



RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

CONTENIDO

Informe del Auditor Independiente
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

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



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 8 de marzo de 2021

Señores Accionistas y Directores
Rentas e Inversiones Baker SpA

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Rentas e Inversiones Baker SpA, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados de resultados, estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y el período comprendido entre el 2 y 31 de diciembre de 2019 y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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, 8 de marzo de 2021
Rentas e Inversiones Baker SpA
2

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Rentas e Inversiones Baker SpA al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y el período comprendido entre el 2 y 31 de diciembre de 2019 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JA', with a large, sweeping stroke that extends downwards and to the left.

A handwritten signature in blue ink that reads 'PRICOWATERHOUSECOOPERS' in all caps, with a horizontal line underneath.

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

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
INDICE

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL	10
NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	10
2.1 Bases de preparación	10
2.2 Nuevas normas e interpretaciones emitidas	11
2.3 Principios de consolidación	13
2.4 Transacciones en moneda extranjera	14
NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS	15
3.1 Propiedades de Inversión	15
3.2 Deterioro del valor de activos no financieros	16
3.3 Activos y pasivos financieros	16
3.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	17
3.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	17
3.6 Arrendamientos	17
3.7 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	18
3.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	18
3.9 Provisiones	19
3.10 Reconocimiento de ingresos	19
3.11 Ingresos y costos financieros	19
3.12 Medio Ambiente	20
3.13 Estado de flujos de efectivo	20
3.14 Capital Social	20
3.15 Información por Segmentos	20
3.16 Responsabilidad de la información y aprobación de los estados financieros	21
NOTA 4. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO	21
NOTA 5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	22
NOTA 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	24
NOTA 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	24
NOTA 8. VALOR RAZONABLE ACTIVOS FINANCIEROS	25
NOTA 9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	26
NOTA 10. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	26
NOTA 11. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS	27
NOTA 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	29
NOTA 13. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	31
NOTA 14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	32
NOTA 15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	34
NOTA 16. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	35
NOTA 17. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	36
NOTA 18. IMPUESTOS DIFERIDOS	37
NOTA 19. PATRIMONIO	38
NOTA 20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	39
NOTA 21. COSTO DE VENTAS	39
NOTA 22. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	39
NOTA 23. RESULTADO FINANCIERO	40
NOTA 24. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE	40

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
INDICE

NOTA 25. GARANTÍAS Y COMPROMISOS	40
NOTA 26. CONTINGENCIAS	41
NOTA 27. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	41
NOTA 28. COMPOSICIÓN MONEDA EXTRANJERA	44
NOTA 29. SANCIONES	45
NOTA 30. MEDIO AMBIENTE	45
NOTA 31. HECHOS RELEVANTES	46
NOTA 32. HECHOS POSTERIORES	46

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
 Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
 (Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))



ACTIVOS	Nota	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	4.414.090	445.056
Otros activos no financieros, corrientes	9	7.190	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	13	-	1.540
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	11	853	351.434
Activos corrientes totales		4.422.133	798.030
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	10	36.575	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	11	237.194	-
Propiedad de inversión	12	60.468.510	61.302.916
Activos no corrientes totales		60.742.279	61.302.916
Total de activos		65.164.412	62.100.946

Las notas 1 a 32 forman parte integral de los presentes estados financieros

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
 Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
 (Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))



PASIVOS	Nota	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	15	29.113.289	74.421
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	14	385.765	52.816
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	11	36.350	-
Pasivos por Impuestos, corrientes	17	118.508	380.439
Otros pasivos no financieros, corrientes	16	-	28.373
Pasivos corrientes totales		29.653.912	536.049
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	15	-	28.344.892
Pasivo por impuestos diferidos	18	2.474.609	2.437.012
Pasivos no corrientes totales		2.474.609	30.781.904
Patrimonio			
Capital emitido	19	7.605.482	7.605.482
Ganancias acumuladas	19	25.430.409	23.177.511
Patrimonio total		33.035.891	30.782.993
Total de Patrimonio y Pasivos		65.164.412	62.100.946

Las notas 1 a 32 forman parte integral de los presentes estados financieros

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
 ESTADOS DE RESULTADOS
 Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
 (Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))



ESTADOS DE RESULTADOS	Nota	01.01.2020 31.12.2020 M\$	02.12.2019 31.12.2019 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	20	7.005.885	565.931
Costo de ventas	21	(1.202.476)	(107.757)
Ganancia bruta		5.803.409	458.174
Gasto de administración	22	(1.259.142)	(35.173)
Otras ganancias (pérdidas)		(2.158)	-
Ingresos financieros	23	20.377	56
Costos financieros	23	(501.558)	(34.053)
Resultado por unidades de reajuste	24	(746.612)	(87.718)
Resultado antes de impuesto		3.314.316	301.286
Gasto por impuestos a las ganancias	17	(1.061.418)	(84.465)
Resultado del ejercicio		2.252.898	216.821
Resultado por acción			
Resultado por acción básica en operaciones continuadas		0,00029	0,00003
Resultado por acción básica		0,00029	0,00003
N° Acciones		7.643.542.788	7.643.542.788

