

RENTAS Y DESARROLLO BAKER SpA
(ANTES RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA)

Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2023

CONTENIDO

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

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

RENTAS Y DESARROLLO BAKER SpA
(ANTES RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA)
ÍNDICE

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL	10
NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	11
NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS	14
NOTA 4. REEXPRESION DE SALDOS COMPARATIVOS	20
NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO	20
NOTA 6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	23
NOTA 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	25
NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	25
NOTA 9. JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE	27
NOTA 10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	28
NOTA 11. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS	29
NOTA 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	30
NOTA 13. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	31
NOTA 14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	33
NOTA 15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	34
NOTA 16. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	36
NOTA 17. IMPUESTOS DIFERIDOS	37
NOTA 18. PATRIMONIO	38
NOTA 19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	39
NOTA 20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	40
NOTA 21. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	40
NOTA 22. RESULTADO FINANCIERO	40
NOTA 23. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE	41
NOTA 24. GARANTÍAS Y COMPROMISOS	41
NOTA 25. CONTINGENCIAS	41
NOTA 26. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	42
NOTA 27. COMPOSICIÓN MONEDA EXTRANJERA	43
NOTA 28. SANCIONES	45
NOTA 29. MEDIO AMBIENTE	45
NOTA 30. HECHOS RELEVANTES	45
NOTA 31. HECHOS POSTERIORES	45

RENTAS Y DESARROLLO BAKER SpA (ANTES RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA)
 ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
 Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022
 (Expresados en miles de pesos chilenos M\$)



ACTIVOS	Nota	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(7)	4.675.347	2.823.736
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(13)	251.564	496.609
Otros activos no financieros, corrientes	(10)	18.978	11.485
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	(11)	-	62.134
Activos corrientes totales		4.945.889	3.393.964
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	(12)	163.261.835	133.367.608
Activos no corrientes totales		163.261.835	133.367.608
Total de activos		168.207.724	136.761.572

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

RENTAS Y DESARROLLO BAKER SpA (ANTES RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA)
ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022
(Expresados en miles de pesos chilenos M\$)



PASIVOS	Nota	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	(15)	72.388.779	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(14)	701.419	720.858
Pasivos por impuestos, corrientes	(16)	625.253	496.400
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes		146.940	186.728
Otros pasivos no financieros, corrientes		3.748	4.959
Pasivos corrientes totales		73.866.139	1.408.945
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	(15)	-	70.083.777
Pasivo por impuestos diferidos	(17)	28.274.948	22.885.425
Otros pasivos no financieros, no corrientes		1.461	3.960
Pasivos no corrientes totales		28.276.409	92.973.162
Patrimonio			
Capital pagado	(18)	12.679.233	9.492.478
Ganancias acumuladas	(18)	53.385.943	32.886.987
Patrimonio neto total		66.065.176	42.379.465
Total de pasivos y patrimonio neto		168.207.724	136.761.572

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

RENTAS Y DESARROLLO BAKER SpA (ANTES RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA)
ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS
Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022
(Expresado en miles de pesos chilenos M\$)



ESTADO DE RESULTADO	Nota	01.01.2023 30.09.2023 M\$	01.01.2022 30.09.2022 M\$	01.07.2023 30.09.2023 M\$	01.07.2022 30.09.2022 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	(19)	8.979.434	6.941.458	3.612.053	2.473.158
Ganancia bruta		8.979.434	6.941.458	3.612.053	2.473.158
Otros ingresos, por función		92.437	-	46.081	-
Gasto de administración	(20)	(2.941.703)	(1.724.890)	(1.108.706)	(595.584)
Otras ganancias (pérdidas)	(21)	(343.750)	5.467.531	483.875	3.515.291
Ingresos financieros	(22)	268.135	281.457	115.304	131.762
Costos financieros	(22)	(132.154)	(132.256)	(44.503)	(44.625)
Resultado por unidades de reajuste	(23)	(2.105.291)	(6.512.940)	(212.440)	(2.334.238)
Resultado antes de impuesto		3.817.108	4.320.360	2.891.664	3.145.764
Gasto por impuestos a las ganancias	(16)	(1.061.425)	(904.509)	(777.931)	(347.166)
Resultado del ejercicio		2.755.683	3.415.851	2.113.733	2.798.598
Resultado por acción					
Resultado por acción básica en operaciones continuadas	(18)	0,2367	0,3965	0,1815	0,3249
Resultado por acción básica		0,2367	0,3965	0,1815	0,3249
N° Acciones		11.641.464.812	8.614.396.541	11.641.464.812	8.614.396.541

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

RENTAS Y DESARROLLO BAKER SpA (ANTES RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA)
ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022
(Expresado en miles de pesos chilenos M\$)



ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	01.01.2023 30.09.2023 M\$	01.01.2022 30.09.2022 M\$	01.07.2023 30.09.2023 M\$	01.07.2022 30.09.2022 M\$
Resultado ejercicio	2.755.683	3.415.851	2.113.733	2.798.598
Otro resultado integral, antes de impuestos.				
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) derivado de cobertura	-	-	-	-
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos				
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral				
Impuesto a las ganancias relacionado con cobertura de flujo de efectivo	-	-	-	-
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral total	2.755.683	3.415.851	2.113.733	2.798.598

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

RENTAS Y DESARROLLO BAKER SpA (ANTES RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA)
ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022
 (Expresado en miles de pesos chilenos M\$)



Estado de cambios en el patrimonio	Capital pagado	Reserva de cobertura	Ganancias acumuladas	Total patrimonio neto
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2023	9.492.478		32.886.987	42.379.465
Resultado del ejercicio	-	-	2.755.683	2.755.683
Resultado Integral			2.755.683	2.755.683
Dividendos pagados	-	-	(3.000.000)	(3.000.000)
Absorción Diguillin Desarrollo Spa.	1.931.325	-	12.147.056	14.078.381
Absorción Trancura Desarrollo Spa	1.255.430	-	8.596.217	9.851.647
Total, cambios en el patrimonio	3.186.755		17.743.273	20.930.028
Saldo al 30.09.2023	12.679.233		53.385.943	66.065.176

