785
Saldo neto Impuesto diferido		1.744.155		1.940.785

b) Conciliación de saldo inicial:

Saldo neto Impuesto diferido	Saldo 31.12.2020 Auditado M\$	Ajuste Valor Razonable	Saldo 31.12.2020 Re-expresado M\$
Propiedades de inversión	633.598	1.307.187	1.940.785
Saldo Totales	633.598	1.307.187	1.940.785

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

Pasivos por impuestos diferidos	30.06.2021 M\$	31.12.2020 Re-expresado M\$
Pasivo por impuestos diferidos a pagar después de 12 meses	1.744.155	1.940.785
Total	1.744.155	1.940.785
Impuesto diferido neto	1.744.155	1.940.785

NOTA 16. 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 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 el capital de la Sociedad asciende a la suma de \$1.886.996.508, dividido en 1.896.439.877 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado por Private Equity I Fondo de Inversión.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

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 31 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 finalizado el 30 de junio de 2021.

c) Accionistas

Accionista	Total de Acciones suscritas y pagadas	%
Private Equity I, Fondo de Inversión	1.896.439.877	100%
Total 30.06.2021	1.896.439.877	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	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 Re-expresado M\$
Resultado ejercicio	2.127.998	110.906
Resultado por acción básica en operaciones continuadas	0,00112	0,00006
Cantidad de acciones	1.896.439.877	1.896.439.877

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.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

NOTA 17. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

Ingresos de actividades ordinarias	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 M\$	01.04.2021 30.06.2021 M\$	01.04.2020 30.06.2020 M\$
Arriendos de terrenos	158.836	154.670	79.879	77.675
Total	158.836	154.670	79.879	77.675

Debido al cambio de criterio de valorización de propiedades de inversión se reversó costo de ventas por concepto de depreciación al 30.06.2020, con la finalidad de presentar la información financiera comparativa.

NOTA 18. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración ascendieron a lo siguiente:

Detalle	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 M\$	01.04.2021 30.06.2021 M\$	01.04.2020 30.06.2020 M\$
Contrato de administración	32.309	31.373	16.246	15.751
Impuestos, contribuciones y patentes	49.883	41.130	23.375	24.403
Asesorías y auditorías	5.297	1.011	4.340	403
Gastos legales	3.777	2.786	2.954	2.786
Otros gastos de administración	5.331	19.759	5.021	13.083
Total	96.597	96.059	51.936	56.426

(*) En los otros gastos de administración se clasifican gastos generales, principalmente por tasaciones de terrenos y permisos (construcción, entre otros).

NOTA 19. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El siguiente es el detalle de costos de ventas:

Otras ganancias (pérdidas)	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 M\$	01.04.2021 30.06.2021 M\$	01.04.2020 30.06.2020 M\$
Aplicación valor razonable Propiedad de Inversión	196.680	90.559	196.680	90.559
Venta propiedad de inversión	3.812.216	-	3.812.216	-
Baja propiedad de inversión	(1.102.751)	-	(1.102.751)	-
Otras ganancias y pérdidas	3.529	-	-	-
Total	2.909.674	90.559	2.906.145	90.559

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

A partir del 01 de enero de 2021 la sociedad ha decidido realizar un cambio en su política contable de propiedades de inversión, pasando del modelo de costo histórico al modelo de valor razonable, debido a la exigencia de presentar los saldos de manera comparativa se presenta re-expresado el resultado a junio 2020.

NOTA 20. RESULTADO FINANCIERO

La composición del rubro es la siguiente:

Otras ganancias (pérdidas)	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 M\$	01.04.2021 30.06.2021 M\$	01.04.2020 30.06.2020 M\$
Ingresos financieros				
Intereses ganados	81	652	81	179
Total ingreso financiero	81	652	81	179
Costos financieros				
Gastos y comisiones bancarias	(118)	(356)	(95)	(356)
Total Costos financieros	(118)	(356)	(95)	(356)
Total ingreso (costo) financiero, neto	(37)	296	(14)	(177)

NOTA 21. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

La composición del rubro es la siguiente:

Unidad de reajuste	01.01.2021 30.06.2021 M\$	01.01.2020 30.06.2020 M\$	01.04.2021 30.06.2021 M\$	01.04.2020 30.06.2020 M\$
Actualización PPM	(7)	3	(7)	3
Actualización Cuentas por pagar	(99)	-	(58)	-
Total Unidad de Reajuste	(106)	3	(65)	3

NOTA 22. GARANTÍAS Y COMPROMISOS

a. Garantías directas

Toltén Desarrollo y Rentas SpA no posee responsabilidad producto de garantías otorgadas a terceros

b. Garantías indirectas

Al 30 de junio de 2021, la Sociedad no mantiene boletas de garantías bancarias emitidas.

NOTA 23. 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.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

NOTA 24. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

Toltén Desarrollo y Rentas SpA, presenta 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 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 30 de junio de 2021, gestiona su información a través de solo un segmento de negocio “Rentas y desarrollo inmobiliario”.

“Rentas y desarrollo inmobiliario”

Toltén Desarrollo y Rentas 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.

Estructura de contratos de largo plazo

Los ingresos de Toltén Desarrollo y Rentas 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.