Las notas 1 a 32 forman parte integral de los presentes estados financieros

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
 ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
 (Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))



ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	01.01.2020 31.12.2020 M\$	02.12.2019 31.12.2019 M\$
Resultado ejercicio	2.252.898	216.821
Otro resultado integral, antes de impuestos.		
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos	-	-
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral		
Impuesto a las ganancias relacionado con planes de beneficios definidos de otro resultado integral	-	-
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral total	2.252.898	216.821

Las notas 1 a 32 forman parte integral de los presentes estados financieros

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
 ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
 (Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))



Estado de Cambios en el Patrimonio	Capital Emitido M\$	Otras reservas varias M\$	Ganancias acumuladas M\$	Total Patrimonio M\$
Saldo inicial al 01.01.2020	7.605.482	-	23.177.511	30.782.993
Resultado Integral	-	-	-	-
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Ganancia	-	-	2.252.898	2.252.898
Dividendos pagados	-	-	-	-
Total cambios en el patrimonio	-	-	2.252.898	2.252.898
Saldo al 31.12.2020	7.605.482	-	25.430.409	33.035.891

Estado de Cambios en el Patrimonio	Capital Emitido M\$	Otras reservas varias M\$	Ganancias acumuladas M\$	Total Patrimonio M\$
Saldo inicial al 02.12.2019	7.605.482	-	22.960.690	30.566.172
Resultado Integral	-	-	-	-
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Ganancia	-	-	216.821	216.821
Dividendos pagados	-	-	-	-
Total cambios en el patrimonio	-	-	216.821	216.821
Saldo al 31.12.2019	7.605.482	-	23.177.511	30.782.993

RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA
 ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
 Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
 (Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))



ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2020 31.12.2020 M\$	02.12.2019 31.12.2019 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	8.065.055	-
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.216.077)	-
Otros cobros y pagos de operación		
Intereses recibidos	17.066	56
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(955.823)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	245.000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	4.910.221	245.056
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Propiedades de inversión	(283.635)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(283.635)	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(229.354)	-
Intereses pagados	(428.198)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(657.552)	-
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	3.969.034	245.056
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	3.969.034	245.056
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	445.056	200.000
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	4.414.090	445.056

Las notas 1 a 32 forman parte integral de los presentes estados financieros

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

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

El único accionista de Baker es Private 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 incorporales, 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.

Con fecha 1 de septiembre de 2020 la Sociedad realizó un proceso de fusión con Rentas e Inversiones Baker 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 Rentas e Inversiones Baker SpA, al 31 de diciembre de 2020, 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 5 se revelan las materias que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las materias donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

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 2020.

Enmiendas y mejoras

Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores contables” Publicada en octubre de 2018. Usa una definición consistente de materialidad en todas las NIIF y el Marco Conceptual para la Información Financiera; aclara la explicación de la definición de material; e incorporar algunas de las guías en la NIC 1 sobre información inmaterial.

Enmienda a la NIIF 3 “Definición de un negocio” Publicada en octubre de 2018. Revisa la definición de un negocio. De acuerdo a la retroalimentación recibida por el IASB, la aplicación de la actual guía se piensa frecuentemente que es demasiado compleja, y resulta en demasiadas transacciones que califican como combinaciones de negocios.

Enmienda a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 “Reforma de la tasa de interés de referencia” Publicado en septiembre 2019. Estas enmiendas brindan ciertas simplificaciones en relación con la reforma a las tasas de interés de referencia. Las simplificaciones se relacionan con la contabilidad de cobertura y tienen efecto en la reforma IBOR la cual generalmente no debería hacer que la contabilidad de coberturas finalice. Sin embargo, cualquier ineficacia de cobertura debe continuar registrándose en resultados.

Enmienda a NIIF 16 “Concesiones de alquiler” Publicado en mayo 2020. Esta enmienda proporciona a los arrendatarios una exención opcional en relación a la evaluación si una concesión de alquiler relacionada con COVID-19 es una modificación de arrendamiento. Los arrendatarios pueden optar por contabilizar las concesiones de alquiler de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones de arrendamiento. En muchos casos, esto dará lugar a la contabilización de la concesión como un pago de arrendamiento variable.

Marco Conceptual revisado para los reportes financieros: El IASB ha emitido un Marco Conceptual revisado que se utilizará en las decisiones para establecer normas con efecto inmediato. Los cambios clave incluyen:

- Aumentar la importancia de la administración en el objetivo de la información financiera,
- Restablecer la prudencia como un componente de neutralidad,
- Definir una entidad que informa, que puede ser una entidad legal, o una parte de una entidad,
- Revisar las definiciones de activo y pasivo,
- Eliminar el umbral de probabilidad para el reconocimiento y agregar orientación sobre la baja en cuentas,
- Agregar orientación sobre diferentes bases de medición, y
- Declara que la ganancia o pérdida es el principal indicador de rendimiento y que, en principio, los ingresos y gastos en otro resultado integral deben reciclarse cuando esto aumenta la relevancia o la representación fiel de los estados financieros.