Estado de cambios en el patrimonio	Capital pagado	Reserva de cobertura	Ganancias acumuladas	Total patrimonio neto
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2022	9.492.478	(4.251.062)	31.690.936	36.932.352
Ajustes periodo anterior Afectan al Patrimonio Neto	-	4.251.062	(351.501)	3.899.561
Saldo re expresado al 01.01.2022	9.492.478	-	31.339.435	40.831.913
Resultado del ejercicio	-	-	3.415.851	3.415.851
Resultado Integral	-	-	3.415.851	3.415.851
Dividendos Pagados	-	-	(3.000.000)	(3.000.000)
Total, cambios en el patrimonio	-	-	415.851	415.851
Saldo al 30.09.2022	9.492.478	-	31.755.286	41.247.764

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

RENTAS Y DESARROLLO BAKER SpA (ANTES RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA)
ESTADOS INTERMEDIOS DE FLUJO DE EFECTIVO
Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022
(Expresado en miles de pesos chilenos M\$)



ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01.01.2023 30.09.2023 M\$	01.01.2022 30.09.2022 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	11.641.978	11.699.509
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(4.760.899)	(3.502.142)
Otros cobros y pagos de operación		
Intereses recibidos	364.452	281.457
Impuestos a las ganancias pagados	(1.250.944)	(843.561)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	5.994.587	7.635.263
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Propiedades de inversión	(1.017.778)	(2.911.893)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1.017.778)	(2.911.893)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Total importes procedentes de préstamos	-	-
Pago de préstamos otorgados	(144.464)	(82.299)
Pago de préstamos a entidades relacionadas	-	(50.074)
Dividendos pagados	(3.000.000)	(3.000.000)
Otras entradas (salidas) de efectivo	19.266	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(3.125.198)	(3.132.373)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	1.851.611	1.590.997
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	1.851.611	1.590.997
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	2.823.736	4.511.473
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	4.675.347	6.102.470

Las notas adjuntas forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

La Sociedad tiene por objeto efectuar toda clase de inversiones en bienes corporales e 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 30 de junio de 2023 la Sociedad realizó un Estado de Situación proforma de fusión de Rentas e Inversiones Baker SpA, Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA, siguiendo como continuadora la Sociedad Inversiones Baker SpA. Con fecha 01 de septiembre se realizó el informe pericial correspondiente.

Para efectos de materializar la fusión propuesta, se aprobó un aumento del capital social de Rentas e Inversiones Baker SpA, que asciende a la suma de \$9.492.478.089 dividido en 8.614.396.541 acciones nominativas, todas de una misma serie y de igual valor, sin valor nominal ni privilegios, a la cantidad de \$12.679.232.874, dividido en 11.641.464.812 acciones nominativas, todas de una misma serie y de igual valor, sin valor nominal ni privilegios.

Con fecha 29 de septiembre de 2023, se celebraron Juntas Extraordinarias de Accionistas (las “Juntas de Rentas e Inversiones Baker SpA, Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA), en las cuales se aprobaron respectivamente la fusión por absorción de ambas sociedades, siendo Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA absorbidas por Rentas e Inversiones Baker SpA. Dicha fusión tendría efecto contable a partir del 01 de julio de 2023.

En junta del 29 de septiembre de 2023, se modifica el artículo primero de los estatutos sociales con el fin de modificar el nombre de la Sociedad de Rentas e Inversiones Baker SpA a Rentas y Desarrollo Baker SpA, lo que fue aprobado de forma unánime.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Rentas y Desarrollo Baker SpA, (antes Rentas y Desarrollo Baker SpA), al 30 de septiembre de 2023, han sido preparados de conformidad con la Normas Internacional de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

La preparación de los estados financieros conforme a NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su criterio profesional en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En Nota 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 valoración, independiente de si este precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valoración directa. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Sociedad tiene en cuenta las características de los activos o pasivos que los participantes del mercado utilizarían a la hora de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

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

2.2 Nuevas normas e interpretaciones emitidas

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2023.

NIIF 17 “Contratos de Seguros”. Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores”, publicada en febrero de 2021. Las modificaciones tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Publicada en mayo de 2021, esta modificación requiere que las empresas reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporarias impositivas y deducibles. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, CONTINUACIÓN

Enmienda a la NIC 12 “Impuestos a las ganancias” sobre reforma fiscal internacional – reglas del modelo del pilar dos. Publicada en mayo de 2023, esta enmienda brinda a las empresas una exención temporal de la contabilidad de los impuestos diferidos derivados de la reforma fiscal internacional de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). Las enmiendas también introducen requisitos de divulgación específicos para las empresas afectadas. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos ". Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8. Fecha efectiva de aplicación inicial 1 de enero de 2023.

Enmienda a NIIF 17 - Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 Información comparativa. Esta modificación es una modificación de alcance limitado a los requisitos de transición de la NIIF 17, Contratos de seguro, que proporciona a las aseguradoras una opción destinada a mejorar la utilidad de la información para los inversores sobre la aplicación inicial de la nueva Norma. La modificación se relaciona únicamente con la transición de las aseguradoras a la nueva Norma, no afecta a ningún otro requisito de la NIIF 17.

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 NIC 1 “Pasivos no corrientes con covenants”. Publicada en enero de 2022, la enmienda tiene como objetivo mejorar la información que una entidad entrega cuando los plazos de pago de sus pasivos pueden ser diferidos dependiendo del cumplimiento de covenants dentro de los doce meses posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros.	01/01/2024
Enmienda a la NIIF 16 “Arrendamientos” sobre ventas con arrendamiento posterior. Publicada en septiembre de 2022, esta enmienda explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.	01/01/2024
Enmiendas a la NIC 7 “Estado de flujos de efectivo” y a la NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar” sobre acuerdos de financiamiento de proveedores. Publicada en mayo de 2023, estas enmiendas requieren revelaciones para mejorar la transparencia de los acuerdos financieros de los proveedores y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa.	01/01/2024

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, CONTINUACIÓN

Modificaciones a las NIC 21 – Ausencia de convertibilidad. Publicada en agosto de 2023, esta modificación afecta a una entidad que tiene una transacción u operación en una moneda extranjera que no es convertible en otra moneda para un propósito específico a la fecha de medición. Una moneda es convertible en otra cuando existe la posibilidad de obtener la otra moneda (con un retraso administrativo normal), y la transacción se lleva a cabo a través de un mercado o mecanismo de convertibilidad que crea derechos y obligaciones exigibles. La presente modificación establece los lineamientos a seguir, para determinar el tipo de cambio a utilizar en situaciones de ausencia de convertibilidad como la mencionada. Se permite la adopción anticipada.