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

a) Análisis de Resultados

Estado de Resultado	30.06.2021 M\$	30.06.2020 Re-expresado M\$
Ingresos de Operación (1)	158.836	154.670
Costos de Operación (2)	(96.597)	(96.059)
EBITDA	62.239	58.611
Gasto financiero neto	(37)	296
Otras ganancias (pérdidas)	2.909.674	90.559
Resultado por unidad de reajuste	(106)	3
Resultado fuera de explotación	2.909.531	90.858
Resultado antes de impuesto	2.971.770	149.469
Gastos por impuestos a las ganancias	(843.773)	(38.563)
Ganancia (pérdida)	2.127.997	110.906

(1) Ingresos actividades ordinarias más otros ingresos por función

(2) Gastos de administración.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

b) Análisis de Estado situación financiera

Análisis Balance	30.06.2021 M\$	31.12.2020 Re-expresado M\$
Activos corrientes	3.908.869	110.112
Activos no corrientes	8.010.725	8.916.796
Total de activos	11.919.594	9.026.908
Pasivos corrientes	1.015.522	54.203
Pasivos no corrientes	1.744.155	1.940.785
Patrimonio	9.159.917	7.031.920
Total de pasivos	11.919.594	9.026.908

Activos Corrientes por M\$ 3.908.869, el que se compone principalmente por deudores comerciales y otras cuentas por cobrar por 98% y el efectivo y equivalentes al efectivo en un 2%.

Activos No Corrientes por M\$8.010.725 explicados por el valor contable de las propiedades de inversión.

Pasivos Corrientes por M\$ 1.015.522, que se componen principalmente pasivos por impuestos corrientes por 98,4% y cuentas por pagar comerciales por 1,5%,

Pasivos No Corrientes por M\$1.744.155, explicados por impuestos diferidos en un 100%.

c) Estado de Flujo efectivo

Flujos efectivo neto procedentes de (utilizados en)	30.06.2021 M\$	30.06.2020 M\$
Saldo Inicial	81.624	159.032
Actividades de operación	15.029	(66.799)
Actividades de inversión	-	(10.609)
Totales	96.653	81.624

Al 30 de junio de 2021 y 2020, se registró saldo de efectivo y equivalentes al efectivo de M\$96.653 y M\$81.624, respectivamente.

Las actividades de operación generaron un flujo por ingreso neto de M\$15.029 derivados principalmente de los ingresos por arrendamiento menos los pagos de proveedores de servicios.

Las actividades de inversión generaron una variación negativa debido a que en el periodo finalizado el 30 de junio de 2021 no se han realizado inversiones en proyectos.

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

NOTA 25. COMPOSICIÓN MONEDA EXTRANJERA

La Sociedad no cuenta con partidas en moneda extranjera al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020. La composición de sus saldos en monedas corresponde a:

ACTIVOS CORRIENTES	Moneda	30.06.2021	31.12.2020
		M\$	Re-expresado M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	96.653	81.624
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	3.812.216	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	-
Activos por impuestos	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	28.488
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	3.812.216	-
	CLP: Pesos Chilenos	96.653	110.112

ACTIVOS NO CORRIENTES	Moneda	30.06.2021	31.12.2020
		M\$	Re-expresado M\$
Propiedades de inversión	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	8.010.725	8.916.796
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	8.010.725	8.916.796

ACTIVOS TOTALES	Moneda	30.06.2021	31.12.2020
		M\$	Re-expresado M\$
	CLF: Unidad de Fomento	3.812.216	-
	CLP: Pesos Chilenos	8.107.378	9.026.908

PASIVOS CORRIENTES	Moneda	30.06.2021		31.12.2020	
		M\$		Re-expresado 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	14.891	-	50.575	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	1.376	-	3.628	-
Pasivos por Impuestos, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	999.255	-	-	-
PASIVOS CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	1.015.522	-	54.203	-

PASIVOS NO CORRIENTES	Moneda	30.06.2021				31.12.2020			
		M\$				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
Pasivo por impuestos diferidos	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	1.744.155	-	-	-	1.940.785	-	-	-
PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	1.744.155	-	-	-	1.940.785	-	-	-

TOLTÉN DESARROLLO Y RENTAS SpA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2021 y 2020

NOTA 26. SANCIONES

Durante el ejercicio terminado al 30 de junio de 2021 Toltén Desarrollo y Rentas SpA, el Directorio y la Administración no han sido objeto de sanciones por parte de ninguna autoridad.

NOTA 27. 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 28. HECHOS RELEVANTES

No se presentan hechos relevantes a informar al 30 de junio de 2021.

NOTA 29. HECHOS POSTERIORES

Entre el 30 de junio de 2021 y la fecha de aprobación 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, a excepción de que con fecha 21 de agosto de 2021, Rentas e Inversiones Baker SpA., empresa relacionada a Toltén Desarrollo y Rentas SpA, ha informado a la CMF la citación a Junta Extraordinaria de Accionistas a celebrarse el 1 de septiembre de 2021, cuya materia es la Fusión por absorción entre Baker y Toltén (esta última sería absorbida por la primera). Cabe destacar que Rentas e Inversiones Baker SpA pertenece en un 100% a Private Equity I, Fondo de Inversión, y desarrolla, al igual que Toltén, el negocio de renta inmobiliaria mediante 78 contratos de arriendo, principalmente a su relacionada Esmax Distribución SpA.