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
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 ". Estas enmiendas de alcance limitado a la NIC 1, "Presentación de estados financieros", aclaran 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. En mayo de 2020, el IASB emitió un “Exposure Draft” proponiendo diferir la fecha efectiva de aplicación al 1 de enero de 2023.	01/01/2022
Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3: Se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 “Combinaciones de negocios” para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes” e Interpretación 21 “Gravámenes”. Las modificaciones también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición.	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.	

- 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

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

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

2.3 Principios de consolidación

Rentas e Inversiones Baker SpA efectuó restructuración societaria al 1 de septiembre de 2020, realizando fusión con su empresa subsidiaria Rentas e inversiones Baker Industrial SpA, dejando de realizar el proceso de consolidación. Previo a esto, los principios de consolidación aplicados correspondían a los siguientes:

a) Combinación de Negocios

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

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

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

b) Entidades Subsidiarias

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía no presenta sociedades que consolidan, debido a la fusión de Rentas e Inversiones Baker Industrial SpA el 1 de septiembre de 2020. Al 31 de diciembre de 2019, las sociedades incluidas en la consolidación correspondían a:

Rut	Sociedades	País	Domicilio Subsidiaria	Moneda Funcional	% Participación al 31.12.2020			% Participación al 31.12.2019		
					Directo	Indirecto	Total	Directo	Indirecto	Total
77.094.297-7	Rentas e Inversiones Baker Industrial SpA	Chile	Cerro Colorado 5240, Las Condes	CL\$	-	-	-	100%	-	100%

2.4 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda de presentación y moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros 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:

	31.12.2020	31.12.2019
	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	29.070,33	28.309,94
Pesos chilenos por dólar (US\$)	710,95	748,74

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

3.1 Propiedades de Inversión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Deterioro del valor de activos no financieros

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

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

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

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

3.3 Activos y pasivos financieros

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

a) Activos financieros

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

- Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

La Compañía realiza estimaciones basadas en la NIIF 9, de acuerdo a 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 es el fondo público Private Equity I, Fondo de inversión, no representan riesgo de incobrabilidad, por ende, no corresponde que realice un análisis de provisión de clientes.

3.6 Arrendamientos

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

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

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

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

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

3.7 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

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

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

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

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

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

3.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, si el pago es dentro del plazo de un año o 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 valorados a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

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

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

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

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.

3.10 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

3.11 Ingresos y costos financieros

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

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

3.12 Medio Ambiente

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

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.

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 Información por Segmentos

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

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

Siendo una clasificación dinámica que variará de acuerdo al tipo de inversiones que se materialice, Rentas e Inversiones Baker SpA, al 31 de diciembre de 2020, gestiona su información a través de sólo un segmento de negocio "Rentas y desarrollo inmobiliario".

3.16 Responsabilidad de la información y aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Rentas e Inversiones Baker SpA, al 31 de diciembre de 2020, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 08 de marzo de 2021.

NOTA 4. 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.

Las instalaciones de estaciones de servicio se encuentran cubiertas 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.

Los riesgos a los que se ven afecta la operación de Baker se detallan a continuación:

i. Riesgo de Tasas de Interés

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

Para dimensionar el efecto del riesgo en la TAB UF sobre el resultado, se realizó una sensibilización, determinando que, si la TAB UF hubiese sido un 1% mayor durante el periodo, habría tenido un impacto negativo en los resultados del periodo de M\$295.913 y lo contrario habría sucedido en el evento que la TAB UF hubiese sido un 1% menor.

ii. Riesgo de inflación

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

iii. Riesgo de Crédito

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

iv. Riesgo por Liquidez

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

Para controlar el nivel de riesgo de los activos financieros disponibles, la 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 diciembre de 2020, el total de la deuda financiera se encuentra denominada en UF, y posee un plazo promedio de 0,83 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 a la tasa de interés vigente:

Al 31 de diciembre de 2020	Hasta 1 año	Más de 1 año y hasta 3 años	Más de 3 años y hasta 6 años	Más de 6 años y hasta 10 años	Total
Bancos	29.113.289	-	-	-	29.113.289
M\$	29.113.289	-	-	-	29.113.289
%	100,0%	0,0%	0%	0%	100%

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

NOTA 5. 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) Vidas útiles de Propiedades de Inversión

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

c) Deterioro de clientes

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

Cabe destacar que, al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no presenta cuentas por cobrar afectas a deterioro.

d) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

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

e) Juicios y contingencias

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

NOTA 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Efectivo	-	200.000
Saldos en bancos	19.965	-
Depósitos a plazo	-	245.056
Fondos mutuos	4.394.125	-
Total	4.414.090	445.056

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

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
\$ chilenos	4.414.090	445.056
US\$	-	-
Total	4.414.090	445.056

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

El efectivo y equivalentes a efectivo incluido en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no difiere del presentado en el estado de flujos de efectivo.