01/01/2025

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 período 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:

	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
	\$	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	36.197,53	35.110,98	34.258,23
Pesos chilenos por dólar (US\$)	895,6	855,86	960,24

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

3.1 Propiedades de Inversión

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

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

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

Deterioro de propiedades de inversión:

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

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

Metodología de análisis aplicada:

Para calcular el valor de las propiedades de inversión de la Sociedad, se utilizó la metodología de flujo de caja descontado (DCF). Los flujos de caja proyectados se obtuvieron a partir de la proyección de los ingresos, principalmente por rentas de arriendo, además de costos tales como el pago de impuestos de contribuciones e impuesto a la renta, y cualquier otro gasto asociado directamente a cada propiedad. Por otro lado, para el cálculo del valor terminal de cada arriendo, se tomó en consideración el valor positivo de la última tasación con que cuenta la Sociedad.

Premisas que se consideraron en el flujo de caja descontado:

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

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

Plan de Inversión

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

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS, CONTINUACIÓN

3.2 Deterioro del valor de activos no financieros

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

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

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

3.3 Activos y pasivos financieros

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

a) Activos financieros

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

- Préstamos y cuentas por cobrar

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

Los instrumentos registrados en la categoría préstamos y cuentas por cobrar se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión por pérdidas por deterioro de valor. La Compañía realiza estimaciones basadas en la NIIF 9, de acuerdo con el modelo de pérdidas esperadas. En caso de pérdidas por deterioro relativas a créditos dudosos, éstos se registran en Resultados Integrales dentro del rubro de Gastos de administración.

b) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS, CONTINUACIÓN

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 con 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.

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 y Desarrollo Baker, es el arrendador.

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

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

3.7 Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura.

La Sociedad como parte de la evaluación continua de sus políticas y en el contexto de la preparación de sus Estados Financieros al 30 de septiembre de 2023, ha considerado oportuno utilizar para esta transacción de financiamiento un tratamiento contable distinto, que refleje de mejor manera la realidad económica de la operación.

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS, CONTINUACIÓN

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

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

3.8 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

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

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

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

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

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

3.9 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, si el pago es dentro del plazo de un año o menos (o en el ciclo normal de explotación de la empresa). Si no, se presentan como pasivos no corrientes. Las otras cuentas por pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente son valoradas a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

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

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

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS, CONTINUACIÓN

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

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

3.10 Provisiones

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

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

3.11 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

3.12 Ingresos y costos financieros

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

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

3.13 Medio Ambiente

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

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS, CONTINUACIÓN

3.14 Estado de flujos de efectivo

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

- i. Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, 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.

3.15 Capital Social

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

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

3.16 Política de Dividendos

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

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

3.17 Información por Segmentos

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

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

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS, CONTINUACIÓN

Siendo una clasificación dinámica que variará de acuerdo con el tipo de inversiones que se materialice, Rentas y desarrollo Baker SpA, (antes Rentas y Desarrollo Baker SpA), al 30 de septiembre de 2023, gestiona su información a través de sólo un segmento de negocio “Rentas y desarrollo inmobiliario”.

3.18 Responsabilidad de la información y aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Rentas y Desarrollo Baker SpA, al 30 de septiembre de 2023, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 23 de noviembre de 2023.

NOTA 4. FUSIÓN POR ABSORCIÓN

En junta general extraordinaria de accionistas, de fecha 29 de septiembre del 2023, se aprobó la fusión por absorción de Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA en Rentas e Inversiones Baker SpA. Como consecuencia de la fusión, Rentas e Inversiones Baker SpA adquirió todos los activos, pasivos y la totalidad de sus patrimonios de Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA, sucediéndolas en todos sus derechos y obligaciones, por lo cual Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA se disolvieron en pleno derecho. La fusión tiene efectos y vigencia contable y financiera a contar del 01 de julio de 2023. Los estados financieros de la absorbida se presentan a valor de mercado igual que los de la Sociedad.

El detalle de los activos, pasivos y patrimonio de Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA, fusionados al 01 de julio de 2023, es el siguiente:

ACTIVOS	01.07.2023 M\$	PASIVOS	01.07.2023 M\$
Activos corrientes		Pasivos corrientes	
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.058.200	Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	81.347
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	70.871	Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	32.729
Activos por impuestos, corrientes	9.545	Pasivos por Impuestos, corrientes	253.018
		Pasivos corrientes totales	367.094
		Pasivos no corrientes	
Activos corrientes totales	1.138.616	Pasivo por impuestos diferidos	6.061.702
		Pasivos no corrientes totales	6.061.702
Activos no corrientes		Patrimonio	
Propiedad de inversión	29.220.209	Capital pagado	3.186.755
Activos no corrientes totales	29.220.209	Ganancias acumuladas	20.743.274
		Patrimonio total	23.930.029
Total de activos	30.358.825	Total de Patrimonio y Pasivos	30.358.825

NOTA 4. FUSIÓN POR ABSORCIÓN, CONTINUACIÓN

Informe Pericial y relación de canje

Para los efectos del cálculo de la relación de canje se consideraron valores de mercado para el patrimonio económico de Rentas e inversiones Baker SpA, Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA al 30 de junio de 2023. Estas valorizaciones fueron realizadas por EY Consultores Limitada y se utilizó como método primario el enfoque de ingresos DCF (“discounted cash flow”) y para ciertos terrenos no operacionales donde no existe un arriendo actual, se utilizó el enfoque comparativo de mercado.