NOTA 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Activos 31.12.2020	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	19.965	4.394.125	4.414.090
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	853	-	853
Otros activos financieros, no corrientes	36.575	-	36.575
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	237.194	-	237.194
Total	294.587	4.394.125	4.688.712

Pasivos 31.12.2020	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros, corrientes	29.113.289	-	29.113.289
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	385.765	-	385.765
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	36.350	-	36.350
Total	29.535.404	-	29.535.404

Activos 31.12.2019	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	200.000	245.056	445.056
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	1.540	-	1.540
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	351.434	-	351.434
Total	552.974	245.056	798.030

Pasivos 31.12.2019	Costo amortizado	A valor justo con cambios en resultado	Total
	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros, corrientes	74.421	-	74.421
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	52.816	-	52.816
Otros pasivos financieros no corrientes	28.344.892	-	28.344.892
Total	28.472.129	-	28.472.129

NOTA 8. VALOR RAZONABLE ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

A continuación, se detalla:

Al 31 de diciembre de 2020:

Descripción	Valor Justo al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	31.12.2020	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Valor justo fondos mutuos	4.394.125	4.394.125	-	-
Total activos a valor razonable	4.394.125	4.394.125	-	-

Al 31 de diciembre de 2019:

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

NOTA 9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Otros activos no financieros	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Corrientes		
Seguros	7.190	-
Total	7.190	-

NOTA 10. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Otros activos financieros, no corrientes	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
No Corrientes		
Gastos emisión bono	36.575	-
Total	36.575	-

Corresponden a gastos producto de emisión de líneas de bonos, la cual será amortizada en el plazo de vencimiento del bono.

NOTA 11. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Arriendo terrenos	Hasta 30 días	Chile	Matriz común	CL\$	-	351.434
77.104.937-0	Loa Desarrollo SpA	Préstamo (Mutuo)	Hasta 90 días	Chile	Matriz común	UF	853	-
	Total corto plazo						853	351.434

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
77.104.937-0	Loa Desarrollo SpA	Préstamo (Mutuo)	Más de 360 días	Chile	Matriz común	UF	237.194	-
	Total largo plazo						237.194	-

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Recuperación de gastos	30 días	Chile	Matriz común	CL\$	36.350	-
	Total						36.350	-

c) Transacciones

RUT	Sociedad	Relación	País	Mon	Tipo de Transacción	Monto de Transacción		Efecto en Resultados (Cargo) Abono	
						31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Matriz común	Chile	CL\$	Arriendo terrenos	6.684.921	581.987	6.684.921	536.669
				CL\$	Servicio de administración	(409.307)	(33.636)	(409.307)	(33.636)
				CL\$	Arriendos espacios a terceros	-	56.695	-	28.322
				CL\$	Mandato pago dividendos	-	245.000	-	-
				CL\$	Pago de impuesto al patrimonio	(104.974)	-	(104.974)	-
				CL\$	Pago F.29	(51.279)	-	-	-
				CL\$	Recuperación de gastos	(252.818)	-	(252.818)	-
81.218.300-1	Esmax Industrial SpA	Matriz común	Chile	CL\$	Pago a proveedores	(57.739)	-	-	-
77.104.937-0	Loa Desarrollo SpA	Matriz común	Chile	UF	Intereses Mutuo	2.122	-	1.269	-
				UF	Préstamo (Mutuo)	237.113	-	-	-

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

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

d) 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 inusuales y/o relevantes.

- Remuneraciones recibidas por el directorio

Al 31 de diciembre de 2020, el directorio de la Sociedad estaba compuesto por cinco directores de los cuales dos, han recibido remuneraciones en el ejercicio de sus funciones durante el ejercicio 2020, ascendentes a M\$56.063, de acuerdo al siguiente detalle:

Remuneración recibido por el directorio	Cargo	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Cristián Alliende	Director	41.654	-
José Tomás Edwards	Director	14.409	-
		56.063	-

Al 31 de diciembre de 2019 no percibieron remuneraciones.

NOTA 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

- a) La composición del rubro es la siguiente:

Propiedades de Inversión	31.12.2020			31.12.2019		
	Bruto M\$	Dep. Acumulada M\$	Neto M\$	Bruto M\$	Dep. Acumulada M\$	Neto M\$
Terrenos	48.835.134	-	48.835.134	48.835.134	-	48.835.134
Edificios y construcciones	44.780.003	(33.514.698)	11.265.305	44.780.003	(32.312.221)	12.467.782
Obras en ejecución	368.071	-	368.071	-	-	-
Total	93.983.208	(33.514.698)	60.468.510	93.615.137	(32.312.221)	61.302.916

Los activos del rubro se encuentran valorizados a costo histórico, por lo que periódicamente se realiza el test de deterioro, apoyado por expertos externos, con el fin de evaluar el valor de los bienes. De acuerdo a tasaciones, el valor de mercado de cada uno de los bienes es mayor a su valor contable, alcanzando en conjunto un valor que supera los M\$100.942.690 al 31 de diciembre de 2020.