De acuerdo con lo anterior, los accionistas de Diguillín Desarrollo SpA recibieron acciones emitidas por Rentas e Inversiones Baker SpA considerando una relación de canje de 0,884959039 nuevas acciones por cada acción cedida en la sociedad absorbida. Por otra parte, los accionistas de Trancura Desarrollo SpA recibieron acciones emitidas por Rentas e Inversiones Baker SpA considerando una relación de canje de 1,037773199 nuevas acciones por cada acción cedida en la sociedad absorbida

La relación de canje – Diguillín Desarrollo SpA es la siguiente:

Precio acción sociedad absorbente	CLP unidad	12,096677575
Precio acción sociedad absorbida	CLP unidad	10,705064158
Relación de canje	Acciones	0,884959039

La relación de canje – Trancura Desarrollo SpA es la siguiente:

Precio acción sociedad absorbente	CLP unidad	12,096677575
Precio acción sociedad absorbida	CLP unidad	12,553607786
Relación de canje	Acciones	1,037773199

Las relaciones de canje que se obtienen (presentadas con nueve decimales) corresponden a 0,884959039 acciones en la continuadora por cada acción de Diguillín Desarrollo SpA y de 1,037773199 acciones en la continuadora por cada acción de Trancura Desarrollo SpA.

En base a las relaciones de canje antes señaladas obtenemos que las acciones absorbidas de Diguillín Desarrollo SpA corresponden a:

Relacion de canje	N° Acciones Diguillín	Acciones Absorbidas
0,88496	1.940.990.133	1.717.696.762

Y de Trancura Desarrollo SpA corresponden a:

Relacion de canje	N° Acciones Trancura	Acciones Absorbidas
1,03777	1.261.712.588	1.309.371.509

Al 01 de julio de 2023, las acciones absorbidas de Diguillín Desarrollo SpA corresponden a 1.717.696.762 y el capital absorbido a M\$1.931.325 y las de Trancura Desarrollo SpA corresponden a 1.309.371.509 y el capital absorbido a M\$1.255.430.

NOTA 4. FUSIÓN POR ABSORCIÓN, CONTINUACIÓN

Unidad	Capital Sociedad Absorbente	% accionistas en absorbente
CLP	9.492.478	100

Unidad	Capital Diguillín	% accionistas en absorbida
CLP	1.931.325	100

Unidad	Capital Tranquera	% accionistas en absorbida
CLP	1.255.430	100

	Capital CLP	Cantidad de acciones
Saldos Fusionados	12.679.233	11.641.464.812

De acuerdo con lo anterior la nueva situación patrimonial de Rentas e Inversiones Baker fusionado es de M\$12.679.233 correspondiente a 11.641.464.812 acciones.

NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

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

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

i. Riesgo de Tasas de Interés

Se refiere a la sensibilidad que pueden tener los activos financieros respecto de las fluctuaciones que sufren las tasas de interés. Actualmente la sociedad mantiene un único crédito bancario a tasa fija, con vencimiento en abril de 2024, el cual se espera refinanciar en su vencimiento en las condiciones de mercado que se encuentren vigentes en dicha fecha, por lo que la sociedad puede estar expuesta a las fluctuaciones de tasas de interés. El comportamiento de las tasas de mercado es monitoreado constantemente por la compañía, y su generación de ingresos y flujos, permite cubrir adecuadamente los gastos financieros que se puedan generen en los próximos períodos.

ii. Riesgo de inflación

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

iii. Riesgo de Crédito

La Compañía presenta un riesgo de crédito acotado dado que su principal cliente, Esmax Distribución SpA, empresa relacionada que representa aproximadamente el 90% de sus flujos, mantiene un alto nivel crediticio (AA-), lo cual permite mantener flujos estables y predecibles en el tiempo.

NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO, CONTINUACIÓN

iv. Riesgo por Liquidez

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2023	Hasta 1 año	Más de 1 año y hasta 3 años	Más de 3 años y hasta 6 años	Más de 6 años y hasta 10 años	Total
Obligación bancaria	72.529.500	-	-	-	72.529.500
M\$	72.529.500	-	-	-	72.529.500
%	100,0%	-	-	-	100,0%

Al 31 de diciembre de 2022	Hasta 1 año	Más de 1 año y hasta 3 años	Más de 3 años y hasta 6 años	Más de 6 años y hasta 10 años	Total
Obligación bancaria	-	70.221.960	-	-	70.221.960
M\$	-	70.221.960	-	-	70.221.960
%	-	100,0%	-	-	100%

NOTA 6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

NOTA 6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

a) Test de deterioro de los activos

De acuerdo con 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 con 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.

c) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

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

d) Juicios y contingencias

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

e) Valor razonable de propiedades de inversión:

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

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

NOTA 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Saldos en bancos	181.660	756.151
Fondos mutuos	4.493.687	2.067.585
Total	4.675.347	2.823.736

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

	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
\$ chilenos	4.675.347	2.823.736
Total	4.675.347	2.823.736

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

El efectivo y equivalentes a efectivo incluido en el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2023 y de diciembre 2022, no difiere del presentado en el estado de flujos de efectivo.

NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Activos 30.09.2023	Costo amortizado	A valor razonable		Total
		Con cambios en resultado	Con cambios en Otros resultados integrales	
		M\$	M\$	
Efectivo y equivalentes al efectivo	181.660	4.493.687	-	4.675.347
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	251.564	-	-	251.564
Propiedades de inversión	-	163.261.835	-	163.261.835
Total	433.224	167.755.522	-	168.188.746

NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS, CONTINUACIÓN

Pasivos 30.09.2023	Costo amortizado	A valor razonable		Total
		Con cambios en resultado	Con cambios en Otros resultados integrales	
		M\$	M\$	
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	701.419	-	-	701.419
Otros pasivos financieros, corrientes	72.388.779	-	-	72.388.779
Total	73.090.198	-	-	73.090.198

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

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

NOTA 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 septiembre de 2023:

Descripción	Valor Razonable al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	30.09.2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Valor justo fondos mutuos	4.493.687	4.493.687	-	-
Valor justo propiedades de inversión	163.261.835	-	-	163.261.835
Total activos a valor razonable	167.755.522	4.493.687	-	163.261.835

Descripción	Valor Razonable al	Mediciones de Valor Justo usando valores considerados como		
	30.09.2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos				
Valor justo otros pasivos financieros corrientes	-	-	-	-
Total pasivos a valor razonable	-	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2022:

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

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

NOTA 10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro es la siguiente:

Otros activos no financieros	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Corrientes		
Garantía de arriendo	18.978	11.485
Total	45.567	11.485

NOTA 11. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2023 y de diciembre 2022 es la siguiente:

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Descripción de transacción	Plazo Transacción	País de origen	Relación	Moneda	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Arriendos terrenos	Hasta 30 días	Chile	Matriz común	CL\$	-	62.134
	Total, cuentas por cobrar corto plazo						-	62.134

b) Transacciones

RUT	Sociedad	Relación	País	Mon	Tipo de Transacción	Monto de Transacción		Efecto en Resultados (Cargo) Abono	
						30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
79.588.870-5	Esmax Distribución SpA	Matriz común	Chile	CLP	Arriendo terrenos e instalaciones	7.521.051	9.106.107	7.521.051	8.522.506
				CLP	Ingreso por Servicios Básicos	450.525	34.235	450.525	34.235
				CLP	Servicio de administración	-	(167.212)	-	(167.212)
				CLP	Compra de terrenos	-	207.154		207.154
				CLP	Otros	-	(6.041)		(6.041)
		CLP	Recuperación de gastos	(35.238)	(49.647)	(35.238)	(49.647)		
81.218.300-1	Esmax Industrial SpA	Matriz común	Chile	CLP	Recuperación de gastos	(13.704)	2.314	(13.704)	2.314
				CLP	Compra de terrenos	-	-	-	-
79.706.120-4	Esmax Red Ltda.	Matriz común		CLP	Recuperación de gastos	-	(52.415)	-	(52.415)

NOTA 11. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS, CONTINUACIÓN

c) Directorio y Ejecutivos Principales

- Administración y Alta Dirección

Al 30 de septiembre de 2023, la Sociedad cuenta con personal contratado que perciba remuneraciones a partir del 1 de abril 2022, lo cual corresponde a 9 personas contratadas.

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

- Remuneraciones recibidas por el directorio

Al 30 de septiembre de 2023, el directorio de la Sociedad estaba compuesto por cinco directores de los cuales uno, ha recibido remuneraciones en el ejercicio de sus funciones de acuerdo con el siguiente detalle:

Remuneración recibida por el directorio	Cargo	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Cristián Alliende	Director	-	12.682
José Tomás Edwards	Director	32.269	39.862
		32.269	52.544

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

NOTA 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

- a) La composición del rubro es la siguiente:

Concepto	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Propiedades de Inversión completadas	162.101.661	132.830.805
Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	1.160.174	536.803
Total, propiedades de inversión	163.261.835	133.367.608

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

Al 30 de septiembre de 2023 y diciembre 2022, a valor razonable:

30.09.2023 M\$	Propiedades de Inversión completadas	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Totales
Saldo Inicial 01.01.2023	132.830.805	536.803	133.367.608
Adiciones fusión por absorción Diguillín	17.223.416	-	17.223.416
Adiciones fusión por absorción Trancura	11.996.793	-	11.996.793
Adiciones	394.407	623.371	1.017.778
Ganancia (pérdida) por ajuste del valor razonable	(343.750)	-	(343.750)
Otros incrementos (decrementos)	(10)	-	(10)
Total, cambios	29.270.856	623.371	29.894.227
Total, al 30.09.2023	162.101.661	1.160.174	163.261.835

NOTA 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, CONTINUACIÓN

31.12.2022 M\$	Propiedades de Inversión completadas	Propiedades de Inversión en construcción o desarrollo	Totales
Saldo Inicial 01.01.2022	113.275.614	2.911.352	116.186.966
Adiciones	6.545.085	4.170.536	10.715.621
Ganancia (pérdida) por ajuste del valor razonable	13.010.106	-	13.010.106
Otros incrementos (decrementos)	-	(6.545.085)	(6.545.085)
Total, cambios	19.555.191	(2.374.549)	17.180.642
Total, al 31.12.2022	132.830.805	536.803	133.367.608

Informaciones adicionales para revelar sobre propiedades de inversión:

Informaciones adicionales a revelar	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Importe de desembolsos sobre cuentas de propiedades de inversión en proceso de construcción	623.371	4.170.536

c) Costos por Intereses

Durante los ejercicios terminados 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022, no se han capitalizado intereses.

NOTA 13. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Concepto	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Deudores por venta	48.596	46.592
Deudores varios (*)	68.250	91.136
Documentos por cobrar	134.718	358.881
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netos, corrientes	251.564	496.609

(*) Saldo al 31 de diciembre 2022 por cobrar de préstamo mutuo con Inversiones e Inmobiliaria Cuatro SpA por M\$91.136 y al 30 de septiembre 2023 por M\$68.250.

b) La Sociedad al 30 de septiembre de 2023 realizo provisión de deterioro por M\$1.091.

c) Estratificación de la cartera

Saldo al 30.09.2023	Vigente M\$	1-30 días M\$	31-60 días M\$	61-90 días M\$	91-120 días M\$	Mayor a 120 días M\$	Total, general M\$
Deudores por venta bruto	28.467	20.318	902	-	-	-	49.687
Total, general	28.467	20.318	902	-	-	-	49.687

NOTA 13. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, CONTINUACIÓN

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

d) Resumen de estratificación de la cartera deudores comerciales:

Saldos al 30.09.2023								
Tramos de deudores	Cientes de cartera no repactada	Cartera no repactada bruta M\$	Provisión deterioro M\$	Cientes de cartera repactada	Cartera repactada bruta M\$	Provisión deterioro	Total cartera bruta M\$	Total Provisión deterioro M\$
Vigente	-	28.467	-	-	-	-	28.467	-
1-30 días	-	20.318	-	-	-	-	20.318	-
31-60 días	-	902	-	-	-	-	902	-
61-90 días	-	-	-	-	-	-	-	-
91-120 días	-	-	-	-	-	-	-	-
Más de 120 días	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	49.687	-	-	-	-	49.687	-

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

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

f) Al 30 de septiembre de 2023 la Sociedad presenta las siguientes coberturas o garantías para cubrir potenciales deterioros crediticios

Garantía	M\$
Garantías de arriendos	18.978
Total, general	18.978

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	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Proveedores	186.671	567.100
Remuneraciones por pagar	25.756	-
Finiquito por pagar	-	25.776
Honorarios por pagar	7.500	10.782
Facturas por recibir	48.161	55.188
Impuestos por pagar	14.391	-
Acreedores varios	77.401	9.249
Impuesto único	6.857	3.992
PPM por pagar	259.998	43.013
Garantías por pagar	74.684	5.758
Total cuentas por pagar	701.419	720.858