La Compañía se encuentra realizando una evaluación de la política de valorización de las propiedades de inversión, con el fin de determinar el valor razonable (Fair value), de cada propiedad de inversión.

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

Movimientos	Terrenos	Edificios y construcciones	Obras en ejecución	Propiedades de inversión, Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2020	48.835.134	12.467.782	-	61.302.916
Adiciones	-	-	368.071	368.071
Depreciación	-	(1.202.477)	-	(1.202.477)
Saldo al 31.12.2020	48.835.134	11.265.305	368.071	60.468.510

Movimientos	Terrenos	Edificios y construcciones	Obras en ejecución	Propiedades de inversión, Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 02.12.2019	48.835.134	12.603.810	-	61.438.944
Bajas	-	(27.898)	-	(27.898)
Depreciación	-	(108.130)	-	(108.130)
Saldo al 31.12.2019	48.835.134	12.467.782	-	61.302.916

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

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, en términos de planos reguladores municipales, usos de suelos, además de las factibilidades de servicios básicos de agua potable y energía para cada proyecto.

No existen restricciones en la titularidad de propiedades de inversión de la Sociedad a excepción de inmuebles que se encuentran gravados en favor de banco Scotiabank y se encuentran afectos a la prohibición de gravar y/o enajenar sin el consentimiento propio del mismo (Nota 25. Garantías y Compromisos).

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

d) Informaciones adicionales a revelar sobre propiedad de inversión

Informaciones adicionales a revelar	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Importe en libros de Propiedades de inversión completamente depreciados todavía en uso	-	-
Importe en libros de Propiedades de inversión retirados no mantenidas para la venta	-	-
Importe de desembolsos sobre cuentas de propiedades de inversión en proceso de construcción	368.071	-

e) Costos por Intereses

Durante los ejercicios terminados 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad está financiando con caja propia las adiciones, por esto, 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	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Deudores por venta	-	1.540
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netos, corrientes	-	1.540

b) La Compañía al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no ha realizado provisión de deterioro.

c) Detalles deudores varios, neto:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Compañía no presenta saldo en deudores varios

d) Estratificación de la cartera

Al 31 de diciembre de 2020 no existen saldos en deudores por venta.

Al 31 de diciembre de 2019:

Saldos al 31.12.2019	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	1.540	-	-	-	-	-	1.540
Total general	1.540	-	-	-	-	-	1.540

e) Resumen de estratificación de la cartera deudores comerciales:

Al 31 de diciembre de 2020 no existen saldos en deudores por venta.

Al 31 de diciembre de 2019:

Saldos al 31.12.2019								
Tramos de deudores	Clientes de cartera no repactada	Cartera no repactada bruta M\$	Provisión deterioro M\$	Cartera repactada	Cartera repactada bruta M\$	Provisión deterioro	Total cartera bruta M\$	Total Provisión deterioro M\$
Vigente	1	1.540	-	-	-	-	1.540	-
1-30 días	-	-	-	-	-	-	-	-
31-60 días	-	-	-	-	-	-	-	-
61-90 días	-	-	-	-	-	-	-	-
91-120 días	-	-	-	-	-	-	-	-
Más de 120 días	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1	1.540	-	-	-	-	1.540	-

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

g) Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad presenta las siguientes coberturas o garantías para cubrir potenciales deterioros crediticios

Garantía	M\$
Garantías de arriendos	3.446
Total general	3.446

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	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Proveedores	34.496	-
Facturas por recibir (*)	142.283	1.538
Acreedores varios	680	-
Impuesto al valor agregado	42.038	45.918
PPM por pagar	162.822	5.360
Garantías de arriendo	3.446	-
Total cuentas por pagar	385.765	52.816

(*) correspondiente a asesorías inmobiliarias, auditoría financiera y servicios tributarios.

b) Proveedores con pagos al día

Tipo de proveedor	Montos según plazo de pago (días)						Total
	Hasta 30	31 - 60	61-90	91-120	121-365	366 y más	
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Servicios	34.496	-	-	-	-	-	34.496
Otros	-	-	-	-	-	-	-
Total M\$	34.496	-	-	-	-	-	34.496

c) Proveedores con pagos vencidos

No existen proveedores con saldos de pago vencidos

d) Detalle de los principales proveedores

Concepto	31.12.2020 M\$	31.12.2020 %
Barros & Errázuriz Abogados Ltda.*	15.458	44,81%
Consultora Onsite SpA	8.720	25,28%
Goplicity Chile SpA	3.374	9,78%
BDNET ingeniería de software S.A.	2.561	7,42%
Sebastián Bravo Moreno Arquitectos SpA	2.062	5,98%
Otros	2.321	6,73%
Total proveedores	34.496	100,00%

NOTA 15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

al 31 de diciembre de 2020:

País	RUT Deudor	Sociedad deudora	RUT Acreedor	Institución acreedora	Tipo de amortización	Garantía	Mon	Capital	% Tasa nominal	% Tasa efectiva	Venc	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Total Corriente M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	5 años o más M\$	Total No corriente M\$
Chile	77.104.934-6	Rentas e Inversiones Baker SpA	97.018.000-1	Scotiabank	Bullet	Hipotecaria	UF	29.106.221	1,33%	1,61%	24.10.2021	-	29.113.289	29.113.289	-	-	-	-
Total Obligaciones Bancarias												-	29.113.289	29.113.289	-	-	-	-

al 31 de diciembre de 2019:

País	RUT Deudor	Sociedad deudora	RUT Acreedor	Institución acreedora	Tipo de amortización	Garantía	Mon	Capital	% Tasa nominal	% Tasa efectiva	Venc	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Total Corriente M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	5 años o más M\$	Total No corriente M\$
Chile	77.104.934-6	Rentas e Inversiones Baker SpA	97.018.000-1	Scotiabank	Bullet	Hipotecaria	UF	28.344.892	1,39%	1,67%	24.10.2021	74.421	-	74.421	28.344.892	-	-	28.344.892
Total Obligaciones Bancarias												74.421	-	74.421	28.344.892	-	-	28.344.892

Con fecha 2 de diciembre de 2019, mediante división societaria Esmax Distribución SpA aportó deuda vigente, compuesta por un crédito en unidades de fomento equivalentes a M\$28.100.000 (UF 1.001.235 al 31.12.2019) con el Banco Scotiabank Chile.

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

Movimiento 2020	Saldo inicial al 01.01.2020	Adiciones	Pagos Capital/Interés	Otros	Saldo al 31.12.2020
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	28.257.174	-	-	(63.902)	28.193.272
Intereses por préstamos bancarios	74.421	424.748	(428.198)	-	70.971
Variación UF	87.718	-	-	761.328	849.046
Total	28.419.313	424.748	(428.198)	697.426	29.113.289

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

NOTA 16. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

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

Ingresos de actividades ordinarias	01.01.2020 31.12.2020 M\$	02.12.2019 31.12.2019 M\$
Arriendos cobrados anticipadamente (*)	-	28.373
Total	-	28.373

(*) Al 31 de diciembre de 2019, el saldo corresponde a arriendos inmuebles a terceros, cobrados por mes anticipado, saldo corresponde a devengo del mes de enero 2020.

NOTA 17. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Composición del rubro

Impuesto Renta	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Provisión impuesto a la renta	(1.258.240)	(385.799)
Pagos provisionales mensuales	1.140.599	5.360
Fusión Baker Industrial	(867)	-
Total: Impuesto a la renta neto de pagos	(118.508)	(380.439)

b) Detalle de gasto por impuesto a la renta

Componentes	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Provisión impuesto a la renta	(1.258.240)	(385.799)
División societaria Esmax	-	54.462
Ajuste al impuesto corriente del ejercicio anterior	234.419	-
Efecto de impuesto diferido del ejercicio	(37.597)	246.872
Total	(1.061.418)	(84.465)

c) Conciliación tasa efectiva

	31.12.2020		31.12.2019	
	M\$	%	M\$	%
Ganancia antes de impuestos	3.314.316		301.286	
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(894.865)	27%	(81.347)	27%
Efecto de partidas no deducibles	(406.333)	12%	(3.118)	1%
Diferencia año anterior impuesto a la renta e impuestos diferidos	239.780	(7%)	-	0%
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(1.061.418)	32%	(84.465)	28%

Renta e Inversiones Baker SpA, creada en la división de Esmax Distribución SpA reconoció al 31 de diciembre de 2019, un efecto en impuesto asignado ascendente a M\$54.452.-

NOTA 18. IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle de impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	31.12.2020		31.12.2019	
	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$
Propiedades de inversión	-	2.447.481	-	2.437.012
Provisión de gastos Financiamiento	-	27.128	-	-
Total	-	2.474.609	-	2.437.012
Saldo neto Impuesto diferido		2.474.609		2.437.012

Plazos estimados de realización de los pasivos por impuestos diferidos:

Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Pasivo por impuestos diferidos a pagar en un plazo de 12 meses	138.963	108.131
Pasivo por impuestos diferidos a pagar después de 12 meses	2.335.646	2.328.881
Total	2.474.609	2.437.012
Impuesto diferido neto	2.474.609	2.437.012

NOTA 19. 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 diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el capital de la Sociedad asciende a la suma de \$7.605.481.581, dividido en 7.643.542.788 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado por Private Equity I Fondo de Inversión.