- b) Proveedores con pagos al día:

Tipo de proveedor	Montos según plazo de pago (días) – M\$						Total
	Hasta 30	31 - 60	61-90	91-120	121-365	366 y más	
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Servicios	171.669	-	-	-	-	-	171.669
Otros	-	-	-	-	-	-	-
Total	171.669	-	-	-	-	-	171.669

- c) Proveedores con pagos vencidos:

Tipo de proveedor	Montos según plazo de pago (días) – M\$						Total
	Hasta 30 días	31 - 60	61-90	91-120	121-365	366 y más	
Productos	-	-	-	-	-	-	-
Servicios	-	-	8.272	-	6.730	-	15.002
Otros	-	-	-	-	-	-	-
Total M\$	-	-	8.272	-	6.730	-	15.002

NOTA 15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Descripción	Corrientes		No Corrientes		Total	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos de comisiones bancarias	(140.721)	-	-	(138.183)	(140.721)	(138.183)
Obligaciones Bancarias	72.529.500	-	-	70.221.960	72.529.500	70.221.960
Total	72.388.779	-	-	70.083.777	72.388.779	70.083.777

Al 30 de septiembre de 2023, en relación con el contrato de Crédito y el Swap, la sociedad refleja de mejor manera la realidad económica de la operación y en ese contexto la sociedad lleva un modelo de contabilidad "sintética" del Contrato del Crédito y el Swap suscritos, tomando en cuenta que ambos contratos han sido firmados simultáneamente y forman parte integral de una misma operación.

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

al 30 de septiembre de 2023:

País	RUT Deudor	Sociedad deudora	RUT Acreedor	Institución acreedora	Tipo de amortización	Garantía	Mon	Capital	Venc	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Total Corriente M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Total No corriente M\$	
Chile	77.104.934-6	Rentas y Desarrollo Baker SpA.	97.018.000-1	Scotiabank	Bullet	Hipotecaria	UF	58.854.980	12.04.2024	-	72.529.500	72.529.500	-	-	-	
Total Obligaciones Bancarias											-	72.529.500	72.529.500	-	-	-

al 31 de diciembre de 2022:

País	RUT Deudor	Sociedad deudora	RUT Acreedor	Institución acreedora	Tipo de amortización	Garantía	Mon	Capital	Venc	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Total Corriente M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Total No corriente M\$	
Chile	77.104.934-6	Rentas y Desarrollo Baker SpA.	97.018.000-1	Scotiabank	Bullet	Hipotecaria	UF	58.854.980	12.04.2024	-	-	-	70.221.960	-	70.221.960	
Total Obligaciones Bancarias											-	-	-	70.221.960	-	70.221.960

NOTA 15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES, CONTINUACIÓN

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

Movimiento 2023	Saldo inicial al 01.01.2023	Adiciones	Pagos Capital/Interés	Otros	Efecto Swap	Saldo al 30.09.2023
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	58.716.797	-	-	144.464	-	58.861.261
Intereses por préstamos bancarios	-	-	(144.464)	144.464	-	-
Variación UF	11.366.980	-	-	-	2.160.538	13.527.518
Total	70.083.777	-	(144.464)	288.928	2.160.538	72.388.779

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

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

Concepto	Saldo inicial 01.01.2023	Flujo			No representan flujo de efectivo		Saldo al 30.09.2023
		Obtención M\$	Pagos realizados M\$	Pagos de intereses M\$	Diferencias de cambios M\$	Otros M\$	
Créditos bancarios obtenidos	70.083.777	-	-	144.464	2.160.538	-	72.388.779
Préstamos Empresas relacionadas otorgados	-	-	-	-	-	-	-
Total	70.083.777	-	-	144.464	2.160.538	-	72.388.779

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

NOTA 16. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Composición del rubro

Impuesto Renta	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Provisión impuesto a la renta	(2.173.455)	(3.244.821)
Impuesto único Art. 21 (Gastos Rechazados)	-	(18.612)
Pagos provisionales mensuales	1.250.360	2.767.033
Impuesto por recuperar	297.842	-
Total, Impuesto a la renta neto	(625.253)	(496.400)

b) Detalle de gasto por impuesto a la renta

Componentes	30.09.2023 M\$	30.09.2022 M\$
Provisión impuesto a la renta	(1.732.843)	(845.679)
Impuesto único art. 21 (Gasto Rechazado)	(760)	(14.929)
Ajuste al impuesto corriente del periodo anterior	-	(37.324)
Efecto de impuesto diferido del periodo/ejercicio	672.178	(6.577)
Total	(1.061.425)	(904.509)

c) Conciliación tasa efectiva

	01.01.2023 30.09.2023		01.01.2022 30.09.2022	
	M\$	%	M\$	%
Ganancia antes de impuestos	3.817.108		4.320.360	
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(1.030.619)	27%	(1.166.497)	27%
Efecto de partidas no deducibles	(30.806)	0,8%	261.988	(6%)
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(1.061.425)	27,8%	(904.509)	(21%)

NOTA 17. IMPUESTOS DIFERIDOS

a) El detalle de impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	30.09.2023 M\$		31.12.2022 M\$	
	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$	Activos por impuestos diferidos M\$	Pasivos por impuestos diferidos M\$
Propiedades de inversión	-	28.332.841	-	22.614.275
Neto MTM	-	3.561.440	-	3.254.474
Préstamo Financiero/Préstamo Tributario	-	(3.509.493)	-	(3.001.085)
Provisiones varias	39.676	-	58.310	38.762
Provisión de gastos Financiamiento	-	1.696	-	37.309
Usufructo tributario	88.905	-	-	-
FFMM	-	17.045	-	-
Total	128.581	28.403.529	58.310	22.943.735
Saldo neto Impuesto diferido		28.274.948		22.885.425

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

Activos por Impuestos diferidos	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activo por impuestos diferidos a recuperar en un plazo de 12 meses	128.581	58.310
Activo por impuestos diferidos a recuperar después de 12 meses	-	-
Total	128.581	58.310
Pasivos por impuestos diferidos	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivo por impuestos diferidos a pagar en un plazo de 12 meses	17.045	-
Pasivo por impuestos diferidos a pagar después de 12 meses	28.386.484	22.943.735
Total	28.403.529	22.943.735
Impuesto diferido neto	28.274.948	22.885.425

NOTA 18. PATRIMONIO

a) Capital emitido y acciones suscritas y pagadas

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

Al 30 de septiembre 2023 el capital de la Sociedad asciende a la suma de \$ 12.679.233, dividido en 11.641.464.812 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado por Private Equity Real Estate Fondo de Inversión.

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

b) Política de dividendos

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

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

Al 30 de septiembre 2023 y 2022 la Sociedad ha Distribuido M\$3.000.000 al único accionista Private Equity Real Estate Fondo de Inversión.

c) Accionistas

Accionista	Total de Acciones suscritas y pagadas	%
Private Equity Real Estate Fondo de Inversión	11.641.464.812	100
Total 30.09.2023	11.641.464.812	100

NOTA 18. PATRIMONIO, CONTINUACIÓN

d) Ganancia por acción

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

Resultado por acción	01.01.2023 30.09.2023 M\$	01.01.2022 30.09.2022 M\$
Resultado periodo	2.755.683	3.415.851
Resultado por acción básica en operaciones continuadas	0,2367	0,3965
Cantidad de acciones	11.641.464.812	8.614.396.541

e) Gestión de capital

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

NOTA 19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

Ingresos de actividades ordinarias	01.01.2023 30.09.2023 M\$	01.01.2022 30.09.2022 M\$	01.07.2023 30.09.2023 M\$	01.07.2022 30.09.2022 M\$
Arriendos	8.979.434	6.941.458	3.612.053	2.473.158
Total	8.979.434	6.941.458	3.612.053	2.473.158

NOTA 20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración ascendieron a lo siguiente:

Detalle	01.01.2023 30.09.2023 M\$	01.01.2022 30.09.2022 M\$	01.07.2023 30.09.2023 M\$	01.07.2022 30.09.2022 M\$
Contrato de administración	-	167.212	(15.295)	36.822
Impuestos, contribuciones y patentes	991.810	690.959	351.408	247.815
Asesorías y auditorías	151.725	135.321	34.529	36.370
Gastos legales	115.667	63.449	67.661	29.074
Sueldos y afines	682.878	413.570	257.557	195.178
Otros gastos de administración (*)	999.623	254.379	412.846	50.325
Total	2.941.703	1.724.890	1.108.706	595.584

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

NOTA 21. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

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

Otras ganancias (pérdidas)	01.01.2023 30.09.2023 M\$	01.01.2022 30.09.2022 M\$	01.07.2023 30.09.2023 M\$	01.07.2022 30.09.2022 M\$
Aplicación valor razonable propiedad de inversión	(343.750)	5.467.531	483.875	3.515.291
Total	(343.750)	5.467.531	483.875	3.515.291

Al 30 de septiembre 2023, la sociedad ha realizado valorización de sus activos de forma global, de los bienes contenidos en la propiedad de inversión.

NOTA 22. RESULTADO FINANCIERO

La composición del rubro es la siguiente:

	01.01.2023 30.09.2023 M\$	01.01.2022 30.09.2022 M\$	01.07.2023 30.09.2023 M\$	01.07.2022 30.09.2022 M\$
Ingresos financieros				
Intereses ganados	238.185	281.457	85.354	131.762
Otros ingresos financieros	29.950	-	29.950	-
Total, ingreso financiero	268.135	281.457	115.304	131.762
Costos financieros				
Intereses financiamiento	-	-	-	-
Gastos y comisiones bancarias	(132.154)	(132.256)	(44.503)	(44.625)
Total, Costos financieros	(132.154)	(132.256)	(44.503)	(44.625)
Total, ingreso financiero, neto	135.981	149.201	70.801	87.137

NOTA 23. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

La composición del rubro es la siguiente:

Unidad de reajuste	01.01.2023 30.09.2023 M\$	01.01.2022 30.09.2022 M\$	01.07.2023 30.09.2023 M\$	01.07.2022 30.09.2022 M\$
Actualización Préstamo	(2.165.126)	(6.532.980)	(216.270)	(2.342.800)
Actualización PPM	-	20.040	(56.005)	8.562
Actualización cuentas por pagar	59.835	-	59.835	-
Total, Unidad de reajuste	(2.105.291)	(6.512.940)	(212.400)	(2.334.238)

NOTA 24. GARANTÍAS Y COMPROMISOS

a. Garantías directas

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

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

Al 30 de septiembre 2023, la Sociedad cumple con las obligaciones pactadas:

Covenant	30.09.2023
Leverage Financiero	1,03
Cobertura	N/A

NOTA 25. CONTINGENCIAS

Juicios y acciones legales

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

NOTA 26. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

Rentas y Desarrollo 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 sus resultados.

Esta información se utiliza internamente para evaluar el rendimiento y tomar decisiones sobre ellos y asignar recursos. Al 30 de septiembre de 2023, la empresa gestiona su información a través de dos segmentos de negocio: “Renta Inmobiliaria” y “Desarrollo Inmobiliario”, según se describen a continuación.

Segmento de “*Renta Inmobiliaria*”

El segmento de Renta Inmobiliaria 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.

Los contratos de arrendamiento vinculados a este segmento de negocio están estructurados a largo plazo, con rentas de arrendamiento fijas y con contrapartes de buen perfil crediticio. En particular, el 91% de los ingresos por renta, se generan por contratos de arrendamiento con Esmax Distribución, una de las empresas líderes en la distribución de combustibles a lo largo de Chile y que cuenta con una clasificación de riesgo de AA-.

Los restantes contratos de arrendamiento están suscritos, principalmente con empresas de marcas reconocidas de los rubros de gastronomía y farmacia.

La totalidad de los contratos de arrendamiento están estipulados en unidad de fomento, permitiendo cubrir eventuales riesgos inflacionarios.