b) Política de dividendos

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

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

La Sociedad no repartió dividendos a sus accionistas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

c) Accionistas

Accionista	Total de Acciones suscritas y pagadas	%
Private Equity I, Fondo de Inversión	7.643.542.788	100%
Total 31.12.2020	7.643.542.788	100%

d) Ganancia por acción

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

Resultado por acción	01.01.2020 31.12.2020 M\$	02.12.2019 31.12.2019 M\$
Resultado ejercicio	2.252.898	216.821
Resultado por acción básica en operaciones continuadas	0,00029	0,00003
Cantidad de acciones	7.643.542.788	7.643.542.788

e) Gestión de capital

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

NOTA 20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

Ingresos de actividades ordinarias	01.01.2020 31.12.2020 M\$	02.12.2019 31.12.2019 M\$
Arriendos	7.005.885	565.931
Total	7.005.885	565.931

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

Los Ingresos por arriendos se reconocen en resultados sobre base devengada, se presentan netos de impuestos a las ventas, rebajas y descuentos. Ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

NOTA 21. COSTO DE VENTAS

El siguiente es el detalle de costos de ventas:

Costos de actividades ordinarias	01.01.2020 31.12.2020 M\$	02.12.2019 31.12.2019 M\$
Depreciaciones	1.202.476	107.757
Total	1.202.476	107.757

NOTA 22. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración ascendieron a lo siguiente:

Detalle	01.01.2020 31.12.2020 M\$	02.12.2019 31.12.2019 M\$
Contrato de administración	409.307	33.636
Impuestos, contribuciones y patentes	640.580	-
Asesorías y auditorías	154.044	-
Gastos legales	51.425	
Otros gastos de administración (*)	3.786	1.537
Total	1.259.142	35.173

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

NOTA 23. RESULTADO FINANCIERO

La composición del rubro es la siguiente:

Resultado Financiero	01.01.2020 31.12.2020 M\$	02.12.2019 31.12.2019 M\$
Ingresos financieros		
Intereses ganados	20.377	56
Total ingreso financiero	20.377	56
Costos financieros		
Intereses financiamiento	(428.198)	(34.053)
Gastos y comisiones bancarias	(73.360)	-
Total Costos financieros	(501.558)	(34.053)
Total ingreso (costo) financiero, neto	(481.181)	(33.997)

NOTA 24. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

La composición del rubro es la siguiente:

Unidad de reajuste	01.01.2020 31.12.2020 M\$	02.12.2019 31.12.2019 M\$
Actualización Préstamo	(753.489)	(87.718)
Actualización PPM	6.898	-
Actualización Cuentas por pagar	(21)	-
Total Unidad de reajuste	(746.612)	(87.718)

NOTA 25. GARANTÍAS Y COMPROMISOS

a. Garantías directas

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

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

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad cumple con las obligaciones pactadas.

b. Garantías indirectas

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no mantiene boletas de garantías bancarias emitidas.

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía mantiene una garantía solidaria a favor de Esmax Distribución SpA producto de la división societaria realizada con fecha 02 de diciembre de 2019 para la cual algunos inmuebles se encuentran hipotecados en favor del banco Scotiabank, y se encuentran afectos a la prohibición de gravar y/o enajenar sin el consentimiento propio de los mismos.

NOTA 26. 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 27. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

Rentas e Inversiones Baker 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 31 de diciembre de 2020, 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 78 terrenos, equivalentes a 249.646 m² de GLA, arrendados a Esmax, empresa líder 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 12 locales comerciales en operación, que representan aproximadamente el 5% 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 el año 2021 y 2022, esperando alcanzar una proporción de ingresos de arriendo de un 20% aproximadamente con cadenas comerciales y un 80% con Esmax. Por otro lado, Baker tiene a la fecha 3 terrenos disponibles para el futuro desarrollo de proyectos de renta comercial. De los 81 terrenos, 30 se ubican en la Región Metropolitana y los restantes 51 en distintas regiones del país.

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

Diversificación de activos

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

El 92% de los terrenos se ubica en zonas urbanas y céntricas, con un alto flujo vehicular y peatonal. El restante 8% 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 19 años y representan aproximadamente el 95% de los ingresos de Rentas e Inversiones Baker SpA. Los contratos establecen una renta con estructura fija mensual.

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

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

a) Análisis de Resultados acumulados

Estado de Resultado	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Ingresos de Operación (1)	7.005.885	565.931
Costos de Operación (2)	(1.259.142)	(35.173)
EBITDA	5.746.743	530.758
Depreciación y amortizaciones	(1.202.476)	(107.757)
Resultado de Explotación	4.544.267	423.001
Gasto financiero neto	(481.181)	(33.997)
Otras ganancias (pérdidas)	(2.158)	-
Resultado por unidad de reajuste	(746.612)	(87.718)
Resultado fuera de explotación	(1.229.951)	(121.715)
Resultado antes de impuesto	3.314.316	301.286
Gastos por impuestos a las ganancias	(1.061.418)	(84.465)
Ganancia (pérdida)	2.252.898	216.821

(1) Ingresos actividades ordinarias más otros ingresos por función

(2) Costo de ventas más gastos de administración.

Rentas e Inversiones Baker presenta un EBITDA de M\$5.746.743, equivalente a un margen EBITDA de 82,0% en el ejercicio 2020. Cabe destacar que, dada la naturaleza del negocio y la estructura de sus flujos, los indicadores se mantienen relativamente constante a lo largo del tiempo.

b) Análisis de Estado situación financiera

Análisis Balance	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Activos corrientes	4.422.133	798.030
Activos no corrientes	60.742.279	61.302.916
Total de activos	65.164.412	62.100.946
Pasivos corrientes	29.653.912	536.049
Pasivos no corrientes	2.474.609	30.781.904
Patrimonio	33.035.891	30.782.993
Total de pasivos	65.164.412	62.100.946

Activos Corrientes por M\$4.422.133, el que se compone principalmente por el efectivo y equivalentes al efectivo en un 99,8%, seguros por devengar por 0,2%.

Activos No Corrientes por M\$60.742.279 explicados por el valor contable de los 81 activos y las correspondientes instalaciones adosadas en un 99,5% y préstamo mutuo realizada a empresa relacionada Loa Desarrollo SpA, el cual representa un 0,4% de los activos no corrientes.

Pasivos Corrientes por M\$29.653.912, que se componen principalmente por el pasivo financiero corriente correspondiente a un crédito por UF 1.001.235, el cual representa un 98,2%, las cuentas por pagar comerciales por 1,3%, pasivos por impuestos corrientes por 0,4% y a relacionadas 0,1%.

Pasivos No Corrientes por M\$2.474.609, explicados por impuestos diferidos en un 100%.

c) Estado de Flujo efectivo

Flujos efectivo neto procedentes de (utilizados en)	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Saldo Inicial	445.056	200.000
Actividades de operación	4.910.221	245.056
Actividades de inversión	(283.635)	-
Actividades de financiación	(657.552)	-
Totales	4.414.090	445.056

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se registró saldo de efectivo y equivalentes al efectivo de M\$4.414.090 y M\$445.000, respectivamente.

Las actividades de operación generaron una variación positiva de M\$4.910.221, derivados principalmente de los cobros procedentes de la operación de la Compañía relacionado con rentas de terrenos e inmuebles y el pago a proveedores de servicios.

Las actividades de inversión generaron una variación negativa de M\$283.635 correspondiente al capex.

Las actividades de financiamiento generaron una variación negativa de M\$657.552 proveniente del pago de intereses de las obligaciones financieras.

NOTA 28. COMPOSICIÓN MONEDA EXTRANJERA

La Sociedad no cuenta con partidas en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la composición de sus saldos en monedas corresponde a:

ACTIVOS CORRIENTES	Moneda	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	4.414.090	445.056
Otros activos no financieros, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	7.190	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	1.540
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	853	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	351.434
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	853	-
	CLP: Pesos Chilenos	4.421.280	798.030

ACTIVOS NO CORRIENTES	Moneda	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Otros activos financieros, no corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	36.575	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	CLF: Unidad de Fomento	237.194	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	-
Propiedad de inversión	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	60.468.510	61.302.916
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	237.194	-
	CLP: Pesos Chilenos	60.505.085	61.302.916

ACTIVOS TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	238.047	-
	CLP: Pesos Chilenos	64.926.365	62.100.946

PASIVOS CORRIENTES:

PASIVOS CORRIENTES	Moneda	31.12.2020 M\$		31.12.2019 M\$	
		Vencimiento		Vencimiento	
		Hasta 90 días	90 días a 1 año	Hasta 90 días	90 días a 1 año
Otros pasivos financieros, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	29.113.289	74.421	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	-	-	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	34.983	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	350.782	-	52.816	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	36.350	-	-	-
Pasivos por Impuestos, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	118.508	-	380.439	-
Otros pasivos no financieros, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	-	28.373	-
PASIVOS CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	34.983	29.113.289	74.421	-
	CLP: Pesos Chilenos	505.640	-	461.628	-

PASIVOS NO CORRIENTES:

PASIVOS NO CORRIENTES	Moneda	31.12.2020 M\$				31.12.2019 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	-	-	-	-	28.344.892	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivo por impuestos diferidos	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	2.474.609	-	-	-	2.437.012	-	-	-
PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-	28.344.892	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	2.474.609	-	-	-	2.437.012	-	-	-

NOTA 29. SANCIONES

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020 Rentas e Inversiones Baker Spa, el Directorio y la Administración no han sido objeto de sanciones por parte de ninguna Autoridad.

NOTA 30. 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 31. HECHOS RELEVANTES

No se presentan hechos relevantes a informar al 31 de diciembre de 2020.

NOTA 32. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2020 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.

Con fecha 11 de febrero de 2021, Rentas e Inversiones Baker SpA ha sido inscrita bajo el número 1192 en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), así como también se han registrado con la misma fecha, las líneas de bonos N° 1064 y N° 1065 a 10 y 30 años plazo respectivamente, por un monto total que no puede exceder los MMUF 2,0 en el monto colocado.