Segmento de “*Desarrollo Inmobiliario*”

El segmento de Desarrollo Inmobiliario considera inmuebles ubicados en zonas de alto potencial y valor inmobiliario en la Región Metropolitana, que dadas sus características normativas permiten evaluar potenciales desarrollos de mayor escala en el largo plazo.

Sobre los inmuebles de este segmento, la sociedad evalúa constantemente distintas alternativas de desarrollo inmobiliario, no obstante, con el objeto de optimizar la rentabilidad de los inmuebles, en paralelo a las evaluaciones de los potenciales desarrollos, la empresa mantiene contratos de arrendamiento sobre los terrenos con Esmax Distribución, la cual opera estaciones de servicio en estos inmuebles.

El portafolio de inmuebles del segmento de Desarrollo Inmobiliario está compuesto por 7 terrenos en la Región Metropolitana, tres de ellos ubicados en la comuna de Providencia, dos en la comuna de Vitacura, uno en la comuna de Las Condes y uno en la comuna de Recoleta.

NOTA 26. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS, CONTINUACIÓN

Estado de Resultado	Rentas Inmobiliarias 30.09.2023 M\$	Desarrollo Inmobiliario(*) 30.09.2023 M\$	Total 30.09.2023 M\$
Ingresos de Operación	8.418.351	561.082	8.979.434
Costos de Operación	(2.843.868)	(97.835)	(2.941.703)
EBITDA	5.574.483	463.247	6.037.730
Depreciación y amortizaciones	-	-	-
Resultado de Explotación	5.574.483	463.247	6.037.731
Otros, Ingresos por función	92.437	0	92.437
Ingresos financieros	238.185	29.950	268.135
Gasto financiero neto	(132.151)	(3)	(132.154)
Otras ganancias (perdidas)	(431.234)	87.484	(343.750)
Resultado por unidad de reajuste	(2.105.957)	667	(2.105.291)
Resultado fuera de explotación	(2.338.721)	118.098	(2.220.623)
Resultado antes de impuesto	3.235.762	581.345	3.817.108
Gastos por impuestos a las ganancias	(909.668)	(151.757)	(1.061.425)
Ganancia	2.326.095	429.588	2.755.683

(*) Corresponde a la operación por los tres meses desde la fusión.

NOTA 27. COMPOSICIÓN MONEDA EXTRANJERA

La Sociedad no cuenta con partidas en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la composición de sus saldos en monedas corresponde a:

ACTIVOS CORRIENTES	Moneda	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	4.675.347	2.823.736
Otros activos no financieros, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	18.978	11.485
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	251.564	496.609
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	62.134
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	4.945.889	3.393.964

NOTA 27. COMPOSICIÓN MONEDA EXTRANJERA, CONTINUACIÓN

ACTIVOS NO CORRIENTES	Moneda	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Propiedades de inversión	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	163.261.835	133.367.608
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	163.261.835	133.367.608
ACTIVOS TOTALES	CLF: Unidad de Fomento		-
	CLP: Pesos Chilenos	168.207.724	136.761.572

PASIVOS CORRIENTES	Moneda	30.09.2023 M\$		31.12.2022 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	72.388.779	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	-	-	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	701.419	-	720.858	-
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	146.940	-	186.728	-
Pasivos por Impuestos, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	625.253	-	496.400	-
Otros pasivos no financieros, corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	3.748	-	4.959	-
PASIVOS CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	73.866.139	-	1.408.945	-

PASIVOS NO CORRIENTES	Moneda	30.09.2023 M\$				31.12.2022 M\$			
		Vencimiento				Vencimiento			
		1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años
Otros pasivos financieros, no corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	-	-	-	-	70.083.777	-	-	-
Pasivo por impuestos diferidos	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	28.274.948	-	-	-	22.885.425	-	-	-
Otros pasivos, no financieros, no corrientes	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	1.461	-	-	-	3.960	-	-	-
PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES	CLF: Unidad de Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-
	CLP: Pesos Chilenos	28.276.409	-	-	-	92.973.162	-	-	-

NOTA 28. SANCIONES

Durante el ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2023 Rentas y Desarrollo Baker SpA, el Directorio y la Administración no han sido objeto de sanciones por parte de ninguna autoridad.

NOTA 29. MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 30. HECHOS RELEVANTES

1. Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 28 de marzo de 2023, se acordó, entre otras materias, el pago de un dividendo eventual por un monto total ascendente a M\$1.000.000, el cual era equivalente al 3,0407% de las utilidades acumuladas de la Sociedad, correspondientes a su vez a \$0,116085 por acción. El citado dividendo se pagó en pesos a contar del día 31 de marzo de 2023 a los accionistas que se encontraban inscritos en el Registro de Accionistas de la Sociedad a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha de pago, a prorrata del número de acciones de que eran titulares a dicha fecha.

2. Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 27 de junio de 2023, se acordó, entre otras materias, el pago de un dividendo eventual por un monto total ascendente a M\$1.000.000, el cual era equivalente al 3,18% de las utilidades acumuladas de la Sociedad, correspondientes a su vez a \$0,116085 por acción. El citado dividendo se pagó en pesos a contar del día 30 de junio de 2023 a los accionistas que se encontraban inscritos en el Registro de Accionistas de la Sociedad a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha de pago, a prorrata del número de acciones de que eran titulares a dicha fecha

3.- Juntas Extraordinarias de Accionistas (las "Juntas de Rentas e Inversiones Baker SpA, Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA), celebradas con fecha 29 de septiembre de 2023, se acordó aprobar la fusión por absorción de ambas sociedades, siendo Diguillín Desarrollo SpA y Trancura Desarrollo SpA siendo absorbidas por Rentas e Inversiones Baker SpA y se aprobó la modificación del nombre de la Sociedad, denominándola "Rentas y Desarrollo Baker SpA". También se aprobó un aumento del capital social de Rentas e Inversiones Baker SpA, que actualmente asciende a la suma de \$9.492.478.089 dividido en 8.614.396.541 acciones nominativas, todas de una misma serie y de igual valor, sin valor nominal ni privilegios, a la cantidad de \$12.679.232.874, dividido en 11.641.464.812 acciones nominativas, todas de una misma serie y de igual valor, sin valor nominal ni privilegios.

NOTA 31. HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de octubre de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios, no han ocurrido hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellos presